

UCHWAŁA Nr XXII/262/2012
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 12 października 2012r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmujący tereny zabudowy usługowej w miejscowości Jora Wielka, gmina Mikołajki

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r. poz. 647) 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, z 2002 r. 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, Nr 167, poz. 1759, 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, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567) Rada Miejska w Mikołajkach, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jora Wielka w gminie Mikołajki, który otrzymuje nazwę „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny zabudowy usługowej w miejscowości Jora Wielka, gmina Mikołajki”, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w uchwale nr XIII/143/2011 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 29 listopada 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Jora Wielka w gminie Mikołajki uchwalonym uchwałą Nr III/25/96 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 30 kwietnia 1996r.

§ 3. Uchwalony plan składa się z:

1. Tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
2. Rysunku w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny zabudowy usługowej w miejscowości Jora Wielka, gmina Mikołajki”;
3. 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 objętego planem

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu określone symbolem U – tereny zabudowy usługowej, ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 7) rozwiązania komunikacyjne oraz powiązania terenów z istniejącymi drogami publicznymi;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „budynek adaptowanym” – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, budynki adaptowane mogą podlegać rozbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą funkcji, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego, dopuszcza się rozbiorę i odbudowę budynków adaptowanych;
- 2) „linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania” – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu;
- 3) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają i wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) „terenie elementarnym” – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 6) „tymczasowym sposobie użytkowania i zagospodarowania terenu” – należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania terenów do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 7) „wskaźnik intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć stosunek łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni terenu elementarnego.

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic obszaru opracowania planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) granic pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody;
- 5) oznaczeń przeznaczenia terenów.

§ 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 terenu elementarnego w § 8 niniejszych ustaleń;
- 2) w odniesieniu do kolorystyki elewacji wprowadza się zakaz stosowania intensywnej (jaskrawej) kolorystyki - postuluje się zastosowanie bieli oraz jasnych, stonowanych barw – wskazane jest uzupełnienie elementami drewna, cegły, szkła, stali lub aluminium;
- 3) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału;
- 4) ustala się tymczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu zgodny z aktualnym sposobem użytkowania terenu;
- 5) ustala się na całym obszarze planu zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 6) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
 - a) na całym obszarze planu wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń wyższych niż 2,0 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
 - b) wprowadza się nakaz zachowania odstępu pomiędzy ogrodzeniem a gruntem wynoszącym minimum 30cm;
 - c) postuluje się stosowanie żywoplotów oraz ażurowych ogrodzeń harmonizujących z otoczeniem i architekturą, wykonanych z drewna lub metalu.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren objęty niniejszym planem położony jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w granicach którego obowiązują przepisy rozporządzenia Nr 163 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
- 2) teren objęty niniejszym planem położony jest w całości w granicach obszaru Natura 2000 Mazurska Ostoja Żółwia Baranowo kod obszaru: PLH 280055 (jako projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk, zatwierdzony przez Komisję Europejską w drodze decyzji stanowi obszar mający znaczenie dla Wspólnoty);
- 3) w stosunku do terenów znajdujących się w granicach wyżej wymienionego obszaru chronionego krajobrazu obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów o ochronie przyrody oraz właściwych rozporządzeń;
- 4) na terenie planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 5) dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko lokalizowanych w granicach obszaru chronionego krajobrazu zastosowanie mają przepisy dotyczące właściwego obszaru chronionego krajobrazu;
- 6) przed realizacją inwestycji należy przeprowadzić ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000;
- 7) wprowadza się nakaz zachowania istniejących zadrzewień;
- 8) lokalizację obiektów budowlanych poniżej rzędnej 116,50 m npm Kr. należy uzgadniać z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej;
- 9) na rysunku planu oznaczono pośrednią strefę ochronną ujęcia wody wyznaczoną w decyzji z dnia 22 grudnia 1997r. (znak: OŚ.IV-OGW/6210/34/97), w granicach której wprowadzono zakaz budowy nowej studni wierconej;
- 10) dopuszczalne poziomy hałas w środowisku wynikające z przepisów o ochronie środowiska zostały określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie konserwatorskiej w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. W granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy i przebudowy;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) adaptuje się istniejącą sieć wodociągową;
 - b) obowiązek zaopatrzenia w wodę do celów bytowo-gospodarczych należy realizować z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej podłączonej do gminnej sieci wodociągowej,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych z istniejącego ujęcia wody.

- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
- adaptuje się istniejącą sieć kanalizacyjną,
 - obowiązek odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych należy realizować poprzez istniejącą lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków,
- 4) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska, przed odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnej oraz parkingów należy je oczyścić;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną następować będzie z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców ustalonych przez dysponenta sieci, *
 - przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach ustalonych przez dysponenta sieci elektroenergetycznej; *
- 6) zaopatrzenie w ciepło następować będzie z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych;
- 7) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne lub na terenach zieleni, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
 - w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na warunkach i zasadach ustalonych przez dysponenta sieci; *
- 8) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
- obowiązek gromadzenia odpadów w granicach własnych działki zgodnie z zasadami określonymi w planie gospodarki odpadami oraz Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta i Gminy Mikołajki;
 - wprowadza się zakaz utylizacji odpadów w granicach własnych działki. *
6. Obsługa komunikacyjna terenu następować będzie z drogi gminnej o numerze ewidencyjnym 358 poprzez teren ośrodka.
7. W granicach planu miejscowego nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnej funkcji lub różnych zasadach 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
U.01	<p>Tereny zabudowy usługowej</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi turystyczne, w tym hotel, obiekty konferencyjne i gastronomiczne, obiekty odnowy biologicznej, basen kryty.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia sportowe, zieleni urządzona, komunikacja wewnętrzna, parkingi.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejącą zabudowę; 2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 6000 m²; 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji – nie wyżej niż 0,6m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu; 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru – 12,0 m; 6) ustala się obowiązek stosowania dachów wielospadowych, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci zawartym w przedziale 35-48 stopni w kolorze ceglastej czerwieni; 7) minimalny wskaźnik intensywność zabudowy – 0,02; 8) maksymalny wskaźnik intensywność zabudowy – 0,15; 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%; 10) wprowadza się nakaz zachowania istniejących zadrzewień; 11) dopuszcza się wykonywanie prac porządkowych zieleni;

* Tekst przekreślony w wyniku Rozstrzygnięcia Nadzorczego Nr PN.4131.264.2012 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 22 listopada 2012 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 22 listopada 2012 r. poz. 3259)

	<p>12) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego;</p> <p>13) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego oznaczono pośrednią strefę ochronną ujęcia wody, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 7. ust. 2. punkt 8);</p> <p>14) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach własnych działki lub na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe.</p>
ZP.01	<p>Tereny zieleni urządzonej</p> <p>1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, z wyjątkiem obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>2) wprowadza się nakaz zachowania istniejących zadrzewień i zakrzewień;</p> <p>3) dopuszcza się wykonywanie prac porządkowych zieleni;</p> <p>4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.</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 wysokości 30 %.

§ 10. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Jora Wielka, gmina Mikołajki” uchwalony przez Radę Miejską w Mikołajkach uchwałą nr III/25/96 z dnia 30 kwietnia 1996r. (Dziennik Urzędowy Województwa Suwalskiego Nr 33 poz. 86 z dnia 20.05.1996r.).

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mikołajek.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej