DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 19 sierpnia 2013 r.

Poz. 2490

Elektronicznie podpisany przez:
Mariola Katarzyna Porczyńska
Data: 2013-08-19 13:43:49

UCHWAŁA NR XXXV/2/2013
RADY MIEJSKIEJ W MRĄGOWIE

z dnia 9 lipca 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa terenów mieszkaniowo-usługowych

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 2013 r., poz. 594) 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/2/2011 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 29 września 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzani zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa terenów mieszkaniowo usługowych oraz Uchwałą Nr XVIII/18/2012 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 29 marca 2012 zmieniającej uchwałę nr XI/2/2011 Rady Miejskiej w Mrągowie, z dnia 29 wrześnie 2011 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa terenów mieszkaniowo-usługowych, 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, obejmującego teren o powierzchni ok. 95,5 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

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

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) 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 3 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 krajobrazu 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, za pomocą symbolu zgodnego z rysunkiem planu;

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 powierzchnia zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi 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 nadziemnych 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 oraz obiektów budowlanych, w tym nośników reklamowych. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budowli z zakresu łączności publicznej oraz sieci i elementów infrastruktury technicznej;

6) **szerokość 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) **proponowanych liniach podziału wewnętrznego** należy przez to rozumieć propozycję podziału terenu na działki, z którą nie musi być zgodny projekt podziału nieruchomości z zastrzeżeniem zachowania minimalnych gabarytów działki zgodnie z ustaleniami planu;

8) **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;

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

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

11) **stanie istniejący** stan istniejący na dzień uchwalenia planu;

12) **usługach uciążliwych** należy przez to rozumieć wszystkie usługi, które zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz niepogarszające warunków użytkowania lub zamieszkiwania obiektów znajdujących się w ich bezpośrednim sąsiedztwie;*

13) **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;

14) **usługach komunikacji** rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów;

15) **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;

16) **dachu płaskim** należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia mniejszym niż 12 stopni;

17) **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. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem. Numer terenu zawiera oznaczenie kolejnego numeru terenu i przeznaczenie terenu.

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

1) granica opracowania planu;

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

3) sposób oznaczenia terenu;

4) symbol przeznaczenia terenów: zgodnie z ustaleniami w § 7;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy;

6) obiekt zabytkowy - chroniony ustaleniami niniejszego planu;

7) stanowisko archeologiczne;

8) zieleń izolacyjna szpaler drzew;

9) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV, wraz ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania;

10) projektowana kablowa linia elektroenergetyczna 110kV;

11) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia.

2. Inne oznaczenie nie będące ustaleniami planu: proponowane linie podziału wewnętrznego.

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

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie 67 tereny, w tym 28 terenów komunikacji. Są to następujące przeznaczenia terenów wraz z oznaczeniami:

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

2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej **MU;**

3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW**;

4) tereny zabudowy usługowej **U**;

5) tereny usług kultu religijnego **UK;**

6) tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 i usług **UC/U**;

7) tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów **U/P;**

8) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów **P;**

9) tereny usług komunikacji **KU;**

10) tereny parkingów **KP;**

11) tereny lasów **ZL;**

12) tereny zieleni parkowej **ZP;**

13) tereny ogródków działkowych **ZD;**

14) teren urządzeń sieci wodociągowej **W;**

15) teren urządzeń kanalizacji sanitarnej **K;**

16) teren pasa technicznego infrastruktury **IT;**

17) droga klasy GP główna ruchu przyspieszonego **KDGP;**

18) droga klasy L lokalna **KDL;**

19) droga klasy D dojazdowa **KDD;**

20) droga wewnętrzna **KDW.**

Rozdział II.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych ustala się:

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

2) zakaz 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) na terenach oznaczonych jako U, UC, P i U/P dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych nośników reklamowych, na pozostałym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych nośników reklamowych, za wyjątkiem tymczasowych reklam remontowo-budowlanych, zawieszonych na czas prowadzonych prac,

4) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów na następujących zasadach (nie dotyczy wielko powierzchniowych nośników reklamowych):

   a) łączna powierzchnia części ekspozycyjnej nie może być większa niż 2,0 m^2, mierzone po obrysie zewnętrznym, nie więcej niż jeden nośnik na działce,

   b) 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,

c) nośnik reklamowy dotyczy prowadzonej działalności na terenie działki lub zespołu działek.

2. Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, oznaczonych jako MN, MU, MW ustala się:

1) obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym;

2) zakazuje się budowania pełnych ogrodzeń oraz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych od strony dróg publicznych;

3) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów w nowych obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu i szarości;

4) nakaz 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;

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

6) dopuszcza się obiekty małej architektury oraz budowle typu wiaty.

Rozdział III.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Na terenie objętym planem nie występują żadne formy prawnej ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm.).

2. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania zasobu zieleni: zachowanie i uzupełnianie zadrzewień przyulicznych, w szczególności wprowadzenie wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych zieleni wysokiej.

3. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj.:

1) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję zanieczyszczeń, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,

2) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,

3) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,

4) negatywnie oddziaływujących na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami prawa, powodujących np. emisję pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikających ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszających warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;

4. W nowopowstających budynkach zakazuje się stosowania paliw węglowych do celów grzewczych.

5. Ustala się zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku na poniższych zasadach:

1) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla terenów oznaczonych symbolem MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla terenów oznaczonych symbolami MU jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 10. 1. Ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty zabytkowe chronione ustaleniami planu, ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

1) dom, ul. Polna 1, 2A, 3, 7;

2) dom, ul. Okulickiego 6/8, 10;

3) dom, ul Młodkowskiego 3;

4) dom, ul. Olsztyńska 4, 6, 12;

5) dom, ul. Orzeszkowej 1/2;

6) dom, ul Krasińskiego 2/4;

7) dom, ul Torowa 1;

- obiekty wg powyższego wykazu podlegają ochronie konserwatorskiej 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. „Wszelkie działania dotyczące w/w zabudowy wymagają uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.”*

2. Ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne ślady osadnictwa nowożytnego i starożytnego, oznaczone odpowiednio na rysunku planu. „Na obszarze występowania stanowiska archeologicznego obowiązują następujące ustalenia:

1) należy przeprowadzić wyprzedzające archeologiczne badania ratownicze przed parcelacją i zainwestowaniem tego terenu;

2) szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala w drodze decyzji Wojewódzki Konserwator Zabytków.”*

3. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział V.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

1) tereny komunikacji, oznaczone symbolami KDGP, KDL, KDD i KDW,

2) tereny zieleni publicznej oznaczone jako ZP,

3) lasy oznaczone jako ZL;

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;

2) wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzoną zieleń;

3) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji, za wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się „na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi”*;

5) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, „uzgodnioną z właściwym zarządcą drogi”*.

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) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo handlowych;

3) dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych, jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp. w odniesieniu do ustalonej w planie wysokości zabudowy;

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

5) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków i nośników reklamowych, nie dotyczą budowli z zakresu łączności publicznej.

3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;

2) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

3) obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku;

4) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona w ustaleniach szczegółowych;

5) ustalone w planie zasady podziału terenu na działki nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego. Dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych. „Dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych poza wyznaczonymi w planie zgodnie z § 17 ust. 3 uchwały”*;

6) plan sankcjonuje istniejące podziały geodezyjne, sprzeczne z parametrami działek określonych uchwałą, które zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu. Na terenach istniejących podziałów geodezyjnych dopuszcza się lokalizację zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

4. 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. Na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, nie występują również naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych. Przed uruchomieniem procesów inwestycyjnych, dla wszystkich obiektów budowlanych obowiązuje sporządzenie opinii geotechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Cały obszar objęty 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

§ 15. Na terenie objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

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

§ 16. 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) wyklucza się rozbudowę obiektów i zespołów zabudowy istniejących w dniu uchwalenia planu i niespełniających ustaleń planu; ustalenie to obowiązuje do czasu wyburzenia tych obiektów/zespołów lub ich przebudowy zgodnej z ustaleniami planu;

3) 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, dla wysokości zagospodarowania (obiektów) i usytuowania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w pasach o szerokościach po 5 m na każdą stronę od osi linii średniego napięcia.

3. Przez teren opracowania przebiega projektowana kablowa linia elektroenergetyczna 110 kV, oznaczona graficznie na rysunku planu, dla lokalizacji której wyznaczono pas techniczny, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w danych terenach.

4. Lokalizacja zabudowy od terenów leśnych w odległości nie mniej niż 12m, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na obszarze objętym planem występuje, oznaczony graficznie na rysunku planu gazociąg wysokiego ciśnienia DN 125 PN 6,3MPa, w sąsiedztwie którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się budowę nowego gazociągu wysokiego ciśnienia oraz przebudowę istniejącego „wraz ze zmianą trasy gazociągów”*. Na terenach, które zostaną uwolnione pod zainwestowanie w wyniku przebudowy gazociągu, obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania jak na terenach sąsiednich.

6. 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

§ 17. 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 01.KDGP, obwodnica miasta Mrągowa, droga krajowa nr 59;

2) droga klasy L lokalna, oznaczona jako 02.KDL, 03.KDL, 04.KDL, 05.KDL, 06.KDL, droga gminna;

3) droga klasy D dojazdowa, oznaczona jako 07.KDD, 08.KDD, 09.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD, 15.KDD, 18.KDD, 19.KDD droga gminna.

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 8m, gdzie na zakończeniu w sytuacji nieprzelotowej drogi obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m”*. Zjazdy na działki budowlane i włączenie dróg wewnętrznych należy realizować wyłącznie z terenów dróg klasy KDL , KDD i KDW.

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. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów znajdujących się przy ul. Olsztyńskiej (znajdującej się poza granicą opracowania planu) z istniejących przed dniem uchwalenia zjazdów, uzgodnionych z zarządcą drogi.

6. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,

b) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,

c) 1 miejsca postojowe na 1 pokój gościnny w obiektach hotelowych i pensjonatowych,

d) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w obiektach gastronomicznych,

e) 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) oraz min. 1 miejsca postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach usługowych innych niż wyżej wymienione, 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.

§ 18. 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;

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

3) właściciele działek, przez które przechodzą istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia stałego dostępu do tych urządzeń służbom technicznym, celem prowadzenia ich konserwacji w niezbędnym zakresie.*

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;

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,*

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

e) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, o którym mowa w lit. d), na terenach niemających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia lub oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

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

b) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych na terenie działki budowlanej do której właściciel lub inwestor posiada tytuł prawny,

c) dopuszcza się lokalizacje zbiorników retencyjnych,

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

e) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,

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

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

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

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 „na koszt właściwego gestora sieci”*;

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,

d) istniejące sieci i urządzenia kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem właściwy gestor przebudowuje na wniosek zainteresowanych stron, „zapewniając finansowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa”*;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło ze scentralizowanych źródeł ciepła bądź z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł, z wykluczeniem takich paliw, które powodują tzw. niską emisję w wyniku procesów spalania, spowodowaną emisją pyłów, tlenków azotu, dwutlenku siarki, tlenków węgla, metali ciężkich ;

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 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r., 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

§ 19. 1. Na całym terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy.

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

§ 20. 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 planu za wyjątkiem terenów komunikacyjnych

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 01.MW, 02.MW, 03.MW wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

a) funkcję usługową dopuszcza się w formie lokali użytkowych w parterach budynków o funkcji mieszkaniowej,

b) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej dróg KDD i KDW,

- na terenach 02.MW i 03.MW w odległości nie mniej niż 12m od terenów leśnych, zgodnie z rysunkiem planu;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 1,00,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,

f) szerokość elewacji frontowej: dowolna,

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 18,00 m, do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

- dla budynków garażowych: nie więcej niż 5,00 m , 1 kondygnacja nadziemna,

h) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 1,50 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,

i) geometria i pokrycie dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dach dwu lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30º do 45º, dopuszcza się dachy mansardowe,

- dla budynków garażowych: dach dwu lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20º do 45º, w zespołach garażowych dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 2000,0 m^2,

- szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,

- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: przez teren oznaczony jako 01.MW, 02.MW przebiega napowietrzna linia energetyczna 15kV, oznaczona graficznie na rysunku planu wraz ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IX.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 04.ZL wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny lasów;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: na części terenu nie będącego użytkiem leśnym dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, oświetlenie;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych w zakresie niezbędnym do rekreacyjnego wykorzystywania terenu, o którym mowa w pkt 2., dopuszczonej w części niewystępowania użytku leśnego.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 05.UK wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny usług kultu religijnego;

a) dopuszcza się budynki zamieszkania zbiorowego oraz zabudowę towarzyszącą przeznaczeniu terenu plebania,

b) dopuszcza się usługi oświaty;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej dróg KDD i KDW,

