

Uchwała Nr XXIX/293/13

Rady Gminy Mrągowo

z dnia 5 września 2013r.

w sprawie: uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu zabudowy mieszkalno - rekreacyjnej w miejscowości Czerwonki, obręb Muntowo, gmina Mrągowo

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594), oraz art. 20 ust.1 z uwzględnieniem art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r. poz 647 z późniejszymi zmianami), a także Uchwały Nr XVIII/136/08r. z dn. 2 czerwca 2008 r. Rady Gminy Mrągowo o przystąpieniu do sporządzenia mpzp terenu zabudowy mieszkalno – rekreacyjnej w miejscowości Czerwonki, obręb Muntowo, gmina Mrągowo i Uchwały NR XXXV/299/10 Rady Gminy Mrągowo z dn. 28 kwietnia 2010 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XVIII/136/08r. z dn. 2 czerwca 2008 r. Rady Gminy Mrągowo o przystąpieniu do sporządzenia mpzp terenu zabudowy mieszkalno – rekreacyjnej w miejscowości Czerwonki, obręb Muntowo, gmina Mrągowo

oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mrągowo, Rada Gminy Mrągowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia podstawowe

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu zabudowy mieszkalno – rekreacyjnej w miejscowości Czerwonki, obręb Muntowo, gmina Mrągowo w granicach opracowania oznaczonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały, którego całkowita powierzchnia wynosi 7,73 ha.

2. Ustalenia planu, obowiązujące w zakresie określonym w uchwale i na rysunku, obejmują obszar znajdujący się w granicach opracowania, oznaczony na rysunku planu - załączniku nr 1.

3. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 obejmujący obszar opracowania objęty uchwałą,
- 2) Załącznik nr 2 – sposób rozpatrzenia uwag wniesionych podczas wyłożenia projektu planu,
- 3) Załącznik nr 3 – o sposobie realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **Linii rozgraniczającej przestrzeń publiczną** – należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny niezbędne pod drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi takie jak: chodniki, ciągi spacerowe wzdłuż lasu i jeziora.
- 2) **Linii zabudowy:**
 - a) ustalonej – rozumie się przez to, że jedna ściana budynku musi być ustawiona na tej linii, dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy, zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym, schodów, ganku, zadaszenia lub innych drobnych elementów elewacji budynku itp.,
 - b) nieprzekraczalnej – rozumie się przez to, że ściana elewacji równoległej do drogi może stanąć na tej linii lub być cofnięta w głąb działki; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy, zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym, schodów, ganku, zadaszenia lub innych drobnych elementów elewacji budynku itp., przy zachowaniu odległości od krawędzi jezdni dróg wewnętrznych i dojazdowych – nie mniejszej niż 6 m,
 - c) jeżeli w uchwale lub na rysunku planu nie ma odniesienia do linii zabudowy, należy przyjmować nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z przepisami prawa, chyba że właściwy organ wyrazi zgodę na odstępstwo,
 - d) linia zabudowy nie dotyczy sieci, linii urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.
- 3) **Obiektach służących rekreacji** - należy przez to rozumieć np. domki letniskowe przeznaczone w okresie letnim na pobyt ludzi oraz altanki, pergole, zadaszenia itp.
- 4) **Obowiązującej linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim.

- 5) Obowiązującej linii rozgraniczającej tereny o tym samym sposobie użytkowania – należy przez to rozumieć obowiązującą linię podziałów wewnętrznych terenu na działki o jednorodnym przeznaczeniu.
- 6) Ograniczeniu uciążliwości – oznacza to, że sposób realizacji funkcji nie spowoduje na terenie sąsiednim przekroczenia parametrów jakości środowiska, odniesionych do standardów ustanowionych w przepisach prawnych.
- 7) Przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- 8) Rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
- 9) Terenie – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi).
- 9) Wydzieleniu terenu pod zabudowę - należy przez to rozumieć, wchodzący w skład działki budowlanej, ustanowiony na rysunku planu teren przeznaczony sensu stricto pod budowę budynków.
- 11) Wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni brutto budynku do powierzchni działki, na której budynek został zlokalizowany.
- 12) Zabudowie rekreacji indywidualnej – należy przez to rozumieć obiekty stanowiące indywidualne zaspokojenie potrzeb związanych z wypoczynkiem i rekreacją, takie jak np. domy letniskowe, altany, wiaty, elementy małej architektury itd.

§ 3. 1. Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) Ustalenie przeznaczenia terenów pod określone funkcje.
- 2) Ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 3) Ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 4) Ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 5) Ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenie linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz wskaźników intensywności zabudowy.
- 6) Określenie szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
- 7) Określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- 8) Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 9) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 10) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie wyżej wymienione punkty określone są w Rozdziale 2, Ustalenia szczegółowe, zapisane w poszczególnych kartach terenu, których numeracja odpowiada numeracji na rysunku planu.

2. Na obszarze opracowania nie występują:

- 1) zabytki kultury,
- 2) tereny górnicze ustalone na podstawie przepisów odrębnych oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) tereny zagrożone powodzią,
- 4) obszary podlegające procedurze scalenia i podziału terenu.

§ 4. 1. Ustala się, że główną funkcją terenu dla obszaru objętego planem są:

- 1) Funkcja mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonej na rysunku planu symbolem literowym MN.
- 2) Funkcja rekreacji indywidualnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem literowym RI.

3) Tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym Zn, spełniające funkcje ochronne na obszarze chronionego krajobrazu realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mówią ustalenia szczegółowe.

2. Funkcje towarzyszące i uzupełniające:

1) Urządzenia infrastruktury technicznej: w tym urządzenia energetyczne, telekomunikacyjne, sieci wodociągowe i sieci kanalizacyjne oraz przepompownia ścieków.

2) Tereny wyznaczone dla funkcji komunikacji drogowej, oznaczone symbolem KD, w tym drogi klasy dojazdowej KDD, drogi klasy wewnętrznej KDW, a także pieszo – jezdnej KDX oraz ciągi piesze KX.

§ 5. 1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu objętego opracowaniem oparta jest o system dróg, w których wyróżnia się:

1) Drogę klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD;

2) Drogi wewnętrzne, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW;

3) Drogi pieszo – jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem KDX;

4) Ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem KX.

2. Na terenie inwestycji dla nowej zabudowy ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych – min. dwa miejsca postojowe na każdej działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub rekreacyjnej.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych i leśnych.

4. Utrzymuje się istniejące zjazdy z drogi publicznej.

§ 6. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:

1) Zielen naturalna oznaczona w planie symbolem Zn.

2) Ciągi ekologiczne wraz z otaczającą je zielenią.

3) Strefy ekspozycji widokowej.

2. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:

1) Dostosowanie nowej zabudowy do walorów przyrodniczych terenu.

2) Przebieg drogi publicznej i jej zagospodarowanie, przebieg dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych i pieszych.

3) Zespoły zieleni wysokiej i niskiej.

§ 7. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego:

1) Cały obszar opracowania planu znajduje się na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko - Mrągowskich - obowiązuje Rozporządzenie Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 159 z dn. 19 grudnia 2008 r. w sprawie OCHK J. Legińsko – Mrągowskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Mazurs. Nr 201 z dn. 31 grudnia 2008).

2) Na terenie objętym planem ustala się:

a) zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji naruszających równowagę przyrodniczą i naturalne walory terenu,

b) ochronę istniejących zespołów leśnych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem (las ochronny) oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL,

c) zakaz regulacji stosunków wodnych,

d) zachowanie naturalnej zieleni wodnej przy brzegu oraz wzdłuż brzegu jeziora Juksty,

e) zachowanie zieleni naturalnej oraz jej ochrona przed zniszczeniem, oznaczonej na rysunku planu symbolem Zn,

f) ochronę i utrzymanie ciągu ekologicznego,

- g) sytuowanie ogrodzeń w odległościach nie mniejszych niż 3,0 m od korony rowów melioracyjnych i cieków wodnych,
 - h) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - i) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
 - j) zakaz budowy obiektów budowlanych w zabudowie mieszkaniowej i innej w odległości 100 m od brzegu jeziora,
 - k) zakaz budowy zakładów i obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz o szkodliwym wpływie na środowisko (zgodnie z przepisami odrębnymi),
 - l) zakaz budowy obiektów budowlanych w odległości bliższej niż 12,0 m od ściany lasu.
- 3) Ze względu na położenie terenu opracowania na obszarze o szczególnych wartościach przyrodniczych, w pobliżu których zlokalizowano gatunki chronione, szczególną ochroną obejmuje się:
- a) łąki ramiennicowe,
 - b) litoral jeziora Juskty,
 - c) rzeźbę terenu,
 - d) terytorium żurawia,
 - e) siedlisko lęgowe gąsiora i lerki,
 - f) siedlisko lęgowe pokląskwy, trznadla i skowronka,
 - g) stanowiska kocanek piaskowych.
- 4) Ochrona w/w wartości przyrodniczych winna polegać w szczególności na zapewnieniu możliwości swobodnej wędrówki fauny a zwłaszcza chronionych gatunków ptactwa, a także zapewniającą naturalną vegetację roślin. Z tego też względu nakazuje się:
- a) zakaz naruszenia rzeźby terenu i jego naturalnego ukształtowania w trakcie robót budowlanych,
 - b) zakaz wycinki naturalnych drzew, zakrzewień i zadrzewień,
 - c) zakaz realizacji ogrodzeń wyższych niż 1 m. Ogrodzenia winny być ażurowe umożliwiające naturalne i swobodne przemieszczanie się fauny.
 - d) zakaz realizacji ogrodzeń pomiędzy funkcją zieleni naturalnej a funkcją przeznaczoną pod zabudowę (MN i RI).
- 5) Na podstawie art. 43 pkt. 3 ustawy Prawo Wodne gmina uczestniczy w przedsięwzięciu Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych realizacji systemów kanalizacji zbiorczej i oczyszczalni ścieków (aglomeracji Mrągowo (RLM – 23811) Rozporządzenie Nr 12 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 27 lutego 2006 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Mrągowo (Dz. U. Woj. Warm. – Maz. z 2006 r. Nr 34, poz. 723)). W związku powyższym wszystkie obiekty winny być podłączone do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z obowiązującym KPOŚK.

§ 8. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) Utrzymanie charakterystycznych cech architektonicznych zabudowy wsi Czerwonki, a przede wszystkim jej gabarytów, w tym poziomu parteru, wysokości budynku do gzymsu lub okapu, wysokości do kalenicy dachu, rzutu budynku.
- 2) Wykorzystanie w nowych obiektach tradycyjnych, materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych.
- 3) Zachowanie istniejących dominant kompozycji przestrzennych.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **A - OW** znajduje się stanowisko archeologiczne, Ustala się **ochronę stanowiska archeologicznego**, wszystkie roboty ziemne związane z pracami budowlanymi wymagają zgłoszenia ich do konserwatora zabytków. Szczegółowe warunki regulują przepisy odrębne.

§ 10. Ogólne ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Umieszczanie obiektów małej architektury, takiej jak kosze na śmieci i ławeczki, możliwe jest przez właściciela lub zarządcę terenu.
- 2) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych, słupów i liniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Zakaz umieszczania nośników reklamowych wolnostojących. Dopuszcza się umieszczenie reklam o powierzchni do 1,0 m² na ogrodzeniach.

§ 11. 1. Ustala się, że obszar będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej, które znajdować się będą w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg,

1) Dotyczy to urządzeń technicznych i sieci:

- a) elektroenergetycznej przesyłowej i oświetleniowej,
- b) wodociągowej,
- c) docelowo obowiązuje podłączenie wszystkich obiektów do komunalnej kanalizacji sanitarnej; do czasu jej wybudowania dopuszcza się bezodpływowe zbiorniki na nieczystości z zastrzeżeniem, że po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązkowo wszystkie budynki zostaną do niej podłączone;
- d) telekomunikacyjnej i światłowodowej.

2) Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego (w tym także z zakresu łączności publicznej), jeżeli nie jest to sprzeczne z określonym w planie przeznaczeniem terenu, ani nie narusza ustanowionych w planie zakazów lub ograniczeń.

3) Lokalizacja urządzeń i budowli infrastruktury technicznej celu publicznego realizowana będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4) Oddziaływanie infrastruktury na tereny przeznaczone w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, rekreację indywidualną i zielen naturalną nie może przekraczać obowiązujących norm zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Gromadzenie odpadów stałych będzie się odbywało (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie) w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkowania terenu, segregacja odpadów w miejscu ich powstawania; odpady wywożone poprzez służby wyspecjalizowanych przedsiębiorstw do zakładu utylizacji odpadów; odpady inne wywożone we własnym zakresie na odpowiednie składowiska.

3. Zabrania się na terenie objętym planem lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Rozdział 2.

§ 12. Ustalenia szczegółowe. Karty terenu.

1	KARTA TERENU MN
	Oznaczenie literowe: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN
2	Powierzchnia: 0,74+1,18+0,17+0,46+0,41=2,96 ha
3	Przeznaczenie: Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o niskiej intensywności.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego: 1) Obowiązują linie zabudowy pokazane na rysunku planu. 2) Pozostałe odległości od granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się ustawienie jednej ściany budynku w odległości 1,5 m od granicy działki. 3) Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy min. 12 m od granicy lasu. 4) Linie zabudowy, o których mowa w pkt.4, ppkt 1 nie dotyczą sieci linii, budowli i urządzeń technicznych (§2, ust. 2, lit. d).
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) Teren znajduje się na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko – Mragowskich. 2) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 159 z dn. 19

	grudnia 2008 r. w sprawie OCHK J. Legińsko – Mrągowskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Mazurs. Nr 201 z dn. 31 grudnia 2008). 3) Ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 60%; w tym udział zieleni wysokiej min. 20 % w stosunku do pow. biologicznie czynnej działki.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Cześć terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej (obowiązują ustalenia §9).
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy : 1) W ramach zabudowy ustala się: budynek mieszkalny, bądź budynek mieszkalny połączony z budynkiem gospodarczym lub garażem, sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej, podjazdy, chodniki, mała architektura. 2) Dla budynków mieszkalnych obowiązuje: a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym), dopuszcza się podpiwniczenie budynku, b) poziom posadzki parteru (+/- 0.00) max. 0,9 m n.p.t., c) wysokość kalenicy dachu od poziomu terenu - maks. 8,5 m n.p.t., d) dach o nachyleniu 30° do 45°, dwuspadowy, kalenica główna dachu ustawiona prostopadle lub równolegle do ulicy, dla terenu oznaczonego symbolem 2MN - ustawienia kalenicy nie ustala się, w dachu lukarny lub wystawki dla doświetlenia poddasza z kalenicą prostopadłą do kalenicy głównej; e) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze naturalnej dachówki lub szarym, pokrycie wystawek pokryciem identycznym jak na budynku głównym. 3) Powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki – składającej się z terenu przeznaczonego pod zabudowę (MN) i terenu niezabudowanego (Zn) odniesiona do powierzchni MN - do 80%, powierzchnia terenu składająca się tylko z terenu oznaczonego symbolem MN - max. 40%, 4) Wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki – max. 40%. 5) Dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej i energetycznej niezbędnej do obsługi zabudowy obszaru przez tereny działek zabudowy mieszkaniowej. 6) Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej, szerokopasmowej oraz urządzeń i budowli z nią związanych na podstawie przepisów odrębnych.
9	Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe: 1) Bezpośredni dostęp do terenu zabezpiecza ulica (droga) granicząca z przedmiotową działką. 2) Miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby własne, realizować na terenie własnej działki (§5 ust. 2).
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: 1) Nie przewiduje się procedury scalania terenu. 2) Ustala się wydzielenie działki wraz z terenem wyznaczonym pod zabudowę na warunkach jak niżej: a) szerokość frontu działki wynosząca min. 12,0 m, b) powierzchnia przeznaczona pod zabudowę (a) dla terenu oznaczonego symbolem 1.MN, 2.MN, 3MN, 4.MN. - min. 300 m², (b) dla terenu oznaczonego symbolem 5.MN. - min. 500 m², (c) zabezpieczony dostęp do drogi (zgodnie z odrębnymi przepisami prawa). 3) Dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni, jeżeli będzie to niezbędne dla przeznaczenia terenu: pod powiększenie istniejącej działki, wyznaczenia drogi wewnętrznej, wyznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną np.trafostację, przepompownię ścieków lub podobne.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: 1) Zabrania się wznoszenia budynków inwentarskich do hodowli zwierząt i drobiu. 2) Dopuszcza się umieszczenie reklam na budynkach lub działce o powierzchni do 1,0 m². 3) Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń do wysokości 1 m ppt; Ogrodzenia winny być ażurowe. 4) Wyklucza się wykonanie ogrodzeń z typowych elementów betonowych. 5) Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oddziaływanie infrastruktury technicznej celu publicznego nie może przekraczać obowiązujących norm na ustalone w planie przeznaczenie.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: 1) Zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej. 2) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej. 3) Odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej; do czasu jej wybudowania dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości. 4) Odprowadzanie wód opadowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. 5) Obsługa w zakresie telekomunikacji wg §14 ust.2 pkt.5. 6) Ogrzewanie budynków paliwem o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska; wskazane baterie słoneczne i ogrzewanie elektryczne; dopuszcza się budowę kominków na drewno. 7) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

1	KARTA TERENU RI Oznaczenie literowe: 1RI
2	Powierzchnia: 0,05 ha
3	Przeznaczenie: Rekreacja indywidualna.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: 1)Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu. 2)Pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1)Teren objęty jest ochroną prawną w ramach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko – Mrągowskich. 2)Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 159 z dn. 19 grudnia 2008 r. w sprawie OCHK J. Legińsko – Mrągowskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz., Nr 201 z dn. 31 grudnia 2008). 3)Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 85%; w tym udział zieleni wysokiej min. 40 % w stosunku do pow. biologicznie czynnej działki.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Nie dotyczy
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: 1) W ramach zabudowy budowa obiektów służących rekreacji, w tym jednego budynku letniskowego z możliwością dostosowania go do użytkowania całorocznego, sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, podjazdów i chodników oraz obiektów małej architektury. 2) Ustala się następujące parametry budynku: wysokość i kondygnacja nadziemna, dopuszcza się antresole w poddaszu, dach o nachyleniu 30° do 45°, dwuspadowy, pokrycie dachu – materiałem dachówkopodobnym w kolorze dachówki naturalnej, poziom posadzki parteru (+/- 0.00) do 0,6 m n.p.t. (mierzona zgodnie z prawem budowlanym), wysokość budynku max. do 8,00 m npt (mierzona j.w.). 3) Łączna powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 40% powierzchni działki wyznaczonej w planie pod rekreację. 4) Wskaźnik intensywności zabudowy - nie ustala się. 5) Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego (w tym także z zakresu łączności publicznej) jeżeli nie jest to sprzeczne z określonym w planie z przeznaczeniem terenu, ani nie narusza ustanowionych w planie zakazów lub ograniczeń.
9	Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe: 1) Miejsca postojowe zabezpieczające potrzeby własne, realizować na terenie własnej działki (wg §5 ust. 2). 2) Dostęp do terenu zabezpiecza droga KDD granicząca z przedmiotową działką.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: 1) Nie przewiduje się procedury scalania i wtórnego podziału działek. 2) Dopuszcza się łączenie działek.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: 1) Ustala się na działkach zakaz realizacji budynków gospodarczych. 2) Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń do wysokości 1 m; ogrodzenia winny być ażurowe. 3) Wyklucza się wykonanie ogrodzeń z typowych elementów betonowych. 4) Na terenach przeznaczonych pod rekreację indywidualną oddziaływanie infrastruktury technicznej celu publicznego nie może przekraczać obowiązujących norm na ustalone w planie przeznaczenie.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: 1) Zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej. 2) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej. 3) Odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej. 4) Odprowadzanie wód opadowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. 5) Obsługa w zakresie telekomunikacji wg §14 pkt.5. 6) Ogrzewanie budynków paliwem o ograniczonej emisji, dopuszcza się kominki na drewno, wskazane baterie słoneczne i ogrzewanie elektryczne. 7) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

1	KARTA TERENU Zn
	Oznaczenie literowe: 1Zn, 2Zn, 3Zn
2	Powierzchnia: 1,64+0,09+2,16+0,15=4,04 ha
3	Przeznaczenie: 1) Zieleń naturalna, w tym: a) 1.Zn – łąka, b) 2.Zn – ciąg ekologiczny, c) 3.Zn – teren zieleni naturalnej przyległej do terenów przeznaczonych pod zabudowę dla funkcji MN i RI wchodzących w skład działki.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego: Ochrona stanu istniejącego.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) Teren objęty jest ochroną prawną w ramach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko – Mrągowskich. Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 159 z dn. 19 grudnia 2008 r. sprawie OCHK J. Legińsko – Mrągowskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz., Nr 201 z dn. 31.XII. 2008). 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki 100%.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej . Cześć terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej (obowiązują ustalenia §9).
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy : 1) Ustala się utrzymanie stanu istniejącego, bez zabudowy i nowego urządzania zieleni. 2) Dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej celu publicznego, w tym także infrastruktury łączności publicznej oraz urządzeń i budowli z nią związanych, na zasadach przepisów odrębnych.
9	Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe. Dostęp do terenu z dróg zewnętrznych.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Nie dotyczy.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Zgodnie z przepisami odrębnymi.
12	Zasady obsługi inżynieryjnej. Nie dotyczy.

1	KARTA TERENU IK
	Oznaczenie literowe: IK
2	Powierzchnia : 0,003 ha
3	Przeznaczenie, funkcja Teren przeznaczony pod lokalizację infrastruktury technicznej - kanalizację sanitarną
4	Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym prawem.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu 1) Teren objęty jest ochroną prawną w ramach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko – Mrągowskich. 2) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 159 z dn. 19 grudnia 2008 r. w sprawie OCHK J. Legińsko – Mrągowskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz., Nr 201 z dn. 31.XII. 2008). 3) Udział powierzchni biologicznie czynnej - nie ustala się.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Nie dotyczy.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Nie dotyczy.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy Obiekty, sieci i urządzenia realizowane w ramach funkcji głównej.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi. Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy KDD.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Nie dotyczy.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Nie ustala się.
12	Zasady obsługi inżynieryjnej Sieci kanalizacyjne, przepompownia ścieków, sieci i urządzenia elektroenergetyczne.

§ 13. Komunikacja.

1. Ustala się system komunikacji na terenie objętym mpzp terenu zabudowy mieszkalno – rekreacyjnej w miejscowości Czerwonki, obręb Muntowo, gmina Mrągowo oparty na:

- 1) drogach gminnych (KDD),
- 2) drodze wewnętrznej (KDW),
- 3) ciągach pieszo – jezdnych (KDX),
- 4) ciągach pieszych (KX).

2. Funkcje dróg określone w tekście planu odpowiadają przyjętemu oznaczeniu na rysunku planu.

1) **KDD drogi dojazdowe**, należące do uzupełniającego układu komunikacyjnego wsi Czerwonki. Dla dróg dojazdowych obowiązuje:

- a) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
- b) szerokość jezdni – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- c) w pasie drogowym min. jednostronny chodnik dla pieszych,
- d) docelowo droga na terenie zabudowanym oświetlona.

2) **KDW drogi wewnętrzne**, stanowiące dojazd do poszczególnych działek i połączenie ich z podstawowym układem komunikacyjnym wsi Czerwonki. Dla ulic wewnętrznych obowiązuje:

- a) szerokość pasa drogowego - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w miarę możliwości terenowych, nie mniej jednak niż 6,0 m,
- b) szerokość jezdni – min. 3,5 m dla ruchu jednostronnego, sięgacza lub dwustronnego z mijanką.

3) **KDX ulice pieszo - jezdne**, przede wszystkim przeznaczone dla ruchu pieszego oraz z dopuszczeniem ruchu kołowego na terenach zabudowanych; do nich należą ciągi komunikacyjne przeznaczone dla pieszych i umożliwienia dostępu z działek do dróg publicznych, na rysunku planu oznaczone są symbolem KDX. Dla terenu ulic pieszo – jezdnych obowiązuje:

- a) szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w miarę możliwości terenowych, dla nowych ulic min. 6,0 m, optymalna 8,0 m,
- b) jezdnia dla ruchu kołowego połączona z ruchem pieszym,
- c) wskazana w pasie ulicznym zielen i mała architektura.

4) **KX ciąg pieszy**, dostępne również dla służb specjalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KX. Szerokość w liniach rozgraniczających 3,5 m.

5) W wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości dróg niż podano wyżej.

6) W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury celu publicznego na warunkach jak w § 11, ust. 1, pkt 1 i 2.

§ 14. Infrastruktura techniczna.

1. Ustala się, że obszar objęty planem wyposażony zostanie w sieci infrastruktury technicznej oraz niezbędne urządzenia i budowle z nimi związane. Sieci infrastruktury technicznej znajdować się mogą w pasie drogowym oraz na terenach pozostałych objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie infrastruktury technicznej znajdować się mogą:

- a) energetyczne linie podziemne i napowietrzne oraz trafostacje tzw. elektroenergetyka;
- b) studzienki i sieci wodociągowe - zaopatrzenie w wodę;
- c) przesyłowe sieci kanalizacji sanitarnej, przepompownia ścieków, sieci tłoczne, studzienki, sieci przyłączeniowe - kanalizacja sanitarna;
- d) sieci telekomunikacyjne, sieci szerokopasmowe, urządzenia i obiekty z nimi związane – telekomunikacja.

- 1) **Elektroenergetyka.** Zaopatrzenie w energię odbywać się będzie z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:
 - a) objętą opracowaniem planu przestrzeni należy wyposażyć w sieć elektroenergetyczną z rozprowadzeniem do poszczególnego odbiorcy;
 - b) linie przesyłowe realizować kablowe z dopuszczeniem linii napowietrznych, wykonanych przewodami izolowanymi.
- 2) **Zaopatrzenie w wodę.** Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z wodociągu. Parametry sieci muszą zabezpieczyć potrzeby bytowo - gospodarcze projektowane na obszarze opracowania oraz potrzebę bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
- 3) **Kanalizacja sanitarna.** Odprowadzanie ścieków do układu kanalizacji sanitarnej (kierującego ścieki na istniejącą oczyszczalnię). W skład kanalizacji sanitarnej wchodzi sieć grawitacyjna, przepompownia ścieków i sieć tłoczna przetłaczająca ścieki do istniejącego układu kanalizacji.
- 4) **Kanalizacja deszczowa.** Odprowadzanie wód opadowych z jezdni, chodników, podjazdów i parkingów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 5) **Telekomunikacja.** Ustala się następujące zasady budowy sieci teletechnicznej na obszarze objętym planem:
 - a) Telekomunikacyjna obsługa zabudowy wsi Czerwonki poprzez istniejące i projektowane urządzenia techniczne, budowle oraz systemy kablowe teletechniczne i światłowodowe.
 - b) Zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne projektowanej zabudowy, doprowadzone przez projektowaną sieć teletechniczną do poszczególnego odbiorcy.
 - c) Realizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych, szeroko pasmowych, urządzeń i budowli technicznych z nimi związanych.
- 6) **Zaopatrzenie w energię ciepłą.** Ogrzewanie indywidualne w ramach budynku lub posesji. Stosowanie paliw o niskiej emisji zanieczyszczeń środowiska jak np. baterii słonecznych lub energii elektrycznej. Nie dopuszcza się lokalizacji wiatraków.

§ 15. Stawki procentowe.

- 1) Ustala się stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę (art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) przy sprzedaży nieruchomości, w wysokości:
 - a) 30 % - dla terenów rolnych, dla których plan zmienił funkcję terenu z rolnej na mieszkaniową (**MN**),
 - b) 20 % - dla terenów, dla których plan zmienił funkcję z rolnej na rekreacyjną (**RI**),
- 2) Nie ma zastosowania do pozostałych terenów oznaczonych symbolem IK, KDD, KDW, KDX, KX, Zn.

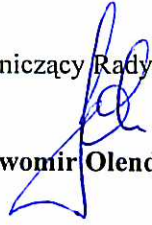
Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 16. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

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

§ 18. Stwierdza się, że ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalno – rekreacyjnej w miejscowości Czerwonki, obręb Muntowo, gmina Mrągowo” zgodne są z dokumentem pt „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo”.

Przewodniczący Rady Gminy


Sławomir Olender

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XXIX/293/13
Rady Gminy Mrągowo
z dnia 5 września 2013 r.

W sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalno – rekreacyjnej w miejscowości CZERWONKI, OBRĘB MUNTOWO, gm. MRĄGOWO wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 5 do 25 listopada 2012 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r. poz 647 z późniejszymi zmianami)

RADA GMINY MRĄGOWO

rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

W trakcie wyłożenia projektu planu zgłoszono uwagi. Uwagi nieuwzględnione.

Wniesione podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu

- 1) Obniżenie stawki procentowej pobieranej przez gminę przy sprzedaży terenów przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę rekreacyjną.

Uzasadnienie: Wpłaty do gminy przy sprzedaży nieruchomości, których wartość wzrosła przeznaczane są na uzbrojenie terenu przeznaczonego na cele budowlane. Wydatki gminy związane z opracowaniem i uchwaleniem planu to nie tylko koszt wykonania mapy i sporządzenia projektu planu, lecz również koszty uzbrojenia terenu, w tym przypadku wybudowanie kanalizacji sanitarnej wraz z przepompownią.

Wniesione podczas drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu

- 2) Zlikwidowanie projektowanego ciągu pieszego na działce nr 266/2, oznaczony na rysunku planu symbolem KX.

Uzasadnienie: Projektowany ciąg pieszy zapewnia dostęp do jeziora z drogi publicznej KDD, umożliwi on dostęp do jeziora wszystkim użytkownikom wód publicznych oraz służbom specjalnym, niosącym pomoc w sytuacjach zagrożenia bezpieczeństwa.

- 3) W przypadku nieuwzględnienia uwagi pkt 1, rezygnacja z objęcia planem działki o numerze ewidencyjnym 266/ 4.

Uzasadnienie: Obszar objęty planem został wyznaczony w celu kompleksowego zagospodarowania zwartego terenu położonego pomiędzy drogą publiczną a jeziorem. W przypadku wyłączenia działki nr 266/4 z obszaru opracowania planu należałoby powtórzyć procedurę formalno-prawną poczynawszy od zmiany uchwały intencyjnej, dotyczącej przystąpienia do sporządzenia planu, w zakresie załącznika graficznego, co znacznie wydłużyłoby realizację zabudowy na pozostałym obszarze objętym planem. Z uwagi na powyższe nie ma zgody na wyłączenie działki nr 266/4 z obszaru planu.

- 4) Nie wprowadzanie drogi KX na działce nr 266/2. W przypadku nie uwzględnienia uwagi nie ma zgody na ustalenie projektu planu w całości.

Uzasadnienie: Projektowany ciąg pieszy KX zapewnia dostęp do jeziora z drogi publicznej KDD, umożliwi on dostęp do jeziora wszystkim użytkownikom wód publicznych oraz służbom specjalnym, niosącym pomoc w sytuacjach zagrożenia bezpieczeństwa, ponieważ jest to najkrótsza droga i nie spowoduje uciążliwości dla działek sąsiednich – musi w planie pozostać. Brak zgody dla przedstawionego do publicznego wglądu projektu planu w całości w przypadku nie uwzględnienia uwagi dotyczącej ciągu KX bez wskazania konkretnych zapisów ustaleń planu nie może być uwzględniony z uwagi na to, że zgodnie z Uchwałą intencyjną Nr XVIII/136/08 z dnia 2 czerwca 2008 r. Rady Gminy Mrągowo o przystąpieniu do sporządzenia mpzp terenu zabudowy mieszkalno - rekreacyjnej w miejscowości

Czerwonki, obręb Muntowo i Uchwały Nr XXXV/299/10 Rady Gminy Mragowo z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XVIII/136/08 z dnia 2 czerwca 2008 r. Rady Gminy Mragowo o przystąpieniu do sporządzenia mpzp terenu zabudowy mieszkalno - rekreacyjnej w miejscowości Czerwonki, obręb Muntowo planu przeznacza tereny pod zabudowę mieszkalno - rekreacyjną oraz uzyskał wszystkie wymagane prawem uzgodnienia i opinie.

- 5) Zmiana dotycząca kierunków kalenicy budynków wprowadzając zapis w ustaleniach karty trenu MN: dla 1 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN - „kalenica główna ustawiona prostopadle lub równolegle do ulicy”, dla 2 MN - "ustawienia kalenicy ni ustala się".

Uzasadnienie: Wprowadzenie możliwości ustawienia głównej kalenicy prostopadle lub równolegle do ulicy dla funkcji 1 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN oraz nie ustalania ustawienia kalenicy dla funkcji 2 MN umożliwi inwestorom wariantowość projektowania budynków, co jednocześnie nie wpłynie na naruszenie ładu przestrzennego obszaru objętego planem.

Przewodniczący Rady Gminy


Sławomir Olender

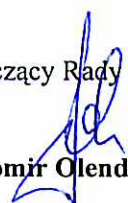
do Uchwały Nr XXIX/293/13
Rady Gminy Mrągowo
z dnia 5 września 2013 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu zabudowy mieszkalno-rekreacyjnej w miejscowości Czerwonki, obręb Muntowo, gmina Mrągowo

Realizacja, zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego terenu zabudowy mieszkalno - rekreacyjnej w miejscowości Czerwonki, obręb Muntowo, gm. Mrągowo, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012, poz. 647 z późniejszymi zmianami) stwierdza się, że rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, realizowane będzie w oparciu o podjętą przez Radę Gminy Mrągowo Uchwałę nr XXIII /242/2013r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Mrągowo na lata 2013 - 2027”.

Przewodniczący Rady Gminy


Sławomir Olender

