DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 6 czerwca 2013 r.

Poz. 2042

Elektronicznie podpisany przez:
Mariola Katarzyna Porczyńska
Data: 2013-06-06 14:29:52

UCHWAŁA NR XXXIII/5/2013
RADY MIEJSKIEJ W MRĄGOWIE

z dnia 22 maja 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa – terenów mieszkaniowo – usługowych i przemysłowo składowych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142 poz. 1591, 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, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, 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, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567, z 2013 r. poz. 153) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012, poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405) oraz w związku z Uchwałą nr XI/14/2011 Rady Miejskiej w Mrągowie, z dnia 29 września 2011r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa terenów mieszkaniowo – usługowych i przemysłowo składowych oraz w związku z Uchwałą Nr XVIII/19/2012 Rady Miejskiej w Mrągowie, z dnia 29 marca 2012 r. zmieniającą uchwałę nr XI/14/2011 Rady Miejskiej w Mrągowie, z dnia 29 września 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa terenów mieszkaniowo – usługowych i przemysłowo składowych, Rada Miejska w Mrągowie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Mrągowa uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa – terenów mieszkaniowo – usługowych i przemysłowo - składowych, obejmującego teren o powierzchni ok. 130,4 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załączniki nr 1 i 2 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

1) Dział I zawierający postanowienia ogólne;

2) Dział II zawierający ustalenia ogólne dla wszystkich terenów w granicach opracowania, na które składają się:

   a) Rozdział I zawierający ustalenia dotyczące przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

   b) Rozdział II zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

   c) Rozdział III zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazy kulturowego,

   d) Rozdział IV zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

   e) Rozdział V zawierający ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

   f) Rozdział VI zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,

   g) Rozdział VII zawierający ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,

   h) Rozdział VIII zawierający ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału oraz scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

   i) Rozdział IX zawierający ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

   j) Rozdział X zawierający ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

   k) Rozdział XI zawierający ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,

   l) Rozdział XII zawierający ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;

3) Dział III zawierający ustalenia szczegółowe obowiązujące dla konkretnych terenów wskazanych w poszczególnych paragrafach;

4) Dział IV zawierający ustalenia końcowe.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1.2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej budynkami do powierzchni działki. Powierzchnia zabudowy wyznaczana jest przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;

4) **wskaźniku intensywności zabudowy** – rozumie się przez to stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji liczonych po obrysie budynku z wyłączeniem tarasów i balkonów do powierzchni działki;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku i budowli. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrołapy,

schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku. Ww. elementy bryły budynku nie mogą być wysunięte o więcej niż 2,00 m poza wyznaczoną w planie nieprzekraczalną linie zabudowy. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budowli z zakresu łączności publicznej oraz sieci i elementów infrastruktury technicznej.

6) **szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć szerokość działki mierzoną od strony drogi publicznej lub innej drogi, z której realizowany jest wjazd lub wejście na działkę;

7) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiejkolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną - nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, o powierzchni ustalonej w planie lecz nie większej niż 4,0 m^2; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, czy też elementem systemu informacyjnego gminy. W planie ustala się rozróżnienie na nośniki reklamowe wolnostojące i nośniki reklamowe na budynkach;

8) **wielkopowierzchniowym nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy o powierzchni eksponującej reklamę powyżej 4,0 m^2;

9) **szyldzie** – należy przez to rozumieć element informacji wizualnej; zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;

10) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia mniejszym niż 12°;

11) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan istniejący na dzień uchwalenia planu;

12) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu w planie, dopuszczony na czas określony tj. do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;

13) **tymczasowych obiektach usługowo-handlowych** - należy przez to rozumieć kioski, stragany, pawilony handlowe, punkty sprzedaży ulicznej, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne.

14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć wszystkie usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

15) **wysokość zabudowy** – rozumie się przez to wysokość budynku.

§ 5. 1. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu zgodnie z konkretnym paragrafem.

§ 6. 1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego uchwałą;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole przeznaczenia terenu, zgodne z ustaleniami par. 7;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) obiekty zabytkowe chronione ustaleniami planu;

6) przebieg projektowanej linii elektroenergetycznej WN 110 kV wraz ze strefą ograniczeń zagospodarowania;

7) strefa ograniczeń zagospodarowania od linii elektroenergetycznej SN 15kV.

