

UCHWAŁA Nr XXVI/327/2012
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 28 grudnia 2012r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego tereny zabudowy usługowej w miejscowości Stare Sady, 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część gruntów obrębu miasta Mikołajki, który otrzymuje nazwę „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny zabudowy usługowej w miejscowości Stare Sady, gmina Mikołajki”, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w uchwale nr XI/110/2011 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 25 sierpnia 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego cz. wsi Sady dz. 36/1, 36/2, 49/1, 49/4, 49/5, 50 uchwalonym uchwałą Nr VIII/117/2002 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 10 października 2002r.

§ 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 Stare Sady, 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;
- 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) „budynku 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 rozbiórkę 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) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać żadnego elementu budynku, wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy istniejących budynków letniskowych oraz projektowanego budynku przystani na zasadach ustalonych w § 8.
- 4) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają i wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) „terenie elementarnym” – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 7) „tymczasowym sposobie użytkowania i zagospodarowania terenu” – należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania terenów do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 8) „wskaźniku intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej.

§ 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) lokalizacji przystani;
- 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 poszczególnych terenów elementarnych 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 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
 - b) postuluje się stosowanie żywopłotów oraz ażurowych ogrodzeń harmonizujących z otoczeniem i architekturą, wykonanych z drewna lub metalu;
- 7) zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa wodnego wprowadza się zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 od linii brzegu jeziora.

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) w stosunku do terenów znajdujących się w granicach wymienionego obszaru chronionego krajobrazu obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów o ochronie przyrody oraz właściwych rozporządzeń;
- 3) na terenie planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko lokalizowanych w granicach obszaru chronionego krajobrazu zastosowanie mają przepisy dotyczące właściwego obszaru chronionego krajobrazu;
- 5) lokalizację obiektów budowlanych poniżej rzędnej 116,50 m npm Kr. należy uzgadniać z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu 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. 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 sieci wodociągowej podłączonej do gminnej sieci wodociągowej,
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) adaptuje się istniejącą sieć kanalizacyjną,
 - b) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych należy realizować poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków,
 - c) teren objęty planem znajduje się w granicach aglomeracji Mikołajki o równoważonej liczbie mieszkańców 6000 z oczyszczalnią ścieków w miejscowości Mikołajki (wyznaczona na podstawie Rozporządzenia nr 33 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 maja 2006 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Mikołajki), co skutkuje koniecznością realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu zgodnego z obowiązującym Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
- 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 terenów portów oraz parkingów należy je oczyścić;
- 5) w zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się:
 - a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub sieci elektroenergetycznej na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców ustalonych przez dysponenta sieci*,
 - c) ~~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:
 - a) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne lub na terenach zieleni, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;

* Tekst przekreślony w wyniku Rozstrzygnięcia Nadzorczego Nr PN.4131.112.2013 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 31 stycznia 2013 r.

- b) 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:
- a) 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;
- b) ~~wprowadza się zakaz utylizacji odpadów w granicach własnych działki.*~~
5. Obsługa komunikacyjna terenu następować będzie poprzez istniejące zjazdy z drogi gminnej.
6. 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, w tym hotel, obiekty konferencyjne i gastronomiczne, obiekty odnowy biologicznej. Przeznaczenie uzupełniające: budynek przystani jachtowej (w tym bosmanat, pomieszczenia gospodarcze, sanitariaty), domy letniskowe, zieleni urządzona, komunikacja wewnętrzna, parkingi.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejącą zabudowę, w stosunku do istniejących budynków letniskowych wprowadza się zakaz powiększania istniejących gabarytów; 2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 6000 m²; 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – poza wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się realizację budynku przystani jachtowej o maksymalnej powierzchni zabudowy 400m² w granicach wyznaczonej na rysunku planu lokalizacji; 4) maksymalna wysokość zabudowy dla przeznaczenia podstawowego – 4 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, dla przeznaczenia uzupełniającego – 2 kondygnacje nadziemne; 5) ustala się obowiązek stosowania dachów wielospadowych, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci zawartym w przedziale 30-45 stopni; 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15; 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%; 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego; 9) miejsca postojowe należy zapewnić na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług.

* Tekst przekreślony w wyniku Rozstrzygnięcia Nadzorczo Nr PN.4131.112.2013 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 31 stycznia 2013 r.

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 cz. wsi Sady dz. 36/1, 36/2, 49/1, 49/3, 49/4, 49/5, 50” uchwalony przez Radę Miejską w Mikołajkach uchwałą nr VIII/117/2002 z dnia 10 października 2002r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 155 poz. 2102 z dnia 29 listopada 2002 roku).

~~**§ 11.** Traci moc uchwała nr XXII/261/2012 z dnia 12.10.2012 w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny zabudowy usługowej w miejscowości Stare Sady, gmina Mikołajki.²~~

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mikołajek.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

* *Tekst przekreślony w wyniku Rozstrzygnięcia Nadzorczego Nr PN.4131.112.2013 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 31 stycznia 2013 r.*