

## **UCHWAŁA NR VI/58/11**

### **Rady Gminy Mrągowo**

**z dnia 16 maja 2011 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalno- rekreacyjnej w miejscowości Śniadowo, obręb Śniadowo, 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 z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo i po zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalno- rekreacyjnej w miejscowości Śniadowo, obręb Śniadowo, gmina Mrągowo.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą Nr XXXVII/319/10 Rady Gminy Mrągowo z dnia 21 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalno- rekreacyjnej w miejscowości Śniadowo, obręb Śniadowo, gmina Mrągowo.

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.

**§ 2.1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji turystycznych oznaczony na rysunku planu symbolem MN+UT;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 3) teren zieleni chronionej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN;
- 4) teren drogi wewnętrznej, gminnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego , zawarte w § 5 uchwały;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawarte w § 6 uchwały;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawarte w § 7 uchwały;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte w § 8 uchwały;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zawarte w § 9 uchwały;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zawarte w § 10 uchwały;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, zawarte w § 11 uchwały;
- 12) zasady i warunki podziału nieruchomości, zawarte w § 12 uchwały;

- 13) przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w § 13 ÷ 17 uchwały;
- 14) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, zawarte w § 18 uchwały;
- 15) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy - § 19 uchwały.

**§ 3.1.** 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; w miejscach gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granic działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;
  - 4) granica terenu objętego planem.
2. Oznaczenia przebiegu istniejących urządzeń sieciowych – wodociągu i linii elektroenergetycznej kablowej oraz zasięg tereny zagrożonego osuwiskami - pokazano informacyjnie.

**§ 4.** Ilekcć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Mrągowo;
- 2) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii;
- 4) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem.

## **ROZDZIAŁ II**

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

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

1. W granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji.
2. Ogrodzenie od strony drogi gminnej nie wyższe niż 1,60 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, metal itp. Zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych na całej długości oraz prefabrykowanych żelbetowych.
3. Zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

1. Teren objęty planem położony jest na terenach objętych formami ochrony przyrody. Są to:
  - Obszar Chronionego Krajobrazu jezior Legińsko – Mrągowskich
  - specjalny obszar ochrony Natura 2000 „Mazurska Ostoja Żółwia Baranowo” kod: PLH280055, zatwierdzony Decyzją Komisji z dnia 10 stycznia 2011 r. – numer aktu normatywnego K(2010)9669.

Na w/w obszarach obowiązują przepisy o ochronie przyrody oraz stosowne rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego.
2. Poziom hałasu w środowisku dla całego terenu objętego planem należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów o ochronie środowiska.
3. Ustala się zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
4. Ustala się następujące nakazy:
  - a) gromadzenie odpadów stałych w granicach działki własnej zgodnie z zasadami określonymi w gminnym programie gospodarki odpadami; nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej;
  - b) Po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej, istniejąca i projektowana zabudowa musi być do niej podłączona.

**§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej lub wymagające objęcia ochroną.

**§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

Na terenie objętym planem przestrzenie publiczne nie występują.

**§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.**

1. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
2. Na obszarze objętym planem występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, oznaczone na rysunku planu. Zasady zagospodarowania tej części terenu zawarte są w ustaleniach szczegółowych w rozdziale III uchwały.

**§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
  - a) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez istniejącą drogę gminną;
  - b) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi gminnej;
  - c) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję; należy zapewnić minimalnie 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie oraz dla usług turystycznych 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe;
2. W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:
  - a) zaopatrzenie w wodę z istniejących ujęć własnych, docelowo z gminnej sieci wodociągowej;
  - b) odprowadzanie ścieków w sposób dotychczasowy, do istniejących zbiorników bezodpływowych, docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
  - c) Miejscowość Śniadowo położona jest w aglomeracji Mrągowo wyznaczonej Rozporządzeniem Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 12 z dnia 27 lutego 2006 r w sprawie wyznaczenia aglomeracji Mrągowo (Dz.Urząd. 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) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych ;
  - e) wody opadowe należy zagospodarować na terenie działki własnej;
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci; rozprowadzenie 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;
  - g) przyłączanie nowych odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało na warunkach dysponenta sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi; linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
  - h) 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;
  - i) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogę gminną; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz zieleni urządzonej;
  - j) w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, na warunkach i w uzgodnieniu z dysponentem sieci;
  - k) należy uzyskać warunki techniczne od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

