

UCHWAŁA NR XXXVI/312/10

Rady Gminy Mrągowo

z dnia 26 maja 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Zawada, gmina Mrągowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591, zmiany: 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, z 2005 r. Nr 172, poz.1441 i 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) 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 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237, Nr 220 poz. 1413)

Rada Gminy w Mrągowie uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I **Przepisy ogólne**

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo i zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Zawada, gmina Mrągowo

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą Nr XXII/178/08 Rady Gminy Mrągowo z dnia 19 grudnia 2008 r. oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

3. Plan stanowi zmianę „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo w rejonie wsi Zawada, obręb Śniadowo”.

4. 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zieleni chronionej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 5 uchwały;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 6 uchwały;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - § 7 uchwały;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, § 8 uchwały;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - § 9 uchwały;
- 9) zasady i warunki podziału nieruchomości - § 10 uchwały;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 11 uchwały;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania - § 12 uchwały;
- 12) przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - § 13 uchwały;

- 13) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - § 14 uchwały;
- 14) określenie inwestycji celu publicznego - § 15 uchwały;
- 15) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy - § 16 uchwały.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone jako obowiązujące;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 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 §10 uchwały.

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

- 1) uchwałę – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Mrągowo o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przyjąć definicje zawarte 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; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: obrys budynku nie może przekroczyć tej linii; okapy, gzymsy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,8 m; balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylne i rampy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 1,30 m;
- 4) prostych i złożonych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte 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 ład u 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) Od strony dróg publicznych i wewnętrznych stosować ogrodzenia nie wyższe niż 1,50 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, metal itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetonowych.
- 3) Zasady kształtowania ład u 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 w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko – Mrągowskich, na terenie którego obowiązują przepisy o ochronie przyrody i stosowne rozporządzenie.
- 2) Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku na całym terenie objętym planem należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe, stosownie do przepisów o ochronie środowiska.
- 3) Ustala się następujące zakazy:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci i obiektów infrastruktury technicznej z wyłączeniem wież telefonii komórkowej i elektrowni wiatrowych;
 - b) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
 - c) zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych.

4) Ustala się następujące nakazy:

- a) gromadzenie odpadów stałych w granicach działki własnej zgodnie z zasadami określonymi w gminnym programie gospodarki odpadami; nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej.
- b) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu; dopuszcza się jedynie cięcia ze względów sanitarnych i bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- c) istniejąca i projektowana zabudowa musi być podłączona do sieci kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu.

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

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty chronione lub wymagające ochrony.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- 1) Na terenie objętym planem przestrzeń publiczną nie występuje
- 2) W celu ochrony walorów krajobrazowych dróg publicznych przylegających do terenu objętego planem, zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i informacyjnych o powierzchni większej niż 1,5 m².

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

Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów, tereny osuwiskowe oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 10. Zasady i warunki 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:
 - minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej – 1200 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 20,00 m; ustalenie to nie dotyczy działek sytuowanych na zakończeniu sięgacza.

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

- 1) W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
 - a) powiązanie z układem nadrzędnym, z drogą krajową poprzez drogę powiatową przylegającą do terenu objętego planem;
 - b) obsługa komunikacyjna działek z drogi gminnej, powiatowej i dróg wewnętrznych;
 - c) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję;
 - d) dla funkcji mieszkaniowych, należy zapewnić minimum 2 miejsca parkingowe na 1 dom;
 - e) klasyfikacja i parametry dróg:

Symbol na rysunku planu	Klasyfikacja funkcjonalna	Klasyfikacja techniczna	min. szerokość w liniach rozgraniczających
4KDW	droga wewnętrzna	-	8,00 m
5KDW	droga wewnętrzna	-	5,00 m

- 2) W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

- a) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych; w chodnikach ulic należy rezerwować pas terenu dla projektowanej sieci elektroenergetycznej wraz z lokalizacją złączy kablowo-pomiarowych oraz sieci telekomunikacyjnej wraz z lokalizacją szafek i słupków kablowych;

- b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, jeżeli będzie to wynikać ze względów technicznych;
- c) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu stworzenia technicznych możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych indywidualnych zbiorników bezodpływowych;
- d) wieś Zawada położona jest w aglomeracji Mrągowo wyznaczonej Rozporządzeniem Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 12 z dnia 27 lutego 2006 r w sprawie wyznaczenia aglomeracji Mrągowo (Dz.Urząd. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 34 z dnia 07 marca 2006r. , poz. 723); zbiorniki bezodpływowe mogą być stosowane do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej. Termin realizacji, zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych, upływa z dniem 31 grudnia 2010 r.
- e) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- f) wody opadowe 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;
- g) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, zgodnie z § 6 pkt 3 lit. c;
- h) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci; rozprowadzenie energii elektrycznej liniami nn kablowymi prowadzonymi w pasach drogowych do projektowanych budynków przez szafki kablowo – pomiarowe zlokalizowane w ogrodzeniach działek; przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców obowiązujących u właściwego operatora sieci, zgodnie z zasadami Prawa Energetycznego;
- i) w zachodniej części terenu przebiega linia elektroenergetyczna SN 15kV napowietrzna; obowiązuje zakaz wznoszenia budowli, budowy ogrodzeń, nasadzenia drzew i krzewów, urządzenia stanowisk pracy i składowania materiałów budowlanych w odległości mniejszej niż 6,50 m od skrajnego przewodu linii 15 kV;
- j) prace budowlane - montażowe w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych muszą być wykonywane zgodnie z przepisami szczegółowymi w sprawie bezpieczeństwa pracy przy wykonywaniu robót budowlano – montażowych i rozbiórkowych z jednoczesnym uwzględnieniem, iż w przypadku zaistnienia potrzeby prowadzenia prac w odległości mniejszej niż dopuszczają to przepisy szczegółowe, linia będzie musiała być wyłączona na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- k) przyłączanie nowych odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało na warunkach dysponenta sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi; linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
- 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.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania - do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy.

ROZDZIAŁ III

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 13. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Symbol terenu elementarnego/ przeznaczenie	Ustalenia
1MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	<ol style="list-style-type: none"> Na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący oraz jeden budynek gospodarczy. Dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch działkach. W takim wypadku ustalone parametry należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej. Lokalizacja budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy. Linia ta nie dotyczy sieci i obiektów infrastruktury technicznej. Wysokość zabudowy - max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dachy strome dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$. Pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową, kolor pokrycia w odcieniach czerwieni. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % powierzchni działki budowlanej.

	6. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 70 % powierzchni działki budowlanej. 7. W elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, tynki, drewno. 8. W części terenu występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.
2ZN, 3ZN zieleń chroniona	1. Są to tereny w większości zabagnione, rolniczo nieużytkowane porośnięte głównie krzewami łoży. We fragmencie terenu 3ZN zieleń leśna. 2. Istniejącą zieleń na terenach bagiennych zachować w stanie naturalnym. 3. Istniejący las stanowi fragment większego kompleksu. Odnośnie tej części terenu obowiązują przepisy odrębne.
4KDW droga wewnętrzna	Parametry wg § 11 pkt 1 lit. e
5KDW droga wewnętrzna	1. Parametry wg § 11 pkt 1 lit. e. 2. Droga przebiega po terenie o złożonych warunkach gruntowych, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe

§ 14. 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	Stawka procentowa
1MN	20%
4KDW, 5KDW	10%
2ZN, 3ZN	nie stosuje się

§ 15. W granicach opracowania planu inwestycje celu publicznego w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie występują.

§ 16. W granicach planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się.

§ 17. Tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mrągowo w rejonie wsi Zawada, obręb Śniodowo” uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/236/2001 Rady Gminy w Mrągowie z dnia 24 maja 2001 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 56 poz. 912 z 2001 r. odnoszące się do terenu objętego niniejszym planem.

§ 18. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Olender