

UCHWAŁA NR VI/57/11

Rady Gminy Mrągowo

z dnia 16 maja 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Marcinkowo, obręb Marcinkowo, gmina Mrągowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 oraz 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 i 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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043 z 2011 r. Nr 32 poz. 159)

Rada Gminy Mrągowo uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo i po zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Marcinkowo, obręb Marcinkowo, gmina Mrągowo.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą Nr XXXV/300/10 Rady Gminy Mrągowo z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Marcinkowo, obręb Marcinkowo, gmina Mrągowo.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 3) teren oczka wodnego, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w § 5 uchwały;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawarte w § 6 uchwały;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawarte w § 7 uchwały;
- 9) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte w § 8 uchwały;
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zawarte w § 9 uchwały;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zawarte w § 10 uchwały;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, zawarte w § 11 uchwały;
- 13) zasady i warunki podziału nieruchomości, zawarte w § 12 uchwały;

- 14) przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w § 13 ÷ 19 uchwały;
- 15) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, zawarte w § 20 uchwały;
- 16) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zawarte w § 21 uchwały.

§ 3.1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako obowiązujący i ściśle określony:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy; w miejscach gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granic działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;
- 4) granica terenu objętego planem.

2. Linie wewnętrznego podziału wskazują możliwość oraz zasadę podziału i obowiązują w zakresie ilustracji cech geometrycznych podziału i zasad ustalonych w §12 uchwały.

3. Oznaczenia przebiegu istniejących i projektowanych urządzeń sieciowych – wodociągu i linii elektroenergetycznej kablowej oraz zasięg terenów o skomplikowanych i złożonych warunkach gruntowych, pokazano informacyjnie.

§ 4. Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwałe – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Mrągowo;
- 2) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii;
- 4) złożonych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 5) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem.

ROZDZIAŁ II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.
2. Ogrodzenie od strony drogi gminnej nie wyższe niż 1,60 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, metal itp. Zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych na całej długości oraz prefabrykowanych żelbetowych.
3. Zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Teren objęty planem położony jest poza obszarami objętymi prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody.
2. Poziom hałasu w środowisku dla całego terenu objętego planem należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów o ochronie środowiska.
3. Ustala się zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
4. Ustala się następujące nakazy:
 - a) gromadzenie odpadów stałych w granicach działki własnej zgodnie z zasadami określonymi w gminnym planie gospodarki odpadami; nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej;
 - b) po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej, istniejąca i projektowana zabudowa musi być do niej podłączona.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej lub wymagające objęcia ochroną.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Na terenie objętym planem przestrzenie publiczne nie występują.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

1. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

1. W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
 - a) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez istniejącą drogę gminną;
 - b) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi gminnej oraz dróg wewnętrznych;
 - c) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję.
2. W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:
 - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
 - b) odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych, docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - c) miejscowość Marcinkowo położona jest w aglomeracji Mrągowo wyznaczonej Rozporządzeniem Nr 12 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 27 lutego 2006 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Mrągowo (Dz. Urzęd. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 34 z dnia 07 marca 2006 r., poz. 723); zbiorniki bezodpływowe mogą być stosowane do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej; termin realizacji w/w aglomeracji wyznacza Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych.
 - d) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych ;
 - e) wody deszczowe z dróg i placów utwardzonych należy odprowadzić do odbiornika po uprzednim oczyszczeniu w stopniu przewidzianym przepisami odrębnymi; wody opadowe z zabudowy należy zagospodarować na terenie działki własnej lub odprowadzić do kanalizacji deszczowej;
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci; rozpróśnienie energii elektrycznej liniami nn kablowymi prowadzonymi w pasach drogowych do projektowanych budynków przez szafki kablowo – pomiarowe zlokalizowane w ogrodzeniach działek; przyłączanie odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z zasadami Prawa energetycznego;
 - g) przyłączanie nowych odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało na warunkach dysponenta sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi; linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
 - h) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi;
 - i) zaopatrzenie w gaz – możliwość gazyfikacji na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej, w przypadku uzyskania odpowiednich wskaźników opłacalności ekonomicznej dla operatora sieci gazowej;
 - j) w przypadku wybudowania sieci gazowej należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie właściwych przepisów; dopuszcza się przebudowę sieci gazowej z kolidującymi obiektami staraniem inwestora na warunkach podanych przez operatora sieci gazowej;
 - k) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz zieleni urządzoną;
 - l) w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, na warunkach i w uzgodnieniu z dysponentem sieci;
 - m) należy uzyskać warunki techniczne od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

1. Teren objęty planem, do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.
2. Zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału nieruchomości

1. Nowe, samodzielne działki budowlane mogą stanowić tylko te części terenu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikających z niniejszego planu i przepisów odrębnych;
2. Ustala się następujące parametry działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą:
 - minimalna powierzchnia działki – 1 200 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

ROZDZIAŁ III

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 13. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1MN

1. Przeznaczenie terenu elementarnego - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojącą.
2. Dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch połączonych działkach. W takim wypadku ustalone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.
3. Wysokość budynków mieszkalnych i gospodarczych – max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe. Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° – 40°; pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho - dachówką lub gontem bitumicznym, kolor pokrycia czerwony.
4. Wysokość wolnostojących budynków garażowych – max. jedna kondygnacja. Formy dachu nie ustala się.
5. W elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno.
6. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60 % powierzchni działki budowlanej.
7. Maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na jednej działce budowlanej – 30 %.
8. Teren elementarny położony jest w strefie, gdzie mogą być przekroczone normy hałasu od projektowanego przebiegu drogi krajowej nr 16 podlegającej rozbudowie do parametrów technicznych klasy GP (według opracowywanej koncepcji w/w droga będzie przebiegać w odległości 120 m od północnej granicy terenu objętego planem); w miarę potrzeby należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach oraz ochronę przed drganiami.

§ 14. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem 2MN.

1. Przeznaczenie terenu elementarnego - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojącą.
2. Dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch połączonych działkach. W takim wypadku ustalone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.
3. Wysokość budynków mieszkalnych i gospodarczych – max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe. Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° – 40°; pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho - dachówką lub gontem bitumicznym, kolor pokrycia czerwony.
4. Wysokość wolnostojących budynków garażowych – max. jedna kondygnacja. Formy dachu nie ustala się.
5. W elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno.
6. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60 % powierzchni działki budowlanej.
7. Maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na jednej działce budowlanej – 30 %.
8. Teren elementarny położony jest w strefie, gdzie mogą być przekroczone normy hałasu od projektowanego przebiegu drogi krajowej nr 16 podlegającej rozbudowie do parametrów technicznych klasy GP (według opracowywanej koncepcji w/w droga będzie przebiegać w odległości 120 m od północnej granicy terenu objętego planem); w miarę potrzeby należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach oraz ochronę przed drganiami.

9. W części terenu elementarnego występują złożone warunki gruntowe zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. W wypadku sytuowaniu budynków lub budowli w tej części terenu, na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawienia obiektów budowlanych.

§ 15. Ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem **3WS**.

3. Przeznaczenie terenu elementarnego – wody powierzchniowe.
4. Adaptuje się obecny sposób użytkowania terenu – istniejące oczko wodne.
5. Ustala się zakaz zmiany sposobu użytkowania terenu. Istniejące oczko wodne powinno pozostać w stanie niezmienionym.

§ 16. Ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem **4ZP**.

1. Teren elementarny przeznaczony pod zieleni urządzoną. Dopuszcza się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
2. Ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz obiektów małej architektury.
3. Należy zachować istniejące zadrzewienia. Dopuszcza się jedynie ciecia sanitarne lub ze względów bezpieczeństwa.

§ 17. Ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem **1KDD**.

1. Teren elementarny przeznaczony pod drogę publiczną, gminną, klasy dojazdowej.
2. Droga gminna poprowadzona śladem istniejącej z poszerzeniem do 10 m w liniach rozgraniczających.

§ 18. Ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem **2KDW**.

1. Teren elementarny przeznaczony pod drogę wewnętrzną.
2. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8,00 m.

§ 19. Ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem **3KDW**.

1. Teren elementarny przeznaczony pod drogę wewnętrzną zakończoną placem manewrowo-zwrotnym.
2. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8,00 m.

ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe.

§ 20. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w następujących wysokościach:

Oznaczenie przeznaczenia terenu elementarnego	Stawka procentowa
1MN, 2MN, 2KDW, 3KDW	20%
1KDD, 3WS, 4ZP	nie ma zastosowania

§ 21. W granicach opracowania planu inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań gminy, nie przewiduje się.

§ 22. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Olender