**§ 11. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:**

1. Teren objęty planem, do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.

2. Zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału nieruchomości – nie ustala się

### ROZDZIAŁ III

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

**§ 13.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem **1MN+UT**.

1. Teren elementarny przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami turystycznymi. Przez usługi turystyczne rozumie się wynajem pokoi lub odrębnego budynku dla turystów. Dopuszcza się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
2. Adaptuje się istniejącą zabudowę oraz istniejące obiekty budowlane i funkcje. Budynek adaptowany może być przystosowany do aktualnych potrzeb użytkownika łącznie z zmianą sposobu użytkowania budynku, o ile nowa funkcja zgodna jest z ustalonym przeznaczeniem terenu. Istniejące budynki mogą podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz rozbiórce i budowie nowego obiektu w miejsce istniejącego. Ustalone parametry kształtowania zabudowy obowiązują zarówno dla zabudowy nowej jak i adaptowanej, podlegającej zmianom.
3. Wysokość budynków mieszkalnych i gospodarczych – max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe. Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° – 45°; pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho - dachówką lub gontem bitumicznym, kolor pokrycia czerwony.
4. Wysokość wolnostojących budynków garażowych – max. jedna kondygnacja. Formy dachu nie ustala się.
5. W elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno.
6. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50 %.
7. Maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na terenie elementarnym – 30 %

**§ 14.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem **2ZP**.

1. Teren elementarny przeznaczony pod zieleń urządzoną. Dopuszcza się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
2. Teren zagospodarować jako trwały użytek zielony z możliwością nasadzeń drzew i oraz przeprowadzenia ciągu pieszego.
3. Adaptuje się istniejącą studnię
4. Ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz obiektów małej architektury.
5. Część terenu, oznaczoną na rysunku planu jako teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, należy zagospodarować zielenią silnie ukorzeniającą się i zapewnić swobodny odpływ wody.

**§ 15.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolami **3ZN i 4ZN**

1. Teren elementarny przeznaczony pod zieleń chronioną.
2. Teren położony w strefie litoralnej jeziora do pozostawienia w stanie naturalnym.
3. Ustala się zakaz zabudowy, lokalizacji pomostów, niszczenia roślinności przybrzeżnej.
4. Ustala się zakaz grodzenia nieruchomości w pasie 1,5 m od linii brzegowej jeziora z pozostawieniem możliwości każdorazowego przejścia tym pasem.

**§ 16.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia, oraz zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem **5ZP**

1. Teren elementarny przeznaczony pod zieleń urządzoną – adaptacja obecnego sposobu zagospodarowania i użytkowania.

2. Teren położony w strefie litoralnej jeziora pozbawionej roślinności wodnej, urządzony, stanowiący dojście do istniejącego pomostu.
3. Ustala się zakaz zabudowy.

**§ 17.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem **6KDW**.

1. Teren elementarny przeznaczony pod drogę wewnętrzną.
2. Droga gminna poprowadzona śladem istniejącej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym

#### **ROZDZIAŁ IV** Przepisy końcowe.

**§ 18.** 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 elementarnego | Stawka procentowa   |
|---|---------------------|
| 1MN+UT,                                       | 20%                 |
| 2ZP, 3ZN, 4ZN, 5ZP 6KDW                       | nie ma zastosowania |

**§ 19.** W granicach opracowania planu inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań gminy, nie przewiduje się.

**§ 20.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.

**§ 21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Olender