PLANOWANIE PRZESTRZENNE
I OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI

UL. SREBRNA 8/42, 10 – 698 OLSZTYN,
TEL. 664 – 026 - 310
E-MAIL: BIURO@ESPRIT.NET.PL

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY REKREACYJNEJ W KIERSZTANOWIE GM. MRĄGOWO

DOKUMENT PRZYJĘTY UCHWAŁĄ RADY GMINY MRĄGOWO
NR L/378/18 Z DNIA 27 CZERWCA 2018 R.
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO – MAZURSKIEGO
DNIA 14.08. 2018 POZ. 3619*

Główny projektant: mgr inż. Michał Romański

URBANISTA
podpis
mgr inż. Michał Romański

***Dla niniejszego dokumentu w dniu 14.08.2018 r. Wojewoda Warmińsko - Mazurski wydał rozstrzygnięcie nadzorcze nr. PN.4131.315.2018**

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 14 sierpnia 2018 r.

Poz. 3619

Elektronicznie podpisany przez:
Elżbieta Sobańska
Data: 2018-08-14 12:14:58

UCHWAŁA NR L/378/18
RADA GMINY MRĄGOWO

z dnia 27 czerwca 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w Kiersztanowie gm. Mrągowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późń. zm.) oraz Uchwały Nr XXIV/197/16 Rady Gminy Mrągowo z dnia 19 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w Kiersztanowie gm. Mrągowo, Rada Gminy stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mrągowo uchwalonego uchwałą nr XX/167/16 Rady Gminy Mrągowo z dnia 25 maja 2016 r.

Rada Gminy Mrągowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. 1. Uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w Kiersztanowie gm. Mrągowo, uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/216/97 Rady Gminy w Mrągowie z dnia 23 września 1997 r. ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego nr 30 z dnia 31 października 1997 r. poz. 422, zwaną w dalszej części planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym jak w Załączniku nr 1.

2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko Mazurskiego:

1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;

2) załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;

3) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu;

4) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Mrągowo.

§ 2. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

1) granicy obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;

5) zwymiarowania podanego w metrach;

2. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:

1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;

2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i przepisami szczegółowymi planu.

3. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;

4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów;

5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

12) minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. Plan z racji braku występowania w granicach planu nie zawiera ustalenia dotyczących:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;

Rozdział 2.
SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. 1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały.

1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:

a) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączaniu graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym.

b) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć określoną na załączaniu graficznym do niniejszej uchwały linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

c) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków;

d) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującym sposobem wykorzystaniem terenu elementarnego. W ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających;

e) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe. Przeznaczenie uzupełniające nie może przekraczać 49 % powierzchni działki lub powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;

f) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;

g) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem miejscowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo – literowym;

h) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą nie wytwarzającą dóbr materialnych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływujących na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych.

i) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu;

j) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć roślinność w postaci zieleni wysokiej i niskiej z gatunków rodzimych tworzącą barierę dla różnego rodzaju oddziaływań;

Rozdział 3.
PRZEPISY OGÓLNE
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach planu.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **ML** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej;

3) **UT** – teren zabudowy usług turystycznych;

4) **US** – teren sportu i rekreacji;

5) **U** – teren zabudowy usługowej;

6) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;

7) **IKs** – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;

8) **IE** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

9) **KD(L)** – teren drogi publicznej – klasy lokalnej;

10) **KD(D)** – teren drogi publicznej – klasy dojazdowej;

11) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;

12) **KPP** – teren ciągu pieszego;

13) **RL** – teren rolniczy z możliwością zalesienia;

14) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej;

15) **ZP** – teren zieleni urządzonej;

16) **ZN** – teren zieleni naturalnej;

17) **ZN/ZL** – teren zieleni naturalnej z możliwością zalesienia;

18) **ZL** – teren lasu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 5. 1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż

40 cm w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji budynków istniejących w dniu uchwalania planu, o ile wykonanie termomodernizacji nie naruszy przepisów odrębnych.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

§ 6. 1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

1) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;

2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz kierunku odpływu ze źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

4) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

5) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:

a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **ML, UT, US** jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;

c) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

d) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu.

2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:

a) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich;

b) w granicach terenów oznaczonych w planie symbolami 1US, 2US, 2UT, 3UT, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 1ZN/ZL, 2ZN/ZL ustala się:

- nakaz ochrony zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- nakaz ochrony naturalnego ukształtowania terenu.

3. Ustala się, iż w granicach planu nie występują obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego lub planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

4. Ustala się w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy i prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach przy uwzględnieniu gabarytów i formy zabudowy sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych planu.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w przepisach szczegółowych planu.

Zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 8. 1. W granicach planu nie występują:

1) tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych z wyłączeniem form ochrony przyrody, o których mowa w §6;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze, obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 9. 1. Ustala się, że granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z wyłączeniem terenów elementarnych oznaczonych symbolami **RM, RL, ZL, ZN/ZL**:

1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontów działek – 25 m;

3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 10° oraz 180° z tolerancją ± 10°.

3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w przepisach ogólnych i szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 10. 1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

2) w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych; przy realizacji zabudowy, zagospodarowania oraz nasadzeń zieleni należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych;

3) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;

2) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych zapewniają: drogi publiczne oznaczone w palnie symbolem literowym **KD(L) i KD(D)**, a także drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW** i ciągi piesze oznaczone symbolem **KPP**;

3) ustala się minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

   a) 1 miejsce na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub w budynku mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN, RM**;

b) 1 miejsce na jeden budynek rekreacji indywidualnej dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **ML**;

c) 2 miejsca na jeden budynek usługowy dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **U**;

d) w ilości niezbędnej do obsługi użytkowników terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **UT, US**;

e) w ilości niezbędnej do obsługi terenów elementarnych nie wymienionych w lit. a-d;

f) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
- nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
- nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40;

2. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;

2) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji wraz ze zmianą przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;

3) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

a) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN, ML, U, UT, US, RM, ZP, ZI, ZN** jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego terenów elementarnych i nie narusza przepisów szczegółowych planu i przepisów odrębnych;

b) dopuszcza się lokalizowanie nowych: sieci na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **ZL, RL, ZN/ZL** w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego, nie narusza przepisów odrębnych i nie powoduje konieczności zmiany sposobu użytkowania gruntów;

c) sieci i urządzenia infrastruktury, o których mowa w pkt a i b, zlokalizowane w odległości mniejszej niż 100 m od brzegów jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych realizować wyłącznie jako inwestycje celu publicznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę zabudowy należy realizować z sieci wodociągowej;

2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej.

4. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:

1) ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej;

a) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

b) nakazuje się aby zastosowanie szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych nie tworzyło zagrożenia dla środowiska oraz warunków gruntowo-wodnych;

2) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;

3) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych: dróg publicznych oraz terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę, należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się dla terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę, indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;

5) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

5. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne:

a) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 15 kV;

b) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV;

c) stacje transformatorowe 15/0,4 kV;

2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako doziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;

2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;

3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;

a) dopuszcza się ogrzewanie paliwami które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takimi jak panele ogniw fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków;

2) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania paliw wysokoemisyjnych, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej z chwilą jej wybudowania i oddania do użytkowania;

a) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 12. 1. Dla terenów elementarnych wyznaczonych w granicach planu nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

2. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 13. 1. Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

1) MN, ML, U, UT, US, RM, – 30%;

2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

Rozdział 4.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE PLANU

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MN.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1MN, 2MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa pensjonatowa, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) budynek mieszkalny jednorodzinny realizować jako wolnostojący;

b) budynek pensjonatowy realizować jako wolnostojący;

c) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.60% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – max. 0,3 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,90 powierzchni działki budowlanej;

5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

a) wysokość budynków: mieszkalnych, pensjonatowych max. 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 9,5 m, pozostałych budynków max.1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m, wysokość pozostałej zabudowy – nie wyżej niż 3,5 m;

b) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;

c) geometria i pokrycie dachu:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 30 - 45°;

- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;

d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

e) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m^2.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ML.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy rekreacji indywidualnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) budynek rekreacji indywidualnej realizować jako wolnostojący;

b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.60% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – max. 0,3 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,90 powierzchni działki budowlanej;

5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

a) wysokość budynków rekreacji indywidualnej: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 9,5 m, pozostałych budynków max.1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m, wysokość pozostałej zabudowy – nie wyżej niż 3,5 m;

b) kierunek głównej kalenicy: równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;

c) geometria i pokrycie dachu:

- symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30 - 45°;

- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;

d) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m^2.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym U.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1U, 2U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, garażowa, gospodarczo-garażowa, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) usługi realizować w formie usług nieuciążliwych;

b) budynek usługowy realizować jako wolnostojący;

c) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.50% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – max. 0,30 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,60 powierzchni działki budowlanej;

5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

a) wysokość zabudowy: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 9,5 m, pozostałych budynków max.1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m, wysokość pozostałej zabudowy – nie wyżej niż 3,5 m;

b) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;

c) geometria i pokrycie dachu:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 5 - 45°;
- dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;

d) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m^2.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym UT.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1UT, 2UT** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług turystycznych;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, garażowa, gospodarczo-garażowa, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) budynek usług turystycznych realizować jako wolnostojący;

b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.30% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – max. 0,60 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 1,80 powierzchni działki budowlanej;

5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

a) wysokość zabudowy: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 14 m, pozostałych budynków max.1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m, wysokość pozostałej zabudowy – nie wyżej niż 3,5 m;

b) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;

c) geometria i pokrycie dachu:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 5 - 45°;
- dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;

d) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m².

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym UT.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3UT** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług turystycznych;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) zezwala się na lokalizację jednego budynku magazynowego na sprzęt wodny;

b) zezwala się na lokalizację toalet zapewniających obsługę sanitarną plaży zlokalizowanej w liniach rozgraniczających terenów elementarnych 1US, 2US;

c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.80% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – max. 0,20 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,20 powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

a) wysokość budynku magazynowego: max. 1 kondygnacja nadziemne – nie wyżej jednak niż 3,5 m,, wysokość pozostałej zabudowy – nie wyżej niż 3,0 m;

b) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;

c) geometria i pokrycie dachu:

- symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 5 - 45°;

- dopuszcza się stosowanie dachu jednospadowego o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;

- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;

d) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m².

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym US.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1US, 2US** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w liniach rozgraniczających terenów elementarnych przewiduje się lokalizację plaży;

b) zakazuje się niszczenia zieleni nadbrzeżnej;

c) zakazuje się sztucznego formowania brzegu;

d) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.50% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – nie określa się;

c) intensywność zabudowy – nie określa się;

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym US.

§ **20.** 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3US** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w granicach terenu 3US dopuszcza się lokalizowania obiektów i urządzeń sportowych.

b) maksymalna wysokość zabudowy 3 m.

3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.50% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – nie określa się;

c) intensywność zabudowy – nie określa się.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym RM.

§ **21.** 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa garażowa, zieleń izolacyjna, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;

b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

c) budynek inwentarski realizować jako wolnostojący;

- dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarskie na jednej działce budowlanej;

d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.60% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – max. 0,30 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,60 powierzchni działki budowlanej;

5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

a) wysokość budynków: mieszkalnych max. 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 9,5 m, pozostałych budynków max.1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m, wysokość budowli nie wyżej niż – 15 m, wysokość pozostałej zabudowy – nie wyżej niż 3,5 m;

b) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;

c) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;

- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;

d) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:

- symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;

- kryty materiałem w odcieniach czerwieni lub brązu;

e) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

f) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m².

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym IKs.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1IKs, 2IKs** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - kanalizacja;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w granicach terenu należy lokalizować urządzenia i obiekty związane z infrastrukturą kanalizacji sanitarnej w tym lokalną oczyszczalnię ścieków;

b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.10% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – max. 0,90 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,90 powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

a) wysokość zabudowy: max. 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 10,0 m;

b) geometria i pokrycie dachu:

- jednospadowe, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 5 - 45°;

- kryty materiałem w odcieniach czerwieni lub brązu;

c) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – nie ustala się.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym IE.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1IE** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) w granicach terenu znajdują się urządzenia i obiekty związane z infrastrukturą elektroenergetyczną;

b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – max. 0,90 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,9 powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty, kolorystyka zabudowy:

a) wysokość zabudowy: max. 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 6,0 m;

b) geometria i pokrycie dachu: jednospadowe, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 5 - 45°; kryty materiałem w odcieniach czerwieni lub brązu;

c) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – nie ustala się.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(L).

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KD(L)** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej – klasy lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:

- 1KD(L) – zmienna w przedziale od 6,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(D).

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KD(D), 2KD(D), 3KD(D), 4KD(D), 5KD(D), 6KD(D)** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej – klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:

- 1KD(D) – zmienna w przedziale od 10,0 m do 21,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2KD(D) – zmienna w przedziale od 10,0 m do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3KD(D) – 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4KD(D) – zmienna w przedziale od 6,0 m do 24,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5KD(D) – zmienna w przedziale od 10,0 m do 24,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6KD(D) – zmienna w przedziale od 8,0 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:

- 1KDW – zmienna w przedziale od 8,0 m do 29,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2KDW – zmienna w przedziale od 9,0 m do 19,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3KDW – zmienna w przedziale od 8,0 m do 23,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

b) dopuszcza się wykonanie dróg z materiałów nieprzepuszczalnych takich jak beton lub asfalt.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KPP.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP, 5KPP, 6KPP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszego;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających ciągów pieszych:

- 1KPP – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2KPP – 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3KPP – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4KPP – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5KPP – zmienna w przedziale od 2,0 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6KPP – zmienna w przedziale od 3,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

b) dopuszcza się wykonanie nawierzchni ciągów pieszych oznaczonych w planie symbolami 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP z materiałów nieprzepuszczalnych takich jak beton lub asfalt.

c) nawierzchnia ciągów pieszych oznaczonych w planie symbolami 5KPP, 6KPP wyłącznie z naturalnych materiałów przepuszczalnych.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym RL.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1RL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy z możliwością zalesienia;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;

b) dopuszcza się możliwość zalesienia terenów elementarnych;

c) dopuszcza się leśne użytkowanie terenów elementarnych;

d) w przypadku zalesienia gruntów wszelkie ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu należy zamknąć w liniach rozgraniczających terenów elementarnych.

e) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w

§11 ust. 2 pkt 3.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZI.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1ZI** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni izolacyjnej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;

b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;

c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w

§11 ust. 2 pkt 3.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZP.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1ZP, 2ZP, 3ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;

b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;

c) powierzchnia biologicznie czynna – min.10% powierzchni działki budowlanej;

d) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 3 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZN.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;

b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;

c) dla terenów 1ZN, 2ZN zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w **§11 ust. 2 pkt 3;**

d) dla terenów 3ZN – 8ZN zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem podziemnych sieci uzbrojenia terenu zapewniających zaopatrzenie w media zabudowy zlokalizowanej w granicach terenów 3UT.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZN/ZL.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1ZN/ZL, 2ZN/ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej z możliwością zalesienia;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;

b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;

c) dopuszcza się możliwość zalesienia terenów elementarnych;

d) dopuszcza się leśne użytkowanie terenów elementarnych;

e) w przypadku zalesienia gruntów wszelkie ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu należy zamknąć w liniach rozgraniczających terenów elementarnych.

f) dla terenu 1ZN/ZL zkazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem podziemnych sieci uzbrojenia terenu zapewniających zaopatrzenie w media zabudowy zlokalizowanej w granicach terenów 3UT.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZL.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1ZL, 2ZL, 3ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 34. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Olender

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 14 sierpnia 2018 r.

Poz. 3620

Elektronicznie podpisany przez:
Elżbieta Sobańska
Data: 2018-08-14 12:15:15

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.315.2018
WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 10 sierpnia 2018 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 roku, poz. 994 ze zm.) stwierdzam nieważność uchwały Nr L/378/18 Rady Gminy Mrągowo z dnia 27 czerwca 2018 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w Kiersztanowie, gmina Mrągowo w części dotyczącej:

- § 30 ust. 1 pkt 2 lit c i d
- § 23 ust. 1 pkt 1 w zakresie sformułowania: „telekomunikacja"

Uzasadnienie:

Rada Gminy Mrągowo w dniu 27 czerwca 2018 roku podjęła uchwałę Nr L/378/18 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w Kiersztanowie, gmina Mrągowo.

Uchwała, w zakresie wskazanym na wstępie rozstrzygnięcia, narusza prawo.

W § 30 ust.1 pkt 2 lit. c i d uchwały postanowiono: „dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1 ZP, 2 ZP, 3 ZP ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych- powierzchnia biologicznie czynna - min. 10% powierzchni działki budowlanej, wysokość zabudowy- nie wyżej niż 3 m"

Regulacje zawarte w § 30 uchwały, dla terenów elementarnych, oznaczonych symbolem: 1 ZP, 2 ZP i 3 ZP, dopuszczające budowę obiektów budowlanych, o wysokości do 3 metrów i dopuszczające przyjęcie minimalnej powierzchni, biologicznie czynnej, w wielkości minimum 10 % powierzchni działki budowlanej, w kontekście przeznaczenia podstawowego terenu - teren zieleni urządzonej- oraz zapisu o zakazie niszczenia istniejącej zieleni, zostały ujęte w sposób nieprawidłowy i sprzeczny.

Przyjęcie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10% i dopuszczenie bliżej nieokreślonej zabudowy, ograniczonej do wysokości 3 metrów, jest nieprecyzyjne i sprzeczne z pozostałymi unormowaniami zawartymi w planie. Całościowa forma zapisu planu, w tym zakresie, wskazuje na przyrodniczy charakter tego terenu, tym samym ustalenie powierzchni biologicznie czynnej i wysokości zabudowy, bez sprecyzowania jej rodzaju i wskazania innych jej parametrów, o których mowa w art. 15 ust. 2 pk6 i ust. 3 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1073 ze zm.), w tym przede wszystkim powierzchni, intensywności i gabarytów zabudowy, świadczy o wadliwości ustaleń dopuszczających zabudowę na tych terenach. Dopuszczenie zabudowy, na tym terenie elementarnym, wskazywałoby na odmienny charakter, a co za tym idzie, zmieniałoby przeznaczenie terenu, które musiałoby być odzwierciedlone również na załączniku graficznym. Powyższe działanie Rady Gminy stanowi istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego.

Z tych względów zapisy § 30 ust. 1 pkt 2 lit. c i d uchwały naruszają prawo.

Ponadto w § 23 ust. 1 pkt 1 uchwały postanowiono: „ dla terenów oznaczonych w planie symbolami 1 IE ustala się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej- telekomunikacja". W ocenie organu nadzoru, przeznaczenie podstawowe terenu infrastruktury technicznej nie zostało sformułowane właściwie.

Załącznik graficzny do planu, jak i pozostałe ustalenia tekstowe, zawarte w § 4 ust.1 pkt 8 oraz w § 23 ust. 1 pkt 2 lit. a uchwały, poprawnie wskazują na tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

Mając powyższe na uwadze należało postanowić jak w sentencji rozstrzygnięcia.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

WOJEWODA WARMIŃSKO-MAZURSKI
Artur Chojecki