



MD PROJECT

PRACOWNIA PROJEKTOWA Dariusz Łaguna

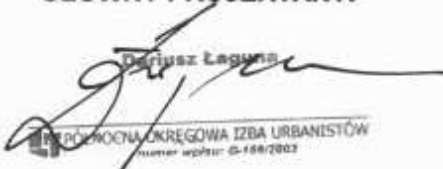
ul. Promienista 26, 10-708 Olsztyn, pracownia: ul. Warszawska 39 p. 106
tel/fax: 089 5240002, 0603454385
email: dareklaguna@wp.pl

UCHWAŁA Nr XXIX/198/08
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 30 czerwca 2008 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych pomiędzy ul. Dybowską i ul. Łabędzią w Mikołajkach.

Opublikowany w:
*Dzienniku Urzędowym Województwa
Warmińsko – Mazurskiego Nr 134
poz. 2110 z dnia 26 sierpnia 2008 r.*

GLÓWNY PROJEKTANT:

Dariusz Łaguna

PÓŁNOĆNA OKRĘGOWA IZBA URBANISTÓW
numer wpisu: G-166/2003

UCHWAŁA Nr XXIX/198/08
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 30 czerwca 2008 r.

W sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych pomiędzy ul. Dybowską i ul. Łabędzią w Mikołajkach.

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, z 2004 Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591, zmiany: Dz. U. z 2002 Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327) Rada Miejska w Mikołajkach, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Mikołajki uchwała co następuje:

§ 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych pomiędzy ul. Dybowską i ul. Łabędzią w Mikołajkach” zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale NR VIII/39/2007 z dnia 26 marca 2007 r. Rady Miejskiej w Mikołajkach w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część gruntów miasta Mikołajki.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

1. Z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
2. Z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych pomiędzy ul. Dybowską i ul. Łabędzią w Mikołajkach”;
3. Z rozstrzygnięcia w sprawie zgodności planu z ustaleniami studium, rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Przepisy ogólne – dotyczące całego terenu

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej terenów;
- 3) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną;
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym: linie zabudowy i gabaryty budynków, wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 6) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 5. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i oznaczeń:

- 1) budynek adaptowany - oznacza budynek istniejący do zachowania; budynki adaptowane mogą podlegać: rozbiorce i odbudowie, przebudowie, rozbudowie na zasadach określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - oznacza linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku; w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) obowiązująca linia zabudowy – oznacza linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy sytuować minimum 70% elewacji frontowej obiektu bez możliwości jej przekroczenia tej. Linię tę mogą przekraczać balkony, schody zewnętrzne i okapy jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 4) przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe ;

6) teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;

7) usługi nieuciążliwe – rozumie się przez to działalność gospodarczą, lub usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, której ewentualna uciążliwość nie może wykroczyć poza granice obiektu lub działki;

8) wskaźnik zabudowy – oznacza określony procentowo stosunek łącznej powierzchni zabudowy kubaturowej do powierzchni działki lub terenu.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) granice obszaru opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów: MW, MN, MU,U, KD, KDW, Kx, TI;
- 4) linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu są postulowane:

- 1) oznaczenia liniowe urządzeń infrastruktury technicznej określające ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach budowlanych;
- 2) linie wewnętrznego podziału mogące podlegać niewielkim zmianom wynikającym z uwarunkowań terenowych.

§ 7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem:

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 2) ustala się na całym terenie opracowania zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania terenu zgodny z obecnym sposobem wykorzystania - jako tereny rolne;
- 4) w granicach opracowania nie wyznacza się terenów wymagających zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami procedury scalenia i podziału.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 2) dla całego terenu ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu mówią inaczej;
- 3) wprowadza się na całym obszarze objętym opracowaniem zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu mówią inaczej.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury - teren objęty granicami opracowania nie podlega ochronie konserwatorskiej w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w pasach terenu przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub liniach rozgraniczających dróg o ile nie zostały pokazane na rysunku planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej – włączenie do istniejącej sieci miejskiej na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni ścieków – nie dopuszcza się rozwiązań przejściowych w postaci zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków;

4) wody opadowe – na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową odprowadzenie wód opadowych przewiduje się w granicach własnych działki, z terenów dróg, parkingów i placów o nawierzchni nieprzepuszczalnej wody opadowe należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną – w celu zaopatrzenia terenu zainwestowania w energię elektryczną należy wybudować sieć energetyczną niskiego napięcia (podziemną) i włączyć ją do istniejącej stacji transformatorowej zlokalizowanej przy ul. Łabędziej; sieć energetyczną należy prowadzić jako podziemną w liniach rozgraniczających dróg z lokalizacją szafek złączeniowo – pomiarowych na granicy z działką budowlaną;

6) zaopatrzenie w gaz – zgodnie z warunkami dysponenta sieci;

7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem paliw wysokoemisyjnych;

8) gromadzenie odpadów stałych – w granicach własnych działki zgodnie z zasadami określonymi w gminnym programie gospodarki odpadami – nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów w granicach własnych działki.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) w rozwiązaniach komunikacyjnych jako obowiązkowe należy przyjąć szerokość dróg w liniach rozgraniczających i powiązania dróg wewnętrznych z istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi;

2) podstawową sieć komunikacyjną na danym terenie stanowi projektowana droga publiczna gminna oznaczona symbolami KD.01 łącząca ulicę Łabędzią z ulicą Dybowską;

3) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów z dróg publicznych oraz połączonych z nimi dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo jezdnych oznaczonych odpowiednio symbolem KD, KDW lub Kx;

6. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej:

1) realizacja zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;

2) wyznaczenie i urządzenie drogi gminnej oznaczonej symbolem KD.01.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie przewiduje się.

8. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie objętym granicami opracowania – nie przewiduje się.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnej funkcji lub różnym sposobie zagospodarowania

§ 8. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
1	2
MW.01	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane w parterze budynków mieszkalnych. 1) zabudowę należy realizować w formie dwóch zespołów otwartych w kierunku południowo – zachodnim, z wykształceniem pierzei od strony ul. Łabędziej i od strony ul. Dybowskiej; 2) podział na działki budowlane należy zrealizować zgodnie z projektem zagospodarowania terenu dotyczącym całego terenu elementarnego - minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000m ² ; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu: a) od strony ulicy Łabędziej – 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, b) od strony ulicy Dybowskiej – 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy, c) od strony drogi oznaczonej symbolem KD.01 - 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy; 4) maksymalna wysokość zabudowy - 4 kondygnacje nadziemne, jednakże nie więcej niż 16,0 m;

	<p>5) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,35;</p> <p>6) dachy o nachyleniu połaci do 45 stopni – w przypadku zastosowanie dachów mansardowych dopuszcza się większe nachylenie połaci;</p> <p>7) w przypadku zastosowania dachów stromych obowiązuje zastosowanie pokrycia dachu z dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w kolorze czerwonym;</p> <p>8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;</p> <p>9) wjazd na teren od strony drogi oznaczonej symbolem KD.01 na zasadach uzgodnionych z zarządcą drogi – dopuszcza się urządzenie wjazdu od strony ul. Dybowskiej w celu obsługi komunikacyjnej usług zlokalizowanych w parterze budynków;</p> <p>10) minimalna liczba miejsc parkingowych – 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny; dopuszcza się lokalizację parkingów w podziemiach budynków;</p> <p>11) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.</p>
<p>U.01</p>	<p>Teren zabudowy usługowej Przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, w tym handel hurtowy. Przeznaczenie uzupełniające: mieszkania dla właściciela lub obsługi obiektu – przeznaczenie uzupełniające może być realizowane łącznie lub zamiennie z przeznaczeniem podstawowym.</p> <p>1) zasady i warunki podziału zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki budowlanej 1500 m²;</p> <p>2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:</p> <p>a) od strony ulicy Łabędziej – 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,</p> <p>b) od strony drogi oznaczonej symbolem KD.01i KDW.03 - 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy;</p> <p>3) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,45;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10 m;</p> <p>5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe z wyraźnym zaznaczeniem kalenicy, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35+45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach czerwieni; dla budynków usługowych dopuszcza się inną geometrię dachu wynikającą ze specjalnej funkcji i konstrukcji budynku;</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>9) wjazd na teren od strony ulicy Łabędziej;</p> <p>10) miejsca postojowe w granicach własnych działki.</p>
<p>MU.01, MU.02, MU.03</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna jednorodzinna Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, w tym usługi pensjonatowe - przeznaczenie uzupełniające może być realizowane tylko łącznie z przeznaczeniem podstawowym</p> <p>1) maksymalnie jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażu;</p> <p>2) zasady i warunki podziału zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki budowlanej 900 m²;</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9 m;</p> <p>4) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulicy Łabędziej – 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;</p> <p>5) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35+45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach czerwieni;</p>

	<p>6) wysokość budynku gospodarczego lub garażu wolnostojącego nie większa niż 6 m - geometrię dachu należy kształtować w nawiązaniu do budynku mieszkalnego;</p> <p>7) stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 0,30;</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>9) wjazd na teren z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.03, KDW.02 lub Kx.02.</p>
MN.01	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>1) maksymalnie jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażu;</p> <p>2) zasady i warunki podziału zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m²;</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9 m;</p> <p>4) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi oznaczonej symbolem KD.01 – 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy;</p> <p>5) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35+45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach czerwieni;</p> <p>6) wysokość budynku gospodarczego lub garażu wolnostojącego nie większa niż 6 m - geometrię dachu należy kształtować w nawiązaniu do budynku mieszkalnego;</p> <p>7) stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 0,30;</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej.</p>
MN.02, MN.03	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>1) maksymalnie jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej, nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;</p> <p>2) zasady i warunki podziału zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki budowlanej 700 m²;</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9 m;</p> <p>4) obowiązująca linia zabudowy - 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>5) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35+45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach czerwieni;</p> <p>6) stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 0,30;</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej.</p>
MN.04	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>1) maksymalnie jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;</p> <p>2) istniejąca zabudowa adaptowana;</p> <p>3) zasady i warunki podziału zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki budowlanej 700 m²;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9 m;</p>

	<p>5) obowiązująca linia zabudowy - 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>6) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi oznaczonej symbolem KD.01 – 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy;</p> <p>7) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35+45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach czerwieni;</p> <p>8) stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 0,30;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej.</p>
KD.01	<p>Teren drogi publicznej</p> <p>1) droga w klasie technicznej D - dojazdowej.</p> <p>2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0m;</p> <p>3) minimalna szerokość jezdni 5,5m;</p> <p>4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.</p>
KDW.01, KDW.02, KDW.03	<p>Tereny dróg wewnętrznych</p> <p>1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8,0m;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.</p>
Kx.01, Kx.02	<p>Tereny ciągów pieszo – jezdnych</p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.</p>
TI.01	<p>Teren urządzeń infrastruktury technicznej</p>

Rozdział III
Przepisy końcowe

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

MW, U, MN, MU	30%
KD, KDW, Kx	nie ma zastosowania
TI	nie ma zastosowania

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mikołajki.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Mikołajkach