

UCHWAŁA NR XXVI/208/2004

Rady Gminy Mrągowo

z dnia 30 grudnia 2004 r

w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w m. Śniadowo, 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 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) 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 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 880, nr 141, poz. 1492)

Rada Gminy Mrągowo uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w m. Śniadowo, gmina Mrągowo

2. Plan obejmuje teren działki nr 10/62 w granicach zgodnych z Uchwałą intencyjną Rady Gminy w Mrągowie Nr XLVI/341/2002 z dnia 19 lipca 2002r. zmienioną uchwałą Nr XII/94/2003 z dnia 20 października 2003 r. oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

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; rysunek do publikacji został zmniejszony;
- 3) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami studium, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozpatrzenie uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;

§2. 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	Stawka procentowa
MN	20%
ZP	10%
KDW, ZN, ZL	0%

§ 3.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej
- 2) tereny zieleni naturalnej i urządzonej;
- 3) tereny komunikacji;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek;

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.

3. Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§ 4. 1. 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, oznaczone jako ściśle określone;
- 2) obowiązująca linia zabudowy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy; w miejscach gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) obowiązujący kierunek kalenicy;

- 5) oznaczenia przeznaczenia terenu;
- 6) granica terenu objętego planem.

2. Linie rozgraniczające oznaczone jako orientacyjne mogą podlegać zmianom – wyznaczają one orientacyjny przebieg ciągu pieszego;

3. Linie wewnętrznego podziału wskazują możliwość oraz zasadę podziału na działki i nie są obligatoryjne.

§ 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 rysunek na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej 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 terenu biologicznie czynnej, - należy przyjąć definicję zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm.);
- 7) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki;
- 8) obowiązującej linii zabudowy – oznacza linię, na której należy sytuować elewację budynku; żaden z elementów elewacji nie może przekroczyć obowiązującej linii zabudowy o więcej niż: okapy i gzymsy – 0,5 m, balkony, loggie i wykusze – 1,0 m; na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować min. 70% długości rzutu odpowiedniej elewacji budynku;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: obrys budynku nie może przekroczyć tej linii; okapy, gzymsy i wykusze mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,5 m.

§ 6. W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- 1) przebieg i szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) klasyfikację techniczną i funkcjonalną dróg;
- 3) obsługę komunikacyjną działek z istniejącej drogi gminnej;
- 4) stosowanie przepuszczalnej nawierzchni dróg oraz ciągów pieszych;
- 5) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję;

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

- 1) odprowadzenie ścieków na okres czasowy do zbiorników szczelnych; docelowo do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z gminnym programem kanalizacji;
- 2) wody opadowe należy zagospodarować na terenie działki własnej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych; docelowo z wodociągu wiejskiego;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci;
- 5) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
- 6) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

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

- 1) teren opracowania znajduje się w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich, ustanowionego rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z 14 kwietnia 2003r.; obowiązuje m.in. zakaz lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć realizujących cele publiczne.; zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, za wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym i przeciwpowodziowym;
- 2) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) nakaz bezzwłocznego podłączenia budynków do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu;
- 4) zakaz zmian stosunków wodnych polegających na odwadnianiu terenu;
- 5) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
- 6) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień;
- 7) zakaz zmiany ukształtowania terenu ponad niezbędne minimum;

§ 9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające lub mogące podlegać ochronie.

§ 10. W zakresie funkcji terenów ustala się jako obowiązujące:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz ustaleniami zawartymi w rozdziale II uchwały;
- 2) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy tzn. rolniczo;

§ 11. Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:

- 1) ilość działek – nie więcej jak 4;
- 2) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki – 20,00 m;
- 4) powyższą zasadę ilustruje podział wysowny na załączniku nr 1 do uchwały;
- 5) w wypadku łączenia działek (zastosowania podziału innego niż wysowny na rysunku planu) miejsce lokalizacji budynku należy wybrać zgodnie z wysownymi liniami zabudowy.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 12. Wyznacza się tereny oznaczone kolejnymi symbolami o przeznaczeniu i ustaleniach jak niżej.

- | | |
|------------|---|
| 1MN | <ol style="list-style-type: none"> 1. Podstawowe przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: - nie dopuszcza się innego przeznaczenia jak podstawowe. 3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek obowiązują następujące ustalenia: <ol style="list-style-type: none"> 1) ogrodzenia działek nie wyższe niż 1,50 m; należy wykonać je z materiałów naturalnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.; zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych; 2) sytuowanie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce; 3) dojścia i dojazdy muszą mieć nawierzchnię przepuszczalną; 4) wysokość budynków max. dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym; dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia |
|------------|---|

połaci $40^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze ciemno - czerwonym;

- 5) w elewacjach stosować materiały naturalne: cegła, kamień, drewno, tynki;
- 6) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych; budynki gospodarcze związane z funkcją podstawową terenu muszą stanowić jeden kompleks z bryłą podstawową budynku mieszkalnego;
- 7) w obrębie działki min. 70% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy max. 0,1

2MN

- 1. Podstawowe przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
- 2. Przeznaczenie dopuszczalne: - nie dopuszcza się innego przeznaczenia jak podstawowe.
- 3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ogrodzenia działek nie wyższe niż 1,50 m; należy wykonać je z materiałów naturalnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.; zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - 2) sytuowanie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce;
 - 3) dojścia i dojazdy muszą mieć nawierzchnię przepuszczalną;
 - 4) wysokość budynków max. dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym; dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci $40^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze ciemno - czerwonym;
 - 5) w elewacjach stosować materiały naturalne: cegła, kamień, drewno, tynki;
 - 6) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych; budynki gospodarcze związane z funkcją podstawową terenu muszą stanowić jeden kompleks z bryłą podstawową budynku mieszkalnego;
 - 7) w obrębie działki min. 70% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
 - 8) wskaźnik intensywności zabudowy max. 0,15

3ZP 4ZP

- 1. Podstawowe przeznaczenie: zieleni.
- 2. Przeznaczenie dopuszczalne: plaża trawiasta ogólnie niedostępna na części terenu.
- 3. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) teren zagospodarować jako trwały użytek zielony z możliwością nasadzeń drzew i krzewów;
 - 2) obowiązuje zakaz zabudowy w tym również wznoszenia obiektów małej architektury;
 - 3) teren ten może być podzielony w sposób pozwalający na powiązania funkcjonalne z działką zabudowy mieszkaniowej;

5ZP

- 1. Podstawowe przeznaczenie: zieleni.
- 2. Przeznaczenie dopuszczalne: ogrody przydomowe, terenowe urządzenia sportowe.
- 3. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) teren ten może być podzielony w sposób pozwalający na powiązania funkcjonalne z działką zabudowy mieszkaniowej.

- 6ZL** - 1. Podstawowe przeznaczenie: zieleń leśna.
2. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
- 1) adaptuje się istniejący las;
 - 2) część terenu stanowiąca obniżenie wytopiskowe o charakterze bagiennym pozostawić w stanie naturalnym.
- 7KDW** - 1. Podstawowe przeznaczenie: komunikacja kołowa, wewnętrzna – teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi do 8,00 m w liniach rozgraniczających i placyk manewrowy.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci uzbrojenia technicznego.
3. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia: nawierzchnię wykonać z materiałów przepuszczalnych
- 8KX** - 1. Podstawowe przeznaczenie: komunikacja piesza.
2. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nawierzchnię wykonać z materiałów przepuszczalnych;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających min. 2,50 m
- 9ZN
10ZN** - 1. Podstawowe przeznaczenie: zieleń chroniona.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: - nie dopuszcza się innego przeznaczenia jak podstawowe.
3. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
- 1) zieleń porastająca przybrzeżny pas jeziora oraz trzciny w strefie litoralnej jeziora podlegają ochronie.
 - 2) obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości w pasie 1,5 m od linii brzegowej jeziora, z pozostawieniem możliwości każdorazowego przejścia tym pasem;
 - 3) na linii brzegowej przylegającej do tego terenu dopuszcza się usytuowanie ogólnie niedostępnego pomostu

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe.

§ 13. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Ludwik Dawid

do Uchwały Nr XXVI/208/2004
Rady Gminy Mrągowo
z dnia 30 grudnia 2004 r.

Stwierdzenie zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w m. Śniadowo z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo.

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. 1492) stwierdza się, że rozwiązania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w m. Śniadowo zgodne są z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo.

Przewodniczący Rady Gminy

Ludwik Dawid

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXVI/208/2004
Rady Gminy Mrągowo
z dnia 30 grudnia 2004 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w m. Śniadowo

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. 1492) Rada Gminy Mrągowo rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

l.p.	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Przeznaczenie w projekcie planu (symbol)	Treść uwagi	stanowisko Rady Gminy	
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.			Nie wniesiono do projektu w/w planu żadnych uwag		

Przewodniczący Rady Gminy

Ludwik Dawid