- w odległości nie mniej niż 12m od terenów leśnych, zgodnie z rysunkiem planu;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,80,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: dowolna,

f) szerokość elewacji frontowej: dowolna,

g) wysokość zabudowy:

- dla obiektu kultu religijnego: nie więcej niż 20,0 m, dopuszcza się zwiększenie o 15 % dla wieży kościoła,

- dla pozostałej zabudowy: nie więcej niż 12,0 m,

h) poziom posadzki parteru: dowolny,

i) geometria i pokrycie dachu:

- dla obiektu kultu religijnego: dowolna,

- dla pozostałej zabudowy: dach dwu lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30º do 45º, dopuszcza się dachy mansardowe,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 7000,0 m^2,

- szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,

- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: nie ustala się.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 06.UC/U wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 i usług;

a) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej dróg KDL, KDD,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 35 % powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 1,00,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: dowolna,

f) szerokość elewacji frontowej: dowolna,

g) wysokość zabudowy: nie więcej niż 18,0 m,

h) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 1,50 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,

i) geometria i pokrycie dachu: dowolna,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 5000,0 m^2,

- szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,

- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna 15kV, oznaczona graficznie na rysunku planu wraz ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IX,

b) na terenie znajduje się zabytek archeologiczny, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV uchwały,

c) zgodnie z załącznikiem graficznym obowiązuje lokalizacja zieleni izolacyjnej w formie szpaleru drzew.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 07.U/P wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - usługi komunikacji drogowej przeznaczone pod bazę materiałową, obwód drogowy;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości nie mniej niż 25 m od osi drogi klasy KDGP oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi klasy KDL,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 35 % powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 1,00,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: dowolna,

f) szerokość elewacji frontowej: dowolna,

g) wysokość zabudowy: nie więcej niż 18,0m,

h) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 1,50 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,

i) geometria i pokrycie dachu: dowolna,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 5000,0 m^2,

- szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,

- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna 15kV, oznaczona graficznie na rysunku planu wraz ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IX,

b) na terenie znajduje się zabytek archeologiczny, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV uchwały.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 08.ZD wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny ogródków działkowych;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości nie mniej niż 25 m od linii rozgraniczającej drogi klasy KDGP,

- w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi klasy KDL, KDD,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: ustala się powierzchnię zabudowy na poszczególnych działkach ogrodniczych nie więcej niż 35 m^2, ustalenie dotyczy sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków usytuowanych na działce,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 1,00,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 70 % powierzchni działki ogrodniczej,

e) forma zabudowy: dowolna,

f) szerokość elewacji frontowej: dowolna,

g) wysokość zabudowy: zabudowa parterowa do 5m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich,

h) poziom posadzki parteru: nie ustala się,

i) geometria i pokrycie dachu: dach płaski lub stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30º- 45º,

j) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna 15kV, oznaczona graficznie na rysunku planu wraz ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IX,

b) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IX.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 09.P wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

a) dopuszcza się usługi komunikacji;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości nie mniej niż 25 m od osi drogi klasy KDGP,

- w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej dróg klasy KDL, KDD, KDW,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 1,00,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: dowolna,

f) szerokość elewacji frontowej: dowolna,

g) wysokość zabudowy: nie więcej niż 18,0 m,

h) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 1,50 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,

i) geometria i pokrycie dachu: dowolna,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 5000,0 m^2,

- szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,

- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) teren przebiega napowietrzna linia energetyczna 15kV, oznaczona graficznie na rysunku planu wraz ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IX,

b) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IX,

c) zgodnie z załącznikiem graficznym obowiązuje lokalizacja zieleni izolacyjnej w formie szpaleru drzew.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10.MU, 11.MU, 12.MU, 13.MU wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

a) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej,

b) wyklucza się usługi uciążliwe,

c) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości nie mniej niż 6 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych jako KDL, KDD, KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

- w odległości nie mniej niż 25 m od linii rozgraniczającej drogi klasy KDGP,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,80,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,

f) szerokość elewacji frontowej: dowolna,

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 10,00 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 5,00 m , 1 kondygnacja nadziemna,

h) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 1,50 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,

i) geometria i pokrycie dachu:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: dach dwu lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30º do 45º, dopuszcza się dachy mansardowe,

- dla budynków garażowych i gospodarczych: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20º do 45º, dopuszcza się dachy płaskie,

- dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000,0 m^2,

- szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,

- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

- 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,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: przez teren oznaczony jako 10.MU, 12.MU, 13.MU przebiega napowietrzna linia energetyczna 15kV, oznaczona graficznie na rysunku planu wraz ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IX.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14.W wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: teren urządzeń sieci wodociągowej ujęcie wody;

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

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: nie ustala się.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15.MN, 16.MN, 17.MN wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych jako KDL, KDD, KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 20 %,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,80,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolnostojąca,

f) szerokość elewacji frontowej: dowolna,

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 10,00 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 5,00 m , 1 kondygnacja nadziemna,

h) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 1,50 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,

i) geometria i pokrycie dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dach dwu lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30º do 45º, dopuszcza się dachy mansardowe,

- dla budynków garażowych i gospodarczych: dach dwu lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20º do 45º,

- dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 800,0 m^2,

- szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,

- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) przez tereny przebiega napowietrzna linia energetyczna 15kV, oznaczona graficznie na rysunku planu wraz ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IX,

b) na terenie oznaczonym jako 16.MN znajduje się zabytek archeologiczny, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV uchwały.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18.U wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;

a) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie lokali wbudowanych w budynkach o funkcji usługowej, jednak funkcja mieszkaniowa nie może stanowić więcej niż 45% powierzchni użytkowej budynku,

b) dopuszcza się składy, magazyny, hurtownie z wykluczeniem działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów,

c) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości nie mniej niż 25 m od linii rozgraniczającej drogi klasy KDGP,

- w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi klasy KDL,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,80,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: dowolna,

f) szerokość elewacji frontowej: dowolna,

g) wysokość zabudowy: nie więcej niż 15,00 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

h) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 1,50 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,

i) geometria i pokrycie dachu: dach dwu lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30º do 45º, dopuszcza się dachy mansardowe,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1500,0 m^2,

- szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,

- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna 15kV, oznaczona graficznie na rysunku planu wraz ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IX.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 19.MU, 20.MU, 21.MU, 22.MU, 23.MU, 24.MU wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

a) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej,

b) wyklucza się usługi uciążliwe,

c) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie funkcji mieszkaniowej,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych jako KDL, KDD, KDW
- w odległości nie mniej niż 25 m od linii rozgraniczającej drogi klasy KDGP,
- wyznaczona przez istniejącą zabudowę zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 35 % powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,80,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,

f) szerokość elewacji frontowej: dowolna,

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 10,00 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 5,00 m , 1 kondygnacja nadziemna,

h) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 1,50 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,

i) geometria i pokrycie dachu:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: dach dwu lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30º do 45º, dopuszcza się dachy mansardowe,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20º do 45º, dopuszcza się dachy płaskie,
- dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000,0 m^2,
- szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
- 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,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) na terenie 21.MU, 22.MU, 23.MU znajdują się obiekty zabytkowe, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV uchwały,

b) przez teren oznaczony jako 19.MU, 21.MU, 22.MU przebiega napowietrzna linia energetyczna 15kV, oznaczona graficznie na rysunku planu wraz ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IX.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25.KP wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: teren parkingu,

a) dopuszcza się lokalizację wyłącznie parkingów naziemnych;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie ustala się.

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: nie ustala się.

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26.ZP, 27.ZP wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zieleni parkowej i usług komunikacji;

a) na terenie oznaczonym jako 26.ZP dopuszcza się realizacje miejsca do startów i lądowań śmigłowców ratunkowych;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, oświetlenie;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: przez teren oznaczony jako 26.ZP przebiega napowietrzna linia energetyczna 15kV, oznaczona graficznie na rysunku planu wraz ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowani, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IX.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 28.KU wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny usług komunikacji;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi klasy KDL,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50 % powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,80,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: dowolna,

f) szerokość elewacji frontowej: dowolna,

g) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,00 m,

h) poziom posadzki parteru: dowolny

i) geometria i pokrycie dachu: dowolna,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1500,0 m^2,

- szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,

- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem wyznaczonych na rysunku linii zabudowy;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: nie ustala się.

§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 29.U wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;

a) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie lokali wbudowanych w budynkach o funkcji usługowej, jednak funkcja mieszkaniowa nie może stanowić więcej niż 45 % powierzchni użytkowej budynku,

b) wyklucza się usługi uciążliwe,

c) