

B A P

BIURO ANALITYCZNO PROJEKTOWE

10-708 Olsztyn, ul. Promienista 26
tel: 089 5234242 fax: 089 5240002
email: darek@laguna@wp.pl

**UCHWAŁA Nr XXXVIII/280/2006
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 14 czerwca 2006 r.**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DZIAŁKI NR 5/4 NAD JEZIOREM TAŁTOWISKO,
OBRĘB TAŁTY, GMINA MIKOŁAJKI**

opublikowana w:

Dzienniku Urzędowym Województwa
Warmińsko - Mazurskiego
Nr 116, poz. 1878 z dnia 23.08.2006 r.

Główny projektant: Dr inż. Dariusz Łaguna

Dr inż. Dariusz Łaguna
upr. urbanist. nr 1672
POIU/G-156/2003

UCHWAŁA Nr XXXVIII/280/2006
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 14 czerwca 2006 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 5/4 nad jeziorem
Tałowisko, obręb Tałty, gmina Mikołajki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80 poz. 717, zm: Dz. U. z 2004 Nr 6 poz. 41, Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880, Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zm: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271) po zapoznaniu się z prognozą skutków oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, stwierdzając zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki” Rada Miejska w Mikołajkach uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się **tekst jednolity** Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki Nr 5/4 nad jeziorem Tałowisko obręb Tałty gmina Mikołajki, stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki Nr 5/4 nad jeziorem Tałowisko obręb Tałty gmina Mikołajki uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Mikołajkach Nr I/2/2002 z dnia 22 lutego 2002 r.

§ 2. Zakres, granice i przedmiot zmiany planu zostały określone w Uchwale Nr XXII/128/05 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 11 lutego 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki o nr geod. 5/4 nad jeziorem Tałowisko, obręb Tałty, gmina Mikołajki, uchwalonego uchwałą NR I/2/2002.

§ 3. Uchwalona zmiana planu składa się:

1. Z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały,
2. Z rysunku w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki Nr 5/4 nad jeziorem Tałowisko obręb Tałty gmina Mikołajki”,
3. Rozstrzygnięcia w sprawie zgodności planu z ustaleniami studium stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały
4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały,
5. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział I
Przepisy ogólne.

§ 4. 1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu jest:

1) przeznaczenie gruntów rolnych na cele usług hotelowo - gastronomicznych, rekreacyjnych oraz zieleni związanej z przeznaczeniem podstawowym,

2) określenie zasad kształtowania przestrzeni na obszarze chronionego krajobrazu.

2. Przedmiotem ustaleń planu jest:

1) teren zabudowy usługowej hotelowo – gastronomicznej,

2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

3) teren usług rekreacyjno - sportowych,

4) tereny lasów,

5) określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,

6) zasady wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego.

7) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym: linie zabudowy i gabaryty budynków, wskaźniki intensywności zabudowy,

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,

9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

2) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, przy zachowaniu przepisów szczególnych,

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster itp.

4) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach bądź różnych zasadach zagospodarowania.

5) zasadach wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego - należy przez to rozumieć zasady doprowadzenia energii elektrycznej, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, przebiegu sieci gazowej i telefonicznej oraz sposobu ogrzewania obiektów.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem.

§5. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska.

1. Opracowany teren leży w obszarze chronionego krajobrazu w związku z czym obowiązują postanowienia zawarte w rozporządzeniu Nr 21 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko – mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warm. – Mazurskiego Nr 52 poz. 725). Zgodnie z § 3 wyżej wymienionego rozporządzenia zmiana nie narusza praw nabytych powstałych w wyniku uchwalenia aktualnie obowiązującego planu.

2. Ustala się zakaz grodzenia terenu w odległości minimum 1,5 m od linii brzegowej jeziora.

3. Zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu.

4. Na opracowywanym terenie zakazuje się lokalizacji zakładów produkcyjnych, uciążliwych dla środowiska, magazynów i składów do przechowywania chemikaliów, materiałów niebezpiecznych i łatwo psujących się. Zakaz nie obejmuje zbiorników do magazynowania oleju opałowego przeznaczonego do celów grzewczych budynków.

5. Na terenach przewidzianych do zagospodarowania w dalszych etapach wprowadza się obowiązek utrzymywania pokryw roślinnych lub krzewiastych do czasu rozpoczęcia inwestycji.

6. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem na całym obszarze wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery, poza kotłownią na olej opałowy i gaz.

7. Utrzymania terenów leśnych poprzez ich pielęgnację i uzupełnianie brakującego drzewostanu.

8. Zgodnie z art. 113 ust. 2 pkt. 1 i art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 z dnia 20 czerwca 2002 r. z p. późn. zm.) wskazuje się tereny do ochrony przed hałasem, posiadające zgodnie z ustaleniami niniejszego planu funkcję oznaczoną symbolami U i US - poziom hałasu dla terenów wypoczynkowo – rekreacyjnych nie może przekroczyć wartości progowych określonych w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska z dnia 9 stycznia 2002 r. (Dz. U. Nr 8, poz. 81).

9. Cały teren opracowania zaliczony został zgodnie z przepisami odrębnymi do kategorii złożonych warunków gruntowych - w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych należy w zależności od potrzeb przeprowadzić geotechniczne badania gruntu.

§6. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy

1. Ze względu na położenie terenu objętego planem na obszarach chronionego krajobrazu ustala się, że projektowane budynki muszą swym wyglądem odpowiadać charakterowi budownictwa regionalnego, wszystkie części obiektów muszą posiadać wysokie dachy. Dopuszcza się zastosowania dachu mansardowego w budynku hotelowym, dla którego kąt nachylenia połaci dolnych może przekraczać 45 stopni oraz w uzasadnionych przypadkach zastosowania innej geometrii dachu wynikającej z przewidzianej funkcji budynku np. basen, sala sportowa, hangar na łódzie itp. co wymaga zastosowania specjalnej konstrukcji przekrycia. Pokrycie dachu: wskazane jest zastosowanie tego samego rodzaju pokrycia dla całego zespołu zabudowy – dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne w kolorze czerwieni.

2. Obowiązuje zróżnicowana wysokość projektowanego hotelu, o ilości kondygnacji nadziemnych nie więcej niż cztery w tym poddasze użytkowe. Ponad kalenicę dachu może być wyniesiony akcent architektoniczny w postaci pomieszczeń widokowych o wysokości jednej kondygnacji.

3. Wysokość zabudowy budynku wielorodzinnego nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne. Dach wysoki o geometrii kształtowanej w nawiązaniu od budynku hotelowego. Ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe. Pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne w kolorze czerwieni.

4. W wystroju zewnętrznym (poza pokryciem dachowym) należy stosować technologie i materiały wykończeniowe o spokojnej, stonowanej kolorystyce. Zaleca się wyeksponowanie elementów konstrukcyjnych nawiązujących do tradycyjnego budownictwa mazurskiego.

§ 7. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę: pobór wody dla potrzeb socjalno - bytowych i przeciwpożarowych należy projektować z własnego ujęcia wody, które będzie możliwe po wykonaniu badań geotechnicznych i uzyskaniu stosownych decyzji alternatywnie z istniejącego, rozbudowanego ujęcia wody we wsi Stare Tały.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych :

1) projektuje się podłączenie obiektów do miejskiej oczyszczalni ścieków w Mikołajkach (po jej rozbudowie) poprzez sieć kolektorów grawitacyjnych oraz tłocznych z niezbędną ilością przepompowni,

2) alternatywnie odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych należy odprowadzić do projektowanej oczyszczalni ścieków we wsi Tały,

3) sieć kanalizacyjną należy projektować z zachowaniem optymalnych parametrów technicznych i założeniu odbioru ścieków z istniejącej zabudowy we wsi Tały.

3. Odprowadzenie wód deszczowych – po podczyszczeniu powierzchniowe na tereny nieutwardzone w granicach własnych działki.

4. Zaopatrzenie w energię cieplną - ustala się z kotłowni własnej na gaz lub alternatywnie na olej opałowy.

5. Zaopatrzenia w gaz przedmiotowego obszaru planuje się poprzez poprowadzenie gazociągu średniego ciśnienia od istniejącej stacji redukcyjnej „I” w mieście Mikołajki i przechodzącej przez wieś Tały. Przy projektowaniu i prowadzeniu sieci gazowej należy przestrzegać poniższych zasad:

1) w obrębie projektowanych ciągów pieszych lub pasów zieleni przewidzieć rezerwę miejsca dla przyszłej infrastruktury gazowej,

2) w liniach ogrodzeń (zgodnie z granicami ewidencyjnymi) sytuować szafki gazomierzowe na kurek główny i układ redukcyjno – pomiarowy,

3) ustalając linie zabudowy oraz planując sieci infrastruktury technicznej przestrzegać wymogów zgodnych z obowiązującymi przepisami,

4) przy projektowaniu obiektów budowlanych lub sieci infrastruktury technicznej należy zachować bezpieczne odległości od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną przedmiotowego terenu wymaga budowy nowej stacji transformatorowej oraz wykonania długości około 370 m zasilającej ją linii SN,

2) doprowadzenie energii elektrycznej liniami kablowymi niskiego napięcia do poszczególnych obiektów i urządzeń wyniknie z potrzeb opracowywanego terenu i na warunkach technicznych wydanych przez Rejon Energetyczny w Gizycku,

3) sieci energetyczne służące do zasilania planowanych obiektów należy realizować w oparciu o aktualne przepisy Prawa energetycznego.

7. Obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o projektowaną sieć telefoniczną, w zakresie wynikającym z potrzeby potencjalnych odbiorców i w uzgodnieniu z zarządcą sieci telekomunikacyjnej.

8. Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez dokonywania zmian do planu, z wyłączeniem zbiorników bezodpływowych.

9. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych należy organizować na warunkach określonych przez władze gminne.

§ 8. Ustalenia w zakresie komunikacji.

1. Obsługę komunikacyjną terenu projektuje się z istniejącej drogi powiatowej na zasadach uzgodnionych z zarządcą drogi

2. Wewnętrzne drogi dojazdowe do obiektów budowlanych winny spełniać wymogi dróg pożarowych.

3. W ramach terenu winny być zabezpieczone miejsca parkingowe - postojowe według następujących wskaźników:

1) 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie dla terenu zabudowy mieszkaniowej,

2) 25 - 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej: administracyjnej i biurowej,

3) 25-30 miejsc parkingowych na 100 miejsc noclegowych w hotelu lub na stu użytkowników w projektowanych obiektach sportowych.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe planu.

§9. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze ZL planuje się:

1) zieleni rekreacyjną, wypoczynkowo - parkową o zróżnicowanych formach,

2) małą architekturę ogrodowo - parkową.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość powiększenia terenu usług turystyczno - sportowych.

§ 10. 1. Wyznacza się teren pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną, oznaczony na rysunku planu symbolem MW.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze MW planuje się:

1) budynek mieszkalny wielorodzinny dla personelu hotelu,

2) miejsca postojowe na samochody osobowe.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość powiększenia terenu pod usługi rekreacyjno - sportowe.

§11. 1. Wyznacza się teren usług rekreacyjno - sportowych, oznaczony na rysunku planu symbolem US.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze US planuje się :

1) Teren przeznaczony pod obiekty sportowe przywodne jak: hangary lub wiaty na łodzie, budynek bosmanatu z zapleczem socjalnym i wieżyczką obserwacyjną, parkingi na łodzie, pomosty , urządzenia sportowe i rekreacyjno wypoczynkowe, mała architekturę i zieleni.

2) Obiekty powinny być parterowe o wysokości i spadkach dachów dostosowanych do pełnionej funkcji z ewentualną możliwością umiejscowienia pomieszczeń w drugiej kondygnacji jak wieżyczka obserwacyjna, pomieszczenia bosmana itp. Architektura tych obiektów w tym pokrycie dachów powinny harmonizować z całością zespołu hotelowego i otaczającym krajobrazem.

3) Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy w stosunku do całego terenu nie więcej niż 15%.

4) W stosunku do pomostów i urządzeń zlokalizowanych na wodzie obowiązują przepisy ustawy Prawo Wodne.

§12. 1. Wyznacza się teren usług hotelowo – gastronomicznych wraz z obiektami pomocniczymi niezbędnymi w funkcjonowaniu tego rodzaju obiektów, oznaczony na rysunku planu symbolem U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze U planuje się:

1) hotel na około 700 miejsc noclegowych wraz z restauracją, salami konferencyjnymi, basenem kąpielowym oraz usługami związanymi z funkcją hotelową,

2) budynek portierni,

3) komunikację wewnętrzną (dojścia, dojazdy, miejsca postojowe),

4) zieleni urządzonej.

2. Architektura projektowanych obiektów winna tworzyć harmonijną, kompozycyjną całość i spełniać ustalenia ujęte w § 5 dotyczącym kształtowania zabudowy.

Rozdział IV Przepisy końcowe

§ 13. Tracą moc ustalenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki o nr geod. 5/4 nad jeziorem Taltowisko, obręb Tałty, gmina Mikołaj Uchwała Rady Miejskiej w Mikołajkach Nr Nr 1/2/2002 z dnia 22 lutego 2002 r. w zakresie zmian wprowadzonych niniejszą uchwałą.

§ 14. W granicach opracowania nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następującej wysokości:

U	15%
US	15%
MW	15%
ZL	0%

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mikołajki.

§ 17. Uchwała w formie tekstu jednolitego wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej