ROŻEN & ROŻEN
PRACOWNIE AUTORSKIE URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
mgr inż. arch. Izabella Ossowska – Rożen
mgr inż. arch. Piotr M. Rożen
architekci S A R P
tel./+48 89/ 534 06 30; tel./ fax./+48 89/ 527 74 33; e-mail: roz@sarp.org.pl
NIP 739-101-25-53; 10-115 Olsztyn, ul. Sarnowskiego 3/1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW REKRACJI INDYWIDUALNEJ W OBRĘBIE WYSZEMBORK, GMINA MRĄGOWO

Uchwalony uchwałą NR XII/89/2003
Rady Gminy w Mrągowie
z dnia 20 października 2003 r.
Opublikowany w Dzienniku Urzędowym
Województwa Warmińsko - Mazurskiego nr 178
z dnia 21 listopada 2003 r. poz. 2150

Główny projektant:
mgr inż. arch. Izabella Ossowska – Rożen
wpis na listę POIU Nr G-013/2002 upr. urb. nr 1088/90

UCHWAŁA NR XII/89/2003

RADY GMINY MRĄGOWO

z dnia 20 października 2003r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacji indywidualnej w obrębie Wyszembork, gmina Mrągowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 oraz z 2002r Nr 23 poz. 220, nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806) oraz art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268 oraz z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25 poz. 253, nr 113 poz. 984, nr 130 poz.1112) ,w związku z art. 85 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80 poz. 717)

- **Rada Gminy Mrągowo uchwala co następuje:**
-

Rozdział I

Przepisy ogólne.

§ 1. 1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacji indywidualnej w obrębie Wyszembork, gmina Mrągowo

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu (zał. nr 1 do uchwały).

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 niniejszej uchwały; rysunek do publikacji został zmniejszony i podzielony na dwie sekcje.

4. Do niniejszego planu dołącza się prognozę oddziaływania na środowisko, stanowiącą załącznik nr 2 - niepublikowany.

§ 2. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty o której mowa w art.36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona w następujących wysokościach:

Oznaczenie terenu	Stawka procentowa
ML	25 %
ZN,KK, KD, Kw	0%

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny rekreacji indywidualnej (zabudowa letniskowa)

2) tereny zieleni

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,

4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki.

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.Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały

2.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;
2) granica strefy ochronnej jeziora;

3) linie wewnętrznego podziału;

4) obowiązujący kierunek kalenicy; brak oznaczenia na rysunku planu oznacza, że dla budynku lokalizowanego na danej działce kierunku kalenicy nie ustala się;

3.linia rozgraniczająca orientacyjna rozgranicza teren istniejącej drogi od terenu przeznaczonego na poszerzenie tej drogi, jest więc linią teoretyczną.

4.lokalizacja budynków na działce wskazuje optymalne usytuowanie i nie jest elementem obowiązującym.

5.oznaczenia liniowe urządzeń sieciowych określają ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach zagospodarowania terenu.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w §1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Mrągowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

3) rysunkach planu - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

6) powierzchni aktywnej przyrodniczo - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu pokrytą roślinnością (naturalną i urządzoną), stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną.

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której żaden element budynku w tym balkony, wykusze nie może przekroczyć.

§ 6.W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

1. klasyfikacja funkcjonalno - techniczna dróg;
2. przebieg i szerokość w liniach rozgraniczających;
3. zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki do której właściciel ma tytuł prawny;
4. zarezerwowanie pasa do układania urządzeń telekomunikacyjnych przy budowie nowych lub przebudowie istniejących dróg.

§ 7.W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

1) odprowadzenie ścieków docelowo do projektowanej kanalizacji sanitarnej zbiorczej w miejscowości Popowo Saleckie; do czasu wybudowania kanalizacji zezwala się na budowę szczelnych, wyprodukowanych fabrycznie i atestowanych zbiorników do gromadzenia ścieków z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania stosownie do przepisów szczegółowych; nakaz podłączeń obiektów do kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;

2) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wsi Popowo Saleckie; zaopatrzenie w wodę z wodociągu zbiorowego może nastąpić równocześnie lub po wybudowaniu systemu kanalizacyjnego; do tego czasu zaopatrzenie w wodę musi odbywać się ze studni indywidualnych;

3) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z warunkami dysponenta sieci;

4) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;

5) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się jako obowiązujące:

1) ustala się szerokość strefy ochronnej jeziora Salęt w odległości 40÷100 m od linii brzegowej jeziora, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

2) na terenie strefy ochronnej jeziora obowiązuje zakaz wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych, użytkowania gruntu w sposób powodujący erozję gleb, intensywnego nawożenia nawozami organicznymi i mineralnymi, przyrodniczego wykorzystania ścieków, gnojowicy i odpadów, niszczenia naturalnej linii brzegowej jeziora i roślinności przybrzeżnej;

3) zakaz stosowania żużla piecowego i mas bitumicznych do utwardzania dróg i placów; obowiązuje stosowanie nawierzchni przepuszczalnych;

4) zakaz zmiany ukształtowania terenu ponad niezbędne minimum;

5) zakaz stosowania do celów grzewczych węgla i paliw węglopochodnych, za wyjątkiem gazu.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 9. 1.Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ML** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę rekreacyjną indywidualną (zabudowa letniskowa)

2.Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

1) sytuowanie tylko jednego budynku letniskowego na jednej działce;

2) teren w części położony w strefie ochronnej jeziora Salęt. Zabudowę oraz zbiorniki do gromadzenia ścieków należy lokalizować poza strefą ochronną jeziora; granicę strefy ochronnej jeziora wrysowaną na rysunku planu należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;

3) w obrębie działki min. 80% powierzchni terenu winno stanowić powierzchnię aktywną przyrodniczo;

4) ogrodzenie działek nie wyższe niż 1,20 m od strony drogi; postuluje się wykonać je z materiałów naturalnych takich jak kamień, drewno. cegła, i.t.p. od strony jeziora ogrodzenie należy cofnąć od linii własności o co najmniej 5,00 m w głąb działki i pozostawić pas terenu ogólnie dostępny;

5) na linii brzegowej przylegającej do tego terenu możliwa jest budowa jednego pomostu ogólnie dostępnego; szczegółową lokalizację pomostu należy uzgodnić z właścicielem jeziora;

6) długość brzegów urządzonych nie może przekroczyć 20% długości całego wybrzeża przylegającego do tego terenu;

7) zabudowę w formie budynków parterowych pod stromym dachem, z możliwością sytuowania w dachu kondygnacji użytkowych, kalenica nie wyżej jak 7,0 m nad terenem w najwyższym jego punkcie w obrębie posadowienia budynku, dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci $35^0 \div 45^0$ i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze ciemno czerwonym lub brązowym;

8) kierunek kalenicy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu tzn. kalenica równoległa do linii na rysunku planu; w wypadku dachu wielopołaciowego obowiązuje dla dominującej w bryle części budynku;

9) w kształtowaniu architektury stosować detal nawiązujący do tradycyjnych form miejscowych;

10) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie funkcji podstawowej oraz, że będą stanowiły jeden kompleks z bryłą podstawową budynku mieszkalnego;

11) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi dojazdowej i wewnętrznej;

12) do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem teren użytkować rolniczo z zaleceniem trwałych użytków zielonych.

3.Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach o których mowa w ust.1 ustala się:

1) niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 10. 1.Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2ML o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę rekreacyjną indywidualną (zabudowa letniskowa)

2.Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

1) sytuowanie tylko jednego budynku letniskowego na jednej działce;

2) w obrębie działki min. 80% powierzchni terenu winno stanowić powierzchnię aktywną przyrodniczo;

3) ogrodzenie działek nie wyższe niż 1,20 m od strony drogi; postuluje się wykonać je z materiałów naturalnych takich jak kamień, drewno. cegła, i.t.p.;

4) zabudowę w formie budynków parterowych pod stromym dachem, z możliwością sytuowania w dachu kondygnacji użytkowych, kalenica nie wyżej jak 7,0 m nad terenem w najwyższym jego punkcie w obrębie posadowienia budynku, dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci $35^0 \div 45^0$ i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze ciemno czerwonym lub brązowym;

5) w kształtowaniu architektury stosować detal nawiązujący do tradycyjnych form miejscowych;

6) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie funkcji podstawowej oraz, że będą stanowiły jeden kompleks z bryłą podstawową budynku mieszkalnego;

7) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej wg. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo docelowo powiatowej klasy Z poprzez projektowaną drogę wewnętrzną;

8) do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem teren użytkować rolniczo z zaleceniem trwałych użytków zielonych;

3.Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach o których mowa w ust.1 ustala się:

1) niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2) zamiennie zabudowę mieszkaniową lub mieszkalno – pensjonatową

§ 11. 1.Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3ML** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę rekreacyjną indywidualną (zabudowa letniskowa)

2.Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

1) w obrębie działki min. 80% powierzchni terenu winno stanowić powierzchnię aktywną przyrodniczo;

2) zabudowę w formie budynków parterowych pod stromym dachem, z możliwością sytuowania w dachu kondygnacji użytkowych, kalenica nie wyżej jak 7,00 m nad terenem w najwyższym jego punkcie w obrębie posadowienia budynku; w przypadku znacznego wyniesienia parteru ponad poziom terenu w jego niższej części / 2,0 m i więcej / należy sytuować poniżej parteru kondygnację użytkową;

3) dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci $35^0 \div 45^0$ i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze ciemno czerwonym lub brązowym;

4) w kształtowaniu architektury stosować detal nawiązujący do tradycyjnych form miejscowych;

5) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie funkcji podstawowej

6) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi gminnej;

7) do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem teren użytkować rolniczo z zaleceniem trwałych użytków zielonych;

3.Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach o których mowa w ust.1 ustala się:

1) niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2) zamiennie zabudowę mieszkaniową lub mieszkalno – pensjonatową

§ 12. 1.Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN** o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń.
2.Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
1) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury oraz ścieżek pieszych;

2) podmokle obniżenie terenowe pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu jako zieleń łąkowa;

§ 13. 1.Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **K** o podstawowym przeznaczeniu pod komunikację.

2. Dla poszczególnych terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

Kw - Droga wewnętrzna. Szerokość w liniach rozgraniczających 8,00 m.

KD - Istniejąca droga dojazdowa, obecnie powiatowa, docelowo gminna.

KK - Teren na poszerzenie istniejącej drogi, docelowo powiatowej kl. Z .

Rozdział III
Przepisy końcowe.

§ 14. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo zatwierdzonego Uchwałą Nr XXII/119/92 Rady Gminy w Mrągowie z dnia 27 listopada 1992r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego nr 2 z dnia 22 stycznia 1993 r., odnoszące się do terenów objętych niniejszym planem.

§ 15 Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.

§ 16 Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Ludwik Dawid