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie 37 terenów, w tym 16 terenów komunikacji, oznaczonych następującymi symbolami:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;

3) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;

4) **U** - tereny zabudowy usługowej;

5) **UC** – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m^2,

6) **P/U** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług;

7) **ZK** – teren zieleni krajobrazowej;

8) **KDGP** - droga publiczna klasy GP – główna ruchu przyspieszonego;

9) **KDZ** - droga publiczna klasy Z – zbiorcza;

10) **KDL** - droga publiczna klasy L – lokalna;

11) **KDD** - droga publiczna klasy D – dojazdowa;

12) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział II.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz:

1) sytuowania nośników reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej,

2) lokalizowania reklam emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED w sposób oddziaływujący na użytkowników dróg publicznych oraz okna w obiektach mieszkalnych i usługowo - mieszkalnych,

3) lokalizowania ogrodzeń wyższych niż 1,50 m w zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej;

4) stosowania sidingu winylowego i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych i obiektów podlegających przebudowie oraz modernizacji.

2. W granicach terenów oznaczonych symbolem MN, MN/U, RM objętych planem ustala się nakaz:

1) ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów w nowych obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu;

2) wykończenia elewacji w nowych obiektach budowlanych i obiektach podlegających przebudowie i modernizacji materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier), drewno, kamień. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;

3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację:

1) sieci infrastruktury technicznej;

2) obiektów małej architektury oraz budowli typu wiata,

3) wielkopowierzchniowych nośników reklamowych za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **MN, MN/U i RM;**

4) tymczasowych reklam remontowo-budowlanych, zawieszonych na czas prowadzonych prac;

5) nośników reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów na następujących zasadach (nie dotyczy wielkopowierzchniowych nośników reklamowych):

a) łączna powierzchnia części ekspozycyjnej nie może być większa niż 2,0 m^2 dla terenów oznaczonych symbolem **MN, MN/U, RM** oraz 4,0 m^2 dla pozostałych terenów, mierzone po obrysie zewnętrznym,

b) na terenach oznaczonych symbolem **MN, MN/U, RM** może być zlokalizowany nie więcej niż jeden nośnik na działce budowlanej,

c) na terenach oznaczonych symbolem **MN, MN/U, RM** nośnik reklamowy, tablica reklamowa oraz szyld mogą być mocowane jedynie do ogrodzeń lub elewacji budynków, w sposób nie zmieniający lub nie zakrywający detalu architektonicznego oraz okien.

Rozdział III.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających stosunki gruntowo – wodne;

2. Na obszarze objętym planem ustala się nakaz:

1) zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:

a) dla terenów oznaczonych symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dla terenów oznaczonych symbolami **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;

3) selektywnego gromadzenia warstw: humusowej i mineralnej, przy czym ustala się prowadzenie bezodpadowej gospodarki masami ziemnymi;

4) gromadzenia, segregacji oraz usuwania odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) na terenach oznaczonych symbolem **MN, MN/U, RM, UC i U** stosowania do celów grzewczych technologii niskoemisyjnych;

6) zachowania i pielęgnacji istniejącego wzdłuż ciągów komunikacyjnych drzewostanu;

7) odtwarzanie i uzupełnianie zadrzewień przyulicznych, w szczególności wprowadzenie wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych zieleni wysokiej;

8) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.

Rozdział IV.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Planem ustala się ochronę następujących obiektów o wartościach historyczno – kulturowych:

1) dom, ul. Długa 13;

2) dom, ul. Lubelska 30;

3) dom, ul. Lubelska 32;

4) dom, ul. Lubelska 36;

5) dom, ul. Lubelska 38;

6) dom, ul. Lubelska 40;

2. Dla obiektów wskazanych w ust. 1 ustala się ochronę w zakresie historycznych cech: bryły, kształtu dachu, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych.

3. Wszelkie działania dotyczące w/w zabudowy wymagają uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział V.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne, którymi są:

1) tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone symbolem: **ZK;**

2) tereny komunikacji, oznaczone symbolami **KDGP, KDZ, KDL, KDD.**

2. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych obowiązują ustalenia zawarte w §8.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zgodnie z §8;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

5) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe;

6) zakaz lokalizowania ogrodzeń w obrębie przestrzeni publicznych, przy czym nie uważa się za ogrodzenie elementów detalu urbanistycznego takich jak: pachołki, słupki, pojemniki na rośliny, a także elementów zagospodarowania parkingów czy systemów barierek i ogrodzeń poprawiających bezpieczeństwo wzdłuż ciągów komunikacyjnych;

7) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;

8) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni;

9) nakaz zagospodarowania nieutwardzonych powierzchni zielenią urządzoną, krzewami lub drzewami, jeżeli pozwoli na to rozmieszczenie poszczególnych elementów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) nakaz zachowania spójnego rozwiązania elementów wyposażenia, takich jak: latarnie i obiekty małej architektury.

Rozdział VI.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w Dziale III uchwały.

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;

2) dopuszcza się zmniejszenie linii zabudowy od lasu na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

4) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków, nie dotyczą budowli z zakresu łączności publicznej.

3. W zakresie lokalizacji budynków w granicach planu:

1) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio na granicy działki budowlanej, pod warunkiem zachowania zasad nasłonecznienia zgodnych z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem działek sąsiadujących z lasem,

2) budynki realizowane w granicach działek sąsiadujących winny mieć jednakową wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów.

4. W zakresie podziału nieruchomości ustala się:

1) podział nieruchomości zgodnie z warunkami określonymi dla poszczególnych terenów w Dziale II niniejszej uchwały,

2) warunki, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, w takiej sytuacji kształt i wielkość działek będą wynikały z potrzeb infrastruktury.

3) dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż zostało to ustalone w Dziale II niniejszej uchwały, w celu polepszenia warunków użytkowania działek sąsiednich.

4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,

5) istniejące na dzień uchwalenia planu podziały uznaje się za zgodne z planem.

6) dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszo – jezdnych i dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem, że szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszo – jezdnego nie może być mniejsza niż 5,00 m, a drogi wewnętrznej 8,00 m dla terenów oznaczonych symbolem **MN, MN/U, RM, UC i U** oraz 10,00 m dla terenów oznaczonych symbolem **P/U**,

7) Dopuszcza się zmniejszenie o nie więcej niż 5% parametrów zagospodarowania terenu określonych w Dziale III uchwały.

Rozdział VII.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 13. 1. Część obszaru objętego planem leży w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 205 Subzbiornik Warmia, na terenie którego obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział VIII.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

Nie przewiduje się

Rozdział IX.
Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

1) zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom i przebudowie;

2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy.

2. W granicach opracowania planu znajdują się oznaczone na rysunku planu napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje strefa ograniczeń zagospodarowania w pasach o szerokościach po 5m na każdą stronę od osi linii średniego napięcia. W strefie ograniczeń zagospodarowania wysokość zagospodarowania (obiektów) i usytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci elektroenergetycznej.

3. Przez teren opracowania przebiega projektowana skablowana linia elektroenergetyczna 110 kV, oznaczona graficznie na rysunku planu. Wzdłuż linii elektroenergetycznej obowiązuje strefa ograniczeń zagospodarowania dla lokalizacji zagospodarowania szerokości 6,00 m (po 3,00 m na każdą ze stron od osi kabla), gdzie obowiązuje zakaz zabudowy a wszelkie działania w tej strefie należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci elektroenergetycznej.

4. Na terenie objętym planem występuje sieć gazowa średniego i wysokiego ciśnienia. W sąsiedztwie gazociągów występuje strefa kontrolowana, w której obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.

5. Na terenach w sąsiedztwie drogi krajowej, mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu i zanieczyszczeń dla zabudowy z przeznaczeniem na pobyt ludzi, dla zagospodarowania w strefie oddziaływania drogi ustala się:

1) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;

2) dopuszcza się sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych.

Rozdział X.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się bezpośrednio z istniejących dróg publicznych i poprzez drogi wewnętrzne, oznaczonych na rysunku planu oraz poprzez drogi wewnętrzne wydzielone zgodnie z ust.3.

2. Układ dróg publicznych tworzą drogi:

1) droga klasy GP - główna ruchu przyspieszonego, oznaczona jako **1.01-KDGP** – projektowana obwodnica Mrągowa , docelowo trasa drogi krajowej nr 16;

2) droga klasy Z – zbiorcza, oznaczona jako **1.02-KDZ** – w ciągu drogi wojewódzkiej nr 600;

3) droga klasy L – lokalna, oznaczona jako **1.03-KDL**;

4) droga klasy D – dojazdowa, oznaczona jako **1.04-KDD, 1.05-KDD, 1.06-KDD, 1.07-KDD, 1.08-KDD, 1.09-KDD, 1.10-KDD.**

3. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu jako KDW. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie, o minimalnej szerokości 10m, gdzie na zakończeniu w sytuacji nieprzelotowej drogi obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach 12,50 m x 12,50 m. Zjazdy na działki budowlane i włączenie dróg wewnętrznych należy realizować wyłącznie z terenów dróg klasy L i D. Dopuszcza się remonty, modernizacje i przebudowy, istniejących w dniu uchwalenia planu, zjazdów z drogi wojewódzkiej oznaczonej jako 1.02-KDZ.

4. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:

1) lokalizację budynków i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach;

2) lokalizację chodników;

3) lokalizację ścieżek rowerowych;

4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) lokalizację miejsc postojowych.

5. Ustala się następujące zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

   a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,

   b) 1 miejsca postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w obiektach gastronomicznych (nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem **UC**),

   c) 2 miejsca postojowe na 100m^2 powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) oraz min. 1 miejsca postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach usługowych innych niż wyżej wymienione; oraz obiektach produkcyjnych lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

3) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się wolno stojące obiekty usług o powierzchni użytkowej do 40 m^2;

4) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe podlegają powyższym wymogom;

5) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

§ 16. 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) na całym terenie objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:

a) w liniach rozgraniczających dróg,

b) w pasach określonych liniami rozgraniczającymi ulic, dojazdów oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu,

c) w uzasadnionych przypadkach na terenach i obiektach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektu budowlanego tej sieci;

2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi).

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego z uwzględnieniem przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych

b) nowo projektowane sieci zaleca się lokalizować w liniach rozgraniczających dróg;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków:

a) obwiązuje zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w system kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę istniejącego systemu,

b) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, przemysłowych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych,

c) dopuszcza się wydzielenie terenów pod przepompownie ścieków wyznaczonych na etapie realizacji i modernizacji istniejącej i nowoprojektowanej sieci,

d) na terenie aglomeracji Mrągowo, wyznaczonej Rozporządzeniem nr 12 Wojewody Warmińsko Mazurskiego z dnia 27 lutego 2006r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Mrągowo (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Z 2006r Nr 34, poz.723) od daty wyznaczonej w Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych ma obowiązywać system kanalizacji zbiorczej;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) obowiązuje zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w system kanalizacji deszczowej poprzez rozbudowę istniejącego systemu,

b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;

c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;

d) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

e) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo wodnych,

f) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;

g) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych na teren działek budowlanych do których właściciel inwestor posiada tytuł prawny;

h) dopuszcza się lokalizacje zbiorników retencyjnych;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,

b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania;

c) nowoprojektowane sieci SN i NN należy realizować jako sieci kablowe w liniach rozgraniczających dróg oraz po innych trasach, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło ze scentralizowanych źródeł ciepła bądź z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: docelowo z sieci gazowej;

7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:

a) po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Miejskiej w Mrągowie,

b) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz.U. z 2013r., Nr 0, poz. 21 z późn.zm.);

8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

Rozdział XI.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 17. 1. Na terenach nie zainwestowanych dopuszcza się lokalizację zagospodarowania tymczasowego związanego z organizacją imprez sportowych – samochodowo-motokrosowych.

2. Ustala się zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:

a) obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców, parków i innych przestrzeni o charakterze publicznym, ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu,

b) krótkotrwałych imprez;

2) na terenach transportu drogowego (ulicach) dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

Rozdział XII.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 18. Dla terenów znajdujących się w granicach planu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%. W/w stawka nie dotyczy terenów będących własnością gminy miejskiej Mrągowo.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe
Rozdział I.
Ustalenia dla terenów znajdujących się w granicach załącznika nr 1 do planu za wyjątkiem terenów komunikacyjnych

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.01-MN/U i 1.02-MN/U**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych. Dopuszcza się wystąpienie na działce tylko 1 funkcji;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 1,0,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki,

e) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: nie ustala się,

g) minimalna szerokość elewacji frontowej: 9,00 m,

h) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - do III kondygnacji naziemnych włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 12,00 m,

- dla zabudowy garażowej i gospodarczej – I kondygnacja naziemna, maksymalnie 5,50 m,

i) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,50 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,

j) geometria i pokrycie dachu - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 30º do 45º. Dopuszcza się dachy płaskie. Dla zabudowy gospodarczej i garażowej dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20º do 45º,

k) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, jednak powstałe po podziale działki budowlane:

- nie mogą być mniejsze niż 800,0 m^2,

- muszą mieć zapewniony dojazd do drogi publicznej,

- maksymalna szerokość frontu: nie ustala się,

- minimalna szerokość frontu: 18,00 m;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) na terenie **1.02-MN/U** zlokalizowane są obiekty o wartościach historyczno - kulturowych, obowiązują ustalenia §10 uchwały,

b) w granicach terenów przebiega linia elektroenergetyczna SN 15kV, obowiązują ustalenia §14.2 uchwały,

c) dopuszcza się lokalizację tylko 1 budynku mieszkalnego na działce,

d) usługi nieuciążliwe nie mogą pogarszać warunków zamieszkania.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.03-U, 1.04-U,** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej. Dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 75% powierzchni działki budowlanej;

c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 2,0,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki,

e) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: nie ustala się,

g) minimalna szerokość elewacji frontowej: 10,00 m,

h) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy usługowej - do IV kondygnacji naziemnych włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 15,00 m,

- dla zabudowy garażowej i gospodarczej – I kondygnacja naziemna, maksymalnie 5,50 m,

i) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,50 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,

j) geometria i pokrycie dachu - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30º do 45º. Dopuszcza się dachy płaskie. Dla zabudowy gospodarczej i garażowej dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20º do 45º,

k) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, jednak powstałe po podziale działki budowlane:

- nie mogą być mniejsze niż 1500,0 m^2,

- muszą mieć zapewniony dojazd do drogi publicznej,

- maksymalna szerokość frontu: nie ustala się,

- minimalna szerokość frontu: 25,00 m;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki usługowe mieszkań, których powierzchnia użytkowa jest mniejsza niż 150,0 m^2 i stanowi nie więcej niż 25% powierzchni całkowitej budynku.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.05-UC**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2. Dopuszcza się lokalizację stacji paliw i zabudowy usługowej;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej;

c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 2,0,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10% powierzchni działki,

e) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: nie ustala się,

g) minimalna szerokość elewacji frontowej: 10,00 m,

h) wysokość zabudowy: do IV kondygnacji naziemnych włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 15,00 m,

i) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,50 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,

j) geometria i pokrycie dachu - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 30º do 45º; dopuszcza się dachy płaskie,

k) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, jednak powstałe po podziale działki budowlane:

- nie mogą być mniejsze niż 5000,0 m^2, za wyjątkiem funkcji stacji paliw i zabudowy usługowej, dla której działka budowlana nie może być mniejsza niż 1500,0 m^2,

- muszą mieć zapewniony dojazd do drogi publicznej,

- maksymalna szerokość frontu: nie ustala się,

- minimalna szerokość frontu: nie ustala się;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu z ul. Olsztyńskiej poprzez istniejący zjazd, wskazany graficznie na rysunku planu,

b) dopuszcza się wydzielenie terenu pod pas drogowy, niezbędny do poszerzenia zjazdu z ul. Olsztyńskiej.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.06-P/U, 1.07-P/U, 1.08-P/U, 1.09-P/U, 1.10-P/U, 1.11-P/U, 1.12-P/U, 1.13-P/U, 1.14-P/U, 1.15-P/U, 1.16-P/U,** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług. Dopuszcza się wystąpienie na działce tylko 1 funkcji. Dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych, jako towarzyszące prowadzonej działalności gospodarczej;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 2,0,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: nie ustala się,

g) minimalna szerokość elewacji frontowej: 10,00 m,

h) wysokość zabudowy:

- maksymalnie 15,00 m,

- na terenach dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z procesami technologicznymi o wysokości nie większej niż 30,00 m,

i) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,50 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,

j) geometria i pokrycie dachu – dopuszcza się dachy dowolne;

k) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, jednak powstałe po podziale działki budowlane:

- nie mogą być mniejsze niż 1500,0 m^2,

- muszą mieć zapewniony dojazd do drogi publicznej,

- maksymalna szerokość frontu: nie ustala się,

- minimalna szerokość frontu: 30,00 m;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki usługowe mieszkań, których powierzchnia użytkowa nie stanowi więcej niż 25% powierzchni całkowitej budynku, ale nie więcej niż 150,0 m^2,

b) w granicach terenów **1.06-P/U, 1.07-P/U, 1.10-P/U, 1.11-P/U, 1.12-P/U, 1.13-P/U, 1.14-P/U, 1.15-P/U, 1.16-P/U** przebiega linia elektroenergetyczna SN 15kV, obowiązują ustalenia §14.2 uchwały,

c) w granicach terenów **1.06-P/U, 1.08-P/U, 1.09-P/U, 1.10-P/U, 1.12-P/U** przebiega projektowana linia elektroenergetyczna WN 110kV, obowiązują ustalenia §14.3 uchwały,

d) na terenie **1.07-P/U** od terenu przeznaczonego pod funkcję mieszkaniową i usługową **1.02-MN/U** należy wprowadzić pas zielni izolującej, oznaczony graficznie na rysunku planu.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.17-ZK**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu – tereny zieleni krajobrazowej;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów : nie dotyczy;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi; nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,

b) zakaz podziału terenu za wyjątkiem działek budowlanych wydzielanych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dopuszcza się zalesienie,

d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej,

e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,

f) dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszych i pieszo – rowerowych.

Rozdział II.
Ustalenia dla terenów znajdujących się w granicach załącznika nr 2 do planu za wyjątkiem terenów komunikacyjnych

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.01-RM**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy zagrodowej;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,6,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,

e) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: nie ustala się,

g) minimalna szerokość elewacji frontowej: 2,00m,

h) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej - do III kondygnacji naziemnych włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 12,00 m,

- dla zabudowy garażowej, gospodarczej, inwentarskiej–I kondygnacja naziemna, maksymalnie 5,50 m,

i) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,50 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,

j) geometria i pokrycie dachu – dowolny,

k) zasady podziału na działki: zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: nie ustala się.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2.02-MN i 2.03-MN,** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 1,0,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki,

e) forma zabudowy:

- dla terenu **2.02-MN** zabudowa wolnostojąca,

- dla terenu **2.03-MN** zabudowa szeregowa lub wolnostojąca,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: nie ustala się,

g) minimalna szerokość elewacji frontowej: 6,00 m,

h) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej – dla terenu **2.02-MN** do II kondygnacji naziemnych włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 12,00 m; dla terenu **2.03-MN** do III kondygnacji naziemnych wyłącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do wysokości istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej,
- dla zabudowy garażowej i gospodarczej – I kondygnacja, maksymalnie 5,50 m,

i) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,50 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,

j) geometria i pokrycie dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30º do 45º, kalenicą skierowaną równolegle lub prostopadle do frontowej granicy działki. Dopuszcza się dachy płaskie,

k) nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane, za wyjątkiem działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.04-U**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej. Dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 1,0,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki,

e) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 14,00 m,

g) minimalna szerokość elewacji frontowej: 9,00 m,

h) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - do II kondygnacji naziemnych włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 8,00 m,
- dla zabudowy garażowej i gospodarczej – I kondygnacja naziemna, maksymalnie 5,50 m,

i) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,50 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,

j) geometria i pokrycie dachu - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30º do 45º, kalenicą skierowaną równolegle lub prostopadle do frontowej granicy działki. Dopuszcza się dachy płaskie,

k) nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane, za wyjątkiem działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz podpiwniczenia obiektu budowlanego.

Rozdział III.
Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.01-KDGP**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu : droga publiczna klasy GP – główna ruchu przyspieszonego;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wyposażenie: dowolne,

c) dostępność: o ograniczonej dostępności;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: nie ustala się.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.02-KDZ**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy Z – zbiorcza;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wyposażenie: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,

c) dostępność: o ograniczonej dostępności;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów : na terenie występuje strefa ograniczeń od projektowanej linii elektroenergetycznej WN 15kV, obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IX.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.03-KDL**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy L – lokalna;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wyposażenie: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,

c) dostępność: bez ograniczeń;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: na terenie występuje strefa ograniczeń od projektowanej linii elektroenergetycznej WN 15kV, obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IX.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.04-KDD, 1.05-KDD, 1.06-KDD, 1.07-KDD, 1.08-KDD, 1.09-KDD, 1.10-KDD** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu : droga publiczna klasy D – dojazdowa;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) wyposażenie:

- dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdnie i chodników,

- dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,

c) dostępność: bez ograniczeń;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) na części terenów, zgodnie z rysunkiem planu występuje strefa ograniczeń od projektowanej linii elektroenergetycznej SN 15kV, obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IX.

b) na części terenów, zgodnie z rysunkiem planu występuje strefa ograniczeń od projektowanej linii elektroenergetycznej WN 110kV, obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IX.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.11-KDW, 1.12-KDW, 1.13-KDW, 1.14-KDW, 1.15-KDW, 1.16 - KDW i 2.01-KDW**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu : droga wewnętrzna;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) wyposażenie:

- dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,

- dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,

c) dostępność: bez ograniczeń;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: na części terenów, zgodnie z rysunkiem planu występuje strefa ograniczeń od projektowanej linii elektroenergetycznej SN 15kV, obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IX.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

§ 32. Traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa mieszkaniowo – usługowych i przemysłowo – składowych, zatwierdzony uchwałą Nr XLIII/5/2006 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 24 sierpnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego Nr 145, poz. 2136 z dnia 29 września 2006 r.) w granicach objętych niniejszą uchwałą.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mrągowa.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

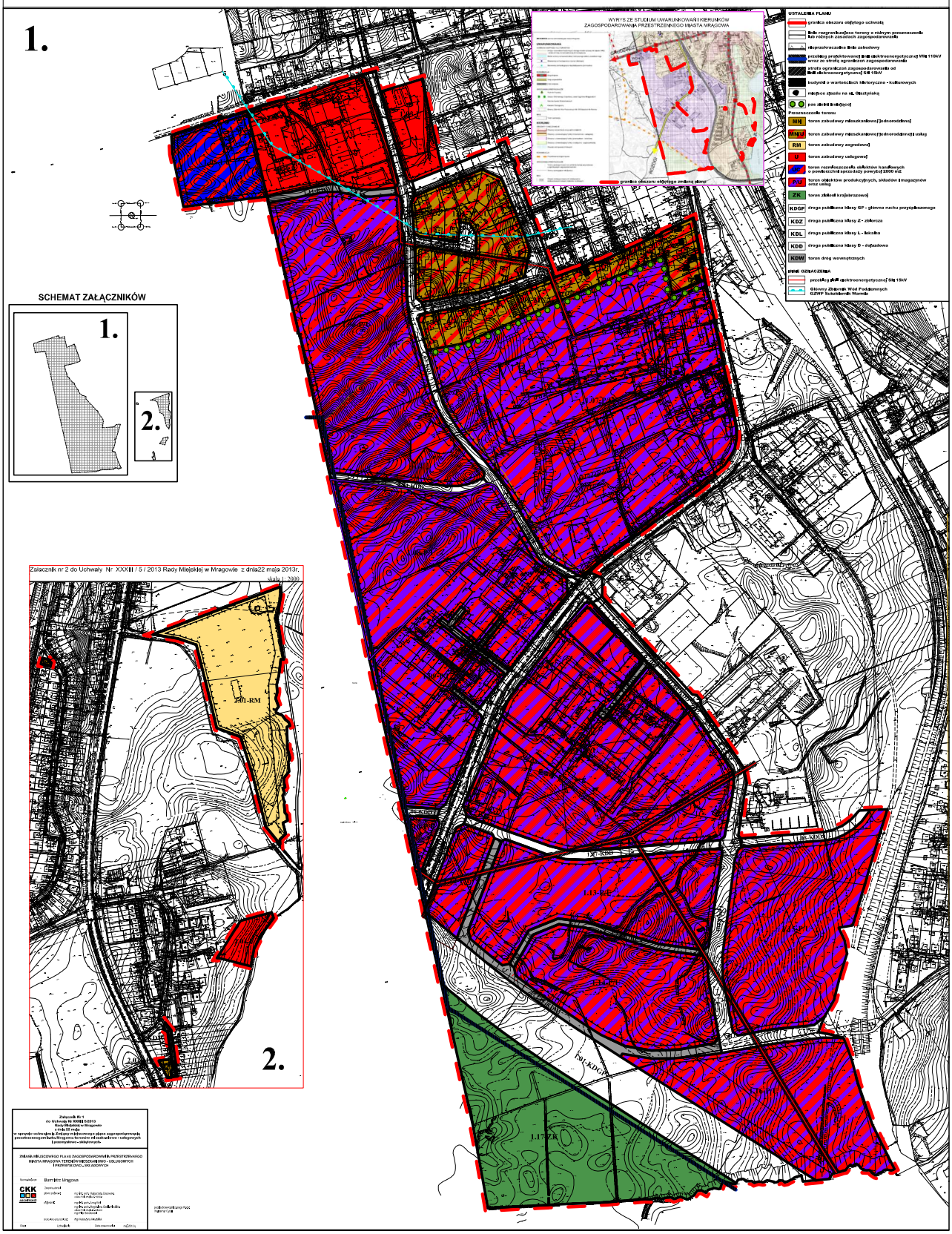
Przewodniczący Rady
Miejskiej

Waldemar Cybul

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MRĄGOWA TERENÓW MIESZKANIOWO-USŁUGOWYCH I PRZEMYSŁOWO -SKŁADOWYCH

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXIII / 5 / 2013 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 22 maja 2013r.

skala 1:2000



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/5/2013
Rady Miejskiej w Mrągowie
z dnia 22 maja 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn.zm.), projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 12 marca 2013 r. do 12 kwietnia 2013 r.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 07 maja 2013 roku.

Na podstawie art. 17 pkt 11), 12) ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn.zm.) Burmistrz Miasta Mrągowa rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu.

Na podstawie art. 17 pkt 14) ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn.zm.) Burmistrz Miasta Mrągowa przedstawia Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 w/w ustawy Rada Miejska rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

Lista nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa
– terenów mieszkaniowo – usługowych i przemysłowo składowych

1. Pani *) i Pan *) wnieśli uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa terenów mieszkaniowo – usługowych i przemysłowo – składowych dotyczące:

1) pozostawienia w Dziale II, Rozdział III pkt.5 przedmiotowego projektu zmiany planu zapisu o możliwości stosowania do celów grzewczych odnawialnych źródeł energii,

2) uzupełnienia Działu II, Rozdział X, par. 16, ust. 2 pkt. 5 przedmiotowego projektu zmiany planu o zapis dopuszczający stosowanie do celów grzewczych odnawialnych źródeł energii;

Rada Miejska w Mrągowie odrzuca powyższe uwagi

Uzasadnienie

W Dziale II, Rozdz. III, par. 9, ust. 2 pkt. 5 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa terenów mieszkaniowo – usługowych i przemysłowo – składowych dotyczącego Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustalono nakaz stosowania do celów grzewczych technologii niskoemisyjnych na terenach oznaczonych symbolem MN, MN/U, RM, UC i U. W Dziale II, Rozdział X, par. 16, ust. 2 pkt. 5, gdzie określono m.in. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustalono „obowiązek zaopatrzenia w ciepło ze scentralizowanych źródeł ciepła bądź z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.

Zgodnie z Ustawą Prawo Energetyczne, odnawialne źródło energii to źródło wykorzystujące w procesie przetwarzania energię wiatru, promieniowania słonecznego, geotermalną, fal, prądów i pływów morskich, spadku rzek oraz energię pozyskiwaną z biomasy, biogazu wysypiskowego, a także biogazu powstałego w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków albo rozkładu składowanych szczątek roślinnych i zwierzęcych. Zgodnie z przedstawioną definicją odnawialne źródła energii to źródła, których wykorzystywanie nie wiąże się z długofalowym zmniejszaniem zasobów, a ich pozyskiwanie wiąże się

z brakiem lub bardzo niskim negatywnym oddziaływaniem na środowisko w związki z czym zawiera się w dopuszczonych w planie źródłach zaopatrzenia w energię cieplną jakimi są m.in. niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła indywidualne.

2. Pani *) i Pan *) wnieśli uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa terenów mieszkaniowo – usługowych i przemysłowo – składowych dotyczące:

1) pozostawienia w Dziale II, Rozdział III pkt.5 przedmiotowego projektu zmiany planu zapisu o możliwości stosowania do celów grzewczych odnawialnych źródeł energii,

2) uzupełnienia Działu II, Rozdział X, par. 16, ust. 2 pkt. 5 przedmiotowego projektu zmiany planu o zapis dopuszczający stosowanie do celów grzewczych odnawialnych źródeł energii;

Rada Miejska w Mrągowie odrzuca powyższe uwagi

Uzasadnienie

W Dziale II, Rozdz. III, par. 9, ust. 2 pkt. 5 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa terenów mieszkaniowo – usługowych i przemysłowo – składowych dotyczącego Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustalono nakaz stosowania do celów grzewczych technologii niskoemisyjnych na terenach oznaczonych symbolem MN, MN/U, RM, UC i U. W Dziale II, Rozdział X, par. 16, ust. 2 pkt. 5, gdzie określono m.in. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustalono „obowiązek zaopatrzenia w ciepło ze scentralizowanych źródeł ciepła bądź z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.

Zgodnie z Ustawą Prawo Energetyczne, odnawialne źródło energii to źródło wykorzystujące w procesie przetwarzania energię wiatru, promieniowania słonecznego, geotermalną, fal, prądów i pływów morskich, spadku rzek oraz energię pozyskiwaną z biomasy, biogazu wysypiskowego, a także biogazu powstałego w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków albo rozkładu składowanych szczątek roślinnych i zwierzęcych. Zgodnie z przedstawioną definicją odnawialne źródła energii to źródła, których wykorzystywanie nie wiąże się z długofalowym zmniejszaniem zasobów, a ich pozyskiwanie wiąże się z brakiem lub bardzo niskim negatywnym oddziaływaniem na środowisko w związki z czym zawiera się w dopuszczonych w planie źródłach zaopatrzenia w energię cieplną jakimi są m.in. niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła indywidualne.

*) Dane osobowe wnoszących uwagę podlegają ochronie zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997 r. (tj. Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z późn. zmianami).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXIII/5/2013
Rady Miejskiej w Mrągowie
z dnia 22 maja 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn.zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn.zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn.zm.) Rada Miejska w Mrągowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zadania własne gminy

1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zalicza się inwestycje dotyczące zadań własnych, wymienionych w art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

2. Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

3. Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ust. 1 ustawy o finansach publicznych, w tym środków pochodzących z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.

4. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię cieplną,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012r., poz. 1059). Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia w w/w media nie są finansowane z udziałem środków z budżetu Miasta Mrągowa. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne Miasta Mrągowa, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia tych dróg, których Miasto Mrągowo jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

§ 2. Zasady realizacji inwestycji:

1. W granicach planu jako drogi publiczne, należące do zadań własnych gminy, przewiduje się realizację następujących dróg:

a) drogi klasy L - lokalna, oznaczonej na rysunku planu jako 1.03-KDL,

b) droga klasy D – dojazdowa, oznaczona jako 1.04-KDD, 1.06-KDD, 1.07-KDD.

Do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miasta.

2. Realizacja zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dotyczyć będzie modernizacji, remontów, przebudowy i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszej zmianie planu podlega przepisom ustawy o finansach publicznych oraz przepisom ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. z 2010r., Nr 80 poz. 526 z późn.zm.), przy czym:

1) przychody i wydatki (w tym nazwy zadań inwestycyjnych i źródła ich finansowania w okresie wieloletnim) ustalane są przez Radę Miejską w Mrągowie w uchwale budżetowej,

2) źródłem finansowania inwestycji gminnych są w całości lub w części budżet Miasta Mrągowa, źródła zewnętrzne (np. fundusze strukturalne Unii Europejskiej, dotacje z budżetu państwa, z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej itp.), porozumienia publiczno-prywatne,

3) mogą zostać pobrane zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn.zm.) oraz ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opłaty adiacenckie i opłaty planistyczne.