

**UCHWAŁA NR VI/56/11
RADY GMINY MRĄGOWO**

z dnia 16 maja 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kosewo, gmina Mrągowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001r., Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806 z 2002r., Dz. U. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 z 2003r., Dz. U. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 z 2004r., Dz. U. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2005r., Dz. U. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 z 2006r., Dz. U. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218 z 2007r., Dz. U. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 z 2008r., Dz. U. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 z 2009r., Dz. U. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40 poz. 230 z 2010r.) oraz art. 20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r., Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 z 2004r., Dz. U. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz.1087 z 2005r., Dz. U. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2006r., Dz. U. Nr 127, poz. 880 z 2007r., Dz. U. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413 z 2008r., Dz. U. 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 2010r.) oraz Uchwały Rady Gminy Mrągowo nr XXIV/195/09 z dnia 6 lutego 2009r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kosewo, gmina Mrągowo, Rada Gminy Mrągowo uchwala, co następujące:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kosewo, gmina Mrągowo, zwanego w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak w załączniku Nr 1 niniejszej uchwały.

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

- a) **tekstu planu** , stanowiącego treść niniejszej uchwały,
- b) **rysunku planu** w skali 1:1000, stanowiącego integralną część niniejszej uchwały - jako załącznik graficzny Nr 1,
- c) **stwierdzenia zgodności niniejszego planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mrągowo** , stanowiącego załącznik Nr 2 niniejszej uchwały
- d) **rozstrzygnięcia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiących załącznik Nr 3 niniejszej uchwały,
- e) **rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik Nr 4 niniejszej uchwały.

Rozdział 1.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr XXIV/195/09 Rady Gminy Mrągowo z dnia 6 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu wsi Kosewo, gmina Mrągowo. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania.

Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic obszaru objętego planem,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 4) oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu.

2. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

- a) **adaptacja zabudowy** - oznacza zachowanie stanu istniejącego zabudowy, dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i rozbiórkę przy spełnieniu warunków wynikających z przeznaczenia terenu, zasad zabudowy i zagospodarowania, określonych w ustaleniach niniejszej uchwały,
- b) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych z wyłączeniem linii przesyłowych i sieci uzbrojenia terenu,
- c) **wysokość zabudowy** - podana w karcie terenu służy do określenia dopuszczalnego zewnętrznego, pionowego gabarytu projektowanych budynków:
- wysokość wyrażona w metrach – liczona od najwyższego punktu naturalnego poziomu terenu, przylegającego do obrysu budynku do kalenicy,
 - wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych lub istniejących budynków, przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- d) **dopuszczalna powierzchnia zabudowy** – wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – wyrażona w procentach.

Rozdział 2.

Przepisy ogólne dotyczące terenu objętego planem

§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

ZP – teren zieleni urządzonej,

KPP – teren ciągu pieszo jezdni.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- a) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej działek,
- b) linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów,
- c) przeznaczenia wydzielonych działek oraz zasad podziałów.

2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów.

§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

W granicach opracowania planu znajduje się stanowisko archeologiczne AZP 23-70 o numerze ewidencyjnym 44, oznaczone na rysunku planu. W w/w strefie wszelkie prace ziemne należy poprzedzić sondażowymi badaniami archeologicznymi. Badania archeologiczne wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Teren objęty planem znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu – OCHK Jezior Legińsko-Mrągowskich (Rozporządzenie Nr 159 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Jezior Legińsko-Mrągowskich).

2. Teren objęty planem znajduje się Specjalnym Obszarze Ochrony siedlisk Natura 2000 „Mazurska Ostoja Żółwia Baranowo” kod obszaru PLH 280055.

3. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednio Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

4. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania nową zabudową ustala się: minimalny dopuszczalny procent powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy.

5. W celu minimalizacji zagrożeń negatywnych oddziaływań na obszary chronione należy:

- prace budowlane, których emisji hałasu nie da się uniknąć i ograniczyć, należy przeprowadzić w okresie jesienno – zimowym, poza okresami lęgowymi ptaków,
- obszary zainwestowania, w celu ograniczenia penetracji przyległych obszarów, należy trwale ogrodzić – do wznoszenia ogrodzeń należy zastosować materiały naturalne takie jak drewno, kamień,
- realizacja zagospodarowania musi umożliwiać migrację drobnych zwierząt (szczególnie płazów i gadów) poprzez np. otwory o średnicy min. 15 cm wykonane w podmurówce ogrodzeń przy powierzchni terenu, rozmieszczone w odstępach nie większych niż 5 m, prześwit o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką, a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm.
- nowo powstającą zabudowę należy lokalizować poza obszarami zakrzaczeń w taki sposób aby do minimum ograniczyć potrzebę wycinki drzew.
- Zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do jeziora Jakusty w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu zgodnie z art.27 Ustawy Prawo Wodne.
- Zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych w pasie 100 m od brzegów jeziora Jakusty.

§ 7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. W granicach planu każda z wyznaczanych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę musi mieć zapewnioną możliwość przyłączenia do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia w zakresie instalacji: wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej.

2. Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i ich eksploatacja na podstawie warunków dysponentów sieci – pozostaje do uściślenia w projekcie budowlanym.

3. Zaopatrzenie w wodę

Zaopatrzenie w wodę przewiduje się poprzez podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

4. Kanalizacja sanitarna, deszczowa, gromadzenie odpadów

a) Teren opracowania planu znajduje się w granicach obszaru wyznaczonej aglomeracji Mrągowo – Rozporządzenie nr 12 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 27 lutego 2006 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Mrągowo (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2006 r. Nr 34, poz. 723). Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych wyznacza datę realizacji w/w aglomeracji na dzień 31.12.2015 r.

Do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków: do szczelnego zbiornika bezodpływowego usytuowanego na terenie działki z obowiązkiem wywozu ścieków do oczyszczalni ścieków lub punktu zlewnego przy przepompowni ścieków.

Obowiązuje bezwzględny nakaz podłączenia obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do kanalizacji sanitarnej z chwilą jej wybudowania;

b) Wody opadowe z projektowanych dróg odprowadzić należy do odbiornika poprzez odpływ powierzchniowy zakończony urządzeniami oczyszczającymi. W przypadku poszczególnych działek budowlanych odpływ wody opadowej należy rozwiązać indywidualnie w obrębie danej działki.

c) Zagospodarowanie odpadów stałych – gromadzenie w pojemnikach na poszczególnych działkach i zorganizowany wywóz na wysypisko.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

W celu zasilenia w energię elektryczną obszaru objętego planem należy przewidzieć budowę urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej tj. linii średniego (SN) i niskiego (Nn) napięcia oraz stacji transformatorowych SN/nn w zależności od zapotrzebowania na planowaną moc. Dopuszcza się lokalizację urządzeń SN/nn na terenach oznaczonych w planie symbolem MN. Wszystkie nowo projektowane linie elektroenergetyczne należy układać doziemnie. W korytarzach technicznych i miejscach pod urządzenia elektroenergetyczne zabrania się nasadzania drzew i krzewów, wznoszenia obiektów budowlanych i budowy ogrodzeń.

Lokalizacja obiektów budowlanych w stosunku do istniejących i nowo projektowanych urządzeń energetycznych może być realizowana z uwzględnieniem odległości wynikających z odrębnych norm i przepisów.

6. Zaopatrzenie w gaz

Na obszarze objętym planem nie występują sieci gazowe. Gazyfikacja na warunkach technicznych określonych przez operatora sieci gazowej możliwa będzie w przypadku uzyskania odpowiednich wskaźników opłacalności ekonomicznej.

7. Sieć telekomunikacyjna

Projektowane kable telekomunikacyjne będą układane jako podziemne na warunkach określonych przez dysponenta sieci. Dopuszcza się lokalizację sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy.

8. Zaopatrzenie w ciepło

Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy realizować indywidualnie. Nakazuje się ogrzewanie w oparciu o paliwo niskoemisyjne. Dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii.

9. W przypadku kolizji projektowanych sieci i urządzeń z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy. Uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

W granicach opracowania planu nie przewiduje się terenów przestrzeni publicznej.

§ 9. Zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego

Zakazy zabudowy, o których mowa w ustaleniach niniejszego planu, nie obowiązują w stosunku do inwestycji celu publicznego w przypadku, gdy lokalizacja tych inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

§ 10. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów w granicach opracowania – karty terenów

1. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN

Symbol terenu MN	
1. Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Istniejąca zabudowa adaptowana. b) Na wyznaczonej działce zezwala się na lokalizację: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażu lub jednego budynku gospodarczo – garażowego c) Powierzchnia biologicznie czynna działki minimum 60%. d) Dopuszczalna powierzchnia zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki. e) Nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, tj. 6 m od linii rozgraniczającej z drogą – działka nr 114/42 – znajdującą się poza granicami opracowania. <u>Ustalenia dotyczące budynku mieszkalnego jednorodzinnego:</u> f) Wysokość wznoszonego budynku do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe). Poziom posadzki parteru nie wyżej niż 60cm ponad poziom terenu. Wysokość budynku maksymalnie 10m. g) Dach budynku kształtować jako dwuspadowy o jednakowym nachyleniu połaci dachowych w przedziale 30-45°. Dach kryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub brązowym. h) Kalenicę kształtować prostopadle lub równolegle do drogi: działka nr 114/42, znajdującą się poza granicami opracowania. i) Do wykończenia budynku stosować materiały tradycyjne np.: tynki naturalne w pastelowych kolorach, drewno, kamień, cegła itp. <u>Ustalenia dotyczące budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego:</u> j) Powierzchnia zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

		k) Wysokość budynku gospodarczego, garażu lub budynku gospodarczo – garażowego jedna kondygnacja nadziemna (dachy dwuspadowe, kryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub brązowym; poddasze nieużytkowe).
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
4.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej	Ustalenia zawarte w §5.
5.	Zasady podziału nieruchomości	a) Zasady podziału na działki określa rysunek planu, z tolerancją przebiegu granic ± 4 m. b) Minimalna szerokość frontu działki 16 m. c) Minimalna powierzchnia działki 800 m ² .
6.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
7.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Obsługa komunikacyjna terenu MNz drogi: działka nr 114/42, znajdującej się poza granicami opracowania. b) Miejsca parkingowe zapewnić w granicach własnej działki w ilości min. 2 stanowisk.
8.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7.
9.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

2. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP

Symbol terenu na rysunku planu ZP		
1.	Przeznaczenie terenu	Teren zieleni urządzonej.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Na terenie ZP zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
4.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej	Ustalenia zawarte w §5.
5.	Zasady podziału nieruchomości	a) Zasady podziału na działki określa rysunek planu, z tolerancją przebiegu granic ± 4 m. b) Minimalna szerokość frontu działki 16m. c) Minimalna powierzchnia działki 1100 m ² .
6.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
7.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna terenu ZP poprzez działki przyległe i ciąg pieszo- jezdny oznaczony w planie symbolem KPP

3. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPP

Symbol terenu na rysunku planu KPP		
1.	Przeznaczenie terenu	Teren ciągu pieszo – jezdny.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Ciąg pieszo – jezdny o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5m. Ciąg pieszy zapewnia dojazd i dojazd do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP.
3.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej	Ustalenia zawarte w §5.
4.	Zasady podziału nieruchomości	Określone na rysunku planu linie rozgraniczające.
5.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
6.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	Ciąg pieszo – jezdny posiada bezpośrednie połączenie z układem dróg dojazdowych.
7.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7.
9.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 11. Zadania dla realizacji celów publicznych

Na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.

§ 12. Stawki dla naliczenia opłat planistycznych

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Wysokość procentowa stawki
MN	30 %
ZP	1%
KPP	1%

§ 13. Postanowienia końcowe

1. Traci moc Uchwała Nr XLV/332/2002 Rady Gminy Mrągowo z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kosewo, gmina Mrągowo w zakresie objętym granicami niniejszego opracowania.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.

3. Wójt Gminy Mrągowo przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrisy.

4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Mrągowo.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Olender

Załączniki binarne

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr VI/56/11 z dnia 16 maja 2011 r.
Zalacznik1.jpg

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr VI/56/11 z dnia 16 maja 2011 r.
Załącznik nr 2 do uchwały Kosewo
Zalacznik2.doc

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr VI/56/11 z dnia 16 maja 2011 r.
Załącznik nr 3 do uchwały Kosewo
Zalacznik3.doc

Załącznik nr 4 do Uchwały Nr VI/56/11 z dnia 16 maja 2011 r.
Załącznik nr 4 do uchwały Kosewo
Zalacznik4.doc