

UCHWAŁA NR VIII/74/11

Rady Gminy Mrągowo

z dnia 20 lipca 2011r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacji indywidualnej w miejscowości Probark, 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 ze 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 terenu zabudowy rekreacji indywidualnej w miejscowości Probark, gmina Mrągowo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren położony, w granicach zgodnych z Uchwałą Rady Gminy Mrągowo Nr XXXI/257/09 z dnia 26 listopada 2009 roku oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

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. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 3) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przyjąć definicje zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) złożonych bądź skomplikowanych warunkach gruntowych - należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 5) 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: - żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii;
- 6) terenie elementarnym - należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ML;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 3) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN;
- 4) teren pozostający w użytkowaniu rolniczym, oznaczony na rysunku planu symbolem R;

- 5) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, § 5 uchwały;
- 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, § 6 uchwały;
- 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, § 7 uchwały;
- 10) zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, § 8 uchwały;
- 11) zasady dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości, § 9 uchwały;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, § 10 uchwały;
- 13) zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, § 11 uchwały;
- 14) Zasady dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, § 12 uchwały;
- 15) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, § 13 uchwały;
- 16) określenie inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 14 uchwały;
- 17) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy - § 15 uchwały.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia. Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§ 4. 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;
- 3) obowiązujący kierunek kalenicy;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;
- 5) granica terenu objętego planem;

2. Linie wewnętrznego podziału, oznaczone na rysunku planu, wskazują możliwość oraz zasadę cech geometrycznych podziału na działki.

3. Postulowana lokalizacja budynku na działce wskazuje optymalne usytuowanie i nie jest obowiązująca.

4. Oznaczenia terenu o złożonych i skomplikowanych warunkach gruntowych wrysowano informacyjnie na podstawie opracowania ekofizjograficznego.

ROZDZIAŁ II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

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

- 1) na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewaloryzacji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

- 1) poziom hałasu w środowisku, należy przyjąć dla terenu zabudowy rekreacji indywidualnej (symbol na rysunku planu ML) jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, stosownie do przepisów odrębnych;

- 2) zakazuje się stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
- 3) zakazuje się stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) nakazuje się na terenie własnej działki gromadzenie odpadów komunalnych poddawanych okresowemu wywozowi w ramach systemu gminnego;
- 5) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących, wartościowych zadrzewień;
- 6) Cały teren opracowania objęty jest prawnymi, terytorialnymi formami ochrony przyrody. Są to:
 - a) Obszar Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego – Zachód, obowiązują ograniczenie w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach o ochronie przyrody oraz w stosownym rozporządzeniu Wojewody Warmińsko – Mazurskiego.
 - b) Obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 „Puszcza Piska” (kod PLB280008); obowiązują przepisy o ochronie przyrody.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające lub mogące podlegać ochronie.

§ 8. Zasady 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 narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

§ 9. Zasady dotyczące szczegółowych 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 zabudowy rekreacji indywidualnej:
 - minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
 - minimalna szerokość frontu działki – 25 m; ustalenie to nie dotyczy działek sytuowanych na zakończeniu sięgacza;
3. Dla terenu przeznaczonego pod zieleni nieurządzoną zasad podziału nie ustala się;
4. Z terenu zieleni urządzonej – symbol na rysunku planu ZP – można wydzielić działki pod obiekty infrastruktury technicznej oraz dojazd do tych obiektów, stosownie do potrzeb.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg wewnętrznych powiązanych z drogą krajową nr 16 poprzez istniejący, wspólny zjazd indywidualny na działkę nr 211/2; biorąc pod uwagę stan techniczny w/w zjazdu, skomunikowanie przedmiotowej nieruchomości z drogą krajową będzie możliwe po dokonaniu jego przebudowy na parametrach zjazdu indywidualnego, na warunkach zarządcy drogi krajowej określonych na etapie uzyskiwania przez inwestora decyzji o pozwoleniu na budowę.
 - b) klasyfikacja i parametry dróg:

Symbol na rysunku planu	Klasyfikacja funkcjonalna	Klasyfikacja techniczna	min. Szerokość w liniach rozgraniczających
1KD	droga krajowa	-	W granicach planu znajduje się część istniejącego pasa drogowego oraz teren na poszerzenie do 25 m w liniach rozgraniczających (12,5 m od osi istniejącej jezdni)
2KDW	droga wewnętrzna	-	10 m
3KDW	droga wewnętrzna	-	8 m

- c) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję; dla zabudowy rekreacji indywidualnej należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 dom;

2. W rozwiązaniach infrastruktury ustala się jako obowiązujące:

- a) odprowadzanie ścieków docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- b) na okres czasowy dopuszcza się odprowadzenie ścieków do produkowanych fabrycznie, atestowanych zbiorników bezodpływowych;
- c) na terenie miejscowości Probark wyznaczona jest Rozporządzeniem Nr 12 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 27 lutego 2006 aglomeracja Mrągowo (Dz. Urzęd. 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 2015 r.;
- d) nakaz podłączenia obiektów do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- 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;
- f) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu;
- g) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
- h) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę rekreacji indywidualnej, zieleni urządzonej i nieurządzonej oraz plażę;
- i) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci; rozproszanie 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;
- j) przyłączanie nowych odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało na warunkach dysponenta sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi; linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
- k) 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;
- l) w wypadku kolizji sieci infrastruktury technicznej z projektowanym zagospodarowaniem, należy je przebudować w porozumieniu i na warunkach dysponenta sieci;
- m) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, zgodnie z § 6 pkt 3;
- n) należy uzyskać warunki techniczne od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

§ 11. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania – do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem teren należy użytkować w sposób dotychczasowy tzn. rolniczo.

ROZDZIAŁ III

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 12. Zasady dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
1ML	<ol style="list-style-type: none">1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej.2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej.3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:<ul style="list-style-type: none">a) na jednej działce można realizować jeden budynek rekreacji indywidualnej;b) ustala się zakaz sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych; funkcje gospodarcze i garażowe należy realizować jako wbudowane w bryłę budynku rekreacji indywidualnej;c) wysokość budynków max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci $35^{\circ} + 45^{\circ}$; pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym;d) budynki lokalizować zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, kalenicą równoległą do

	<p>oznaczeń na rysunku planu;</p> <p>e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki;</p> <p>f) w elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki wyłącznie w kolorze białym, drewno;</p> <p>g) ogrodzenia działek od strony dróg nie wyższe niż 1,50 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych;</p> <p>h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 70% powierzchni działki;</p> <p>i) w części terenu elementarnego występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w wypadku sytuowania budynku w tej części terenu na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – inżynierskiej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.</p>
2ZP	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) przez teren elementarny przebiega trasa projektowanego rurociągu tłoczego kanalizacji sanitarnej; przebieg rurociągu wysowno na podstawie projektu budowlanego w fazie roboczej.</p> <p>b) sieci infrastruktury technicznej oraz obiekty takie jak stacja transformatorowa, przepompownia ścieków wraz z niezbędnymi dojazdami należy lokalizować na tym terenie elementarnym;</p> <p>c) pas terenu o szerokości min 5,00 m wzdłuż linii rozgraniczającej teren przeznaczony pod zabudowę rekreacji indywidualnej zagospodarować zielenią wysoką;</p> <p>d) w celu ochrony przestrzeni publicznej (drogi krajowej) obowiązuje zakaz lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych.</p>
3ZN	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni nieurządzona.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) istniejącą zieleni pozostawić w stanie naturalnym;</p> <p>b) ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz sieci infrastruktury technicznej.</p>
4R	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: teren pozostający w użytkowaniu rolniczym.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>b) teren zagospodarować jako trwały użytek zielony.</p>
1KD	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu -parametry i klasyfikacja wg § 10, ust. 1, lit. b).</p>
2KDW, 3KDW, 4KDW	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Zasady zagospodarowania terenu - parametry i klasyfikacja wg § 10, ust. 1, lit. b).</p>

ROZDZIAŁ IV
Przepisy końcowe

§ 13. 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
1 ML, 2ZP, 2KDW, 3KDW	20%
1KD, 3ZN, 4R	nie stosuje się

§ 14. W granicach opracowania planu, inwestycjami celu publicznego w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są: droga krajowa oraz projektowany rurociąg tłoczny kanalizacji sanitarnej.

§ 15. W granicach planu inwestycją z zakresu infrastruktury technicznej należącą do zadań własnych gminy jest projektowany rurociąg kanalizacji sanitarnej.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Olender