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 ZABUDOWY MIESZKALNO – USŁUGOWEJ W MIEJSCOWOŚCI POPOWO SALĘCKIE, GM. MRĄGOWO

Uchwalony uchwałą NR VIII/59/2003
Rady Gminy w Mrągowie
z dnia 28 kwietnia 2003 r.
Opublikowany w Dzienniku Urzędowym
Województwa Warmińsko - Mazurskiego nr 72
z dnia 30 maja 2003 r. poz. 1084

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

UCHWAŁA NR VIII/59/2003
RADY GMINY W MRĄGOWIE
z dnia 28 kwietnia 2003 r

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalno – usługowej w miejscowości Popowo Salęckie, gm. 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 130 poz.1112, nr 113 poz. 984).

- **Rada Gminy w Mrągowie uchwala co następuje:**

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalno – usługowej w miejscowości Popowo Salęckie, gm. Mrągowo.

2. Plan stanowi zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo w granicach zgodnie z oznaczeniami na rysunkach planu (zał. nr 1 i nr 2 do uchwały).

3. Plan obejmuje teren działek o numerach ewidencyjnych 200/3, 179/1 i cz. 214/2, obręb Popowo Salęckie, w granicach zgodnie z oznaczeniami na rysunkach planu.

4. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

   1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;

   2) rysunków planu w skali 1 : 5000 i 1 : 1000, stanowiących załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały; załącznik nr 2 do publikacji został zmniejszony.

5. 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 dla terenów zabudowy

mieszkalno – usługowej /MU/ i zabudowy gospodarczej /RPU/ w wysokości 20%, dla pozostałych terenów 0%.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

   1) teren zabudowy mieszkalno - usługowej;
   2) teren zabudowy gospodarczej;
   3) teren plaży ogólniedostepnej;
   4) tereny zieleni naturalnej i urządzonej;
   5) tereny komunikacji;
   6) tereny pozostające w użytkowaniu rolniczym;
   7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
   8) 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 są rysunki planu w skali 1 : 5000 i 1 : 1000 stanowiące załącznik nr 1 i nr 2 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;

   3) strefa ochrony archeologicznej;

   4) oznaczenia przeznaczenia 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. **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunki na mapie w skali 1:5000 i 1:1000, stanowiące załączniki nr 1 i nr 2 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. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć również przez najdalej wysunięte elementy budynku, takie jak np.: przedsionki, podesty, pochylnie, schody zewnętrzne, tarasy, balkony, loggie, gzymsy, okapy;

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

ROZDZIAŁ II
Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 6

W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

1. zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki do której właściciel ma tytuł prawny;

2. zarezerwowanie pasa do układania urządzeń telekomunikacyjnych przy przebudowie istniejącej drogi.

§ 7

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

1. odprowadzenie ścieków docelowo do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Popowo Salęckie; na okres czasowy dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiornika szczelnego; należy stosować szczelny, wyprodukowany fabrycznie i atestowany zbiornik 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 ze źródeł indywidualnych, docelowo z istniejącego wodociągu wsi Popowo Salęckie;

3. zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci; dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z własnej elektrowni wiatrowej; szczegółowa lokalizacja wiatraka do ustalenia na etapie projektu budowlanego;

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. zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;

2. zakaz zmiany ukształtowania terenu ponad niezbędne minimum.

Rozdział III
Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

ZAŁĄCZNIK NR 1 skala 1:5000

§ 9

Załącznik graficzny Nr 1 stanowi rysunek planu w skali 1:5000, na którym **wyznacza się:**

1. strefę ochrony archeologicznej, w obrębie której ustala się obowiązek nadzoru archeologicznego przy prowadzeniu wszelkich prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji;

2. granice terenu, dla którego opracowano rysunek planu w skali 1:1000 – zał. nr 2;

3. tereny oznaczone symbolami o przeznaczeniu i ustaleniach jak niżej:

RP - tereny pozostające w użytkowaniu rolniczym i leśnym. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i zabudowę gospodarczą związaną z produkcją rolną – budynek inwentarski dla koni.

KpD - istniejąca droga powiatowa klasy dojazdowej, adaptowana.

ZAŁĄCZNIK NR 2 skala 1:1000

§ 10

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MU** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkalno - usługową.

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

   1) na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi przewiduje się lokalizację jednego budynku mieszkalnego oraz jednego obiektu wielofunkcyjnego przeznaczonego dla obsługi plaży; w obiekcie tym mogą się znaleźć takie funkcje jak: gastronomia, handel, niezbędne pomieszczenia administracyjne, socjalne, sanitarne;

   2) obowiązek sprawdzenia stateczności zbocza i ewentualnie stosowanie odpowiednich zabezpieczeń chroniących zbocze przed ruchami masowymi;

   3) w obrębie działki min. 60% powierzchni terenu winno stanowić powierzchnię aktywną przyrodniczo;

   4) ogrodzenie działki od strony drogi publicznej nie wyższe niż 1,50 m; należy wykonać je z materiałów naturalnych takich jak kamień, drewno. cegła, itp.;

   5) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

   6) budynek mieszkalny i usługowy parterowy pod stromym dachem, z możliwością sytuowania w dachu kondygnacji użytkowej; dach stromy, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci $35^0 \div 45^0$ i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze ciemno czerwonym;

   7) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 6,00 m od granicy działki od strony drogi, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – zał. nr 2;

   8) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi powiatowej i projektowanej drogi wewnętrznej;

   9) 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 niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **RPU** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę gospodarczą.

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

   1) na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi przewiduje się lokalizację budynków składowych, garażowych itp. związanych z produkcją rolną; wyklucza się funkcje hodowlane;

   2) w obrębie działki min. 60% powierzchni terenu winno stanowić powierzchnię aktywną przyrodniczo;

   3) ogrodzenie działki od strony drogi publicznej nie wyższe niż 1,50 m; należy wykonać je z materiałów naturalnych takich jak kamień, drewno. cegła, itp.;

   4) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

   5) budynki parterowe pod stromym dachem, z możliwością sytuowania w dachu kondygnacji użytkowej, dach stromy, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci $35^0 \div 45^0$ i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze ciemno czerwonym;

   6) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi powiatowej;

   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) działalność agroturystyczna z możliwością sytuowania budynków niezbędnych dla pełnienia tej funkcji;

   2) niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 12

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **ZPL** o podstawowym przeznaczeniu pod plażę ogólnodostępną.

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

   1) na linii brzegowej jeziora przylegającej do tego terenu dopuszcza się sytuowanie mola spacerowego wraz z pomostem do cumowania łodzi w uzgodnieniu z właścicielem jeziora;

   2) urządzenia sanitarne należy zapewnić na terenie oznaczonym symbolem MU.

§ 13

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **RL** o podstawowym przeznaczeniu pod zalesienia i zadrzewienia.

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

   1) teren bez prawa zabudowy;

   2) teren zagospodarować zielenią wysoką (zalesienia) i niską z zaleceniem gatunków stabilizujących strome zbocza.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 14

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **ZE** o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń naturalną.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się teren bez prawa zabudowy do pozostawienia w stanie zbliżonym do naturalnego.

§ 15

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **RP** przeznaczony pod uprawy rolne bez prawa jakiejkolwiek zabudowy w tym również zabudowy siedliskowej.

§ 16

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **NOp** przeznaczony pod przepompownię ścieków. W okresie przejściowym, do czasu skanalizowania teren lokalizacji zbiornika szczelnego.

§ 17

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:

   KpD - droga powiatowa klasy dojazdowej; szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.

   Kw - droga wewnętrzna; szerokość w liniach rozgraniczających 6,00÷10,00 m.
   Należy stosować nawierzchnie przepuszczalne.

ROZDZIAŁ IV
Przepisy końcowe

§ 18

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 1993r.,odnoszace się do terenów objętych niniejszym planem.

§ 19

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.

§ 20

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

Przewodniczący Rady Gminy

Ludwik Dawid