

UCHWAŁA Nr VIII/76/2015
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 30 września 2015 r.

w sprawie uchwalenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Sady-1, Gmina Mikołajki

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 poz. 199, 443) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 poz. 594) 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 „Częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sady-1, Gmina Mikołajki”, zwaną dalej planem.

§ 2. Granice planu zostały określone w Uchwale Nr IV/19/2015 z dnia 6 marca 2015 r. Rady Miejskiej w Mikołajkach w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sady-1, Gmina Mikołajki”, który został uchwalony uchwałą Nr X/91/2000 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 16 grudnia 2000 r.

§ 3. 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: „Częściowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sady-1, Gmina Mikołajki”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu i 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

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenia terenów określone symbolami:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) 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) „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 i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) „linii zabudowy nieprzekraczalnej” - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku;

3) „terenie elementarnym” – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;

4) „przeznaczeniu podstawowym” - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym;

5) „przeznaczeniu uzupełniającym” - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, przy czym przeznaczenie uzupełniające należy realizować łącznie z przeznaczeniem podstawowym;

6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową nie powodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w szczególności mieszkalnych;

7) „nośniku reklamowym” – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej z elementami konstrukcyjnymi i mocowaniem nie będący szyldem, elementem systemu informacji gminnej lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;

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

1) granic planu;

2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) linii zabudowy nieprzekraczalnych;

4) oznaczeń przeznaczenia terenów;

5) linii obrazujących geometryczne zasady wewnętrznego podziału.

§ 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 zawartych w § 8 niniejszych ustaleń;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

a) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału nieruchomości,

b) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy uwzględnić ustalenia planu dotyczące zasad podziału na działki budowlane;

3) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

4) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

5) do czasu realizacji zapisów niniejszej uchwały ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu;

6) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych

z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

7) w zakresie elewacji wprowadza się na całym obszarze planu następujące zasady:

a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;

b) nakaz stosowania stonowanych pastelowych kolorów;

8) w zakresie zasad rozmieszczania nośników reklamowych ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych;

9) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 2,0 m².

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren planu położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w granicach którego obowiązują przepisy w sprawie ww. obszaru;

2) zasady lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko:

a) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

b) dopuszcza się lokalizację inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni dróg z żużlu i gruzu budowlanego;

4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 niniejszej uchwały.

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

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.

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

1) teren objęty zmianą planu położony jest w obszarze aglomeracji Mikołajki wyznaczonej na podstawie Uchwały nr XXXVII/757/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Mikołajki oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Mikołajki (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2014 r. poz. 2136), co skutkuje koniecznością realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu określonego w obowiązującym Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych;

2) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnej;

4) dopuszcza się realizację indywidualnych odnawialnych źródeł energii takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na budynkach oraz pompy ciepła;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,

b) zakaz stosowania indywidualnych ujęć wody,

c) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych - odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,

7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub zagospodarowanie w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich,

b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców ustalonych w przepisach odrębnych,

b) sieć elektroenergetyczną należy prowadzić jako podziemną w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne z lokalizacją szafek złączowo-pomiarowych na granicy z działką budowlaną,

c) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) w granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;

b) zaopatrzenie w gaz będzie następowało z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;

10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

a) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne lub zieleń, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych;

12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;

b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) główną sieć komunikacyjną łączącą obszary planu z terenami sąsiednimi stanowi przebiegająca wzdłuż wschodniej granicy planu droga gminna (położona poza granicami planu);

2) w granicach planu sieć komunikacyjną obsługującą poszczególne działki stanowi droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW.01;

3) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

7. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

8. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

9. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
MN.01 MN.02	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek mieszkalny.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej plus jeden budynek gospodarczo-garażowy; 2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 700 m²; 3) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku przeznaczenia podstawowego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla budynku gospodarczo-garażowego nie więcej niż 6,0 m; 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35-45 stopni, główną kalenicą równoległą w stosunku do osi ulicy; 6) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna lub materiał zbliżony do niej wyglądem; 7) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni lub brązu; 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,30; 9) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,10 do 0,60; 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego; 11) miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych terenu w ilości nie mniejszej niż 2 na 1 budynek mieszkalny; 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi; 13) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
KDW.01	<p>Tereny dróg wewnętrznych</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0 m; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§ 9. Tracą moc ustalenia i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sady-1, Gmina Mikołajki” uchwalonego Uchwałą Nr X/91/2000 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 16 grudnia 2000 r. w granicach niniejszego planu.

§ 10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mikołajki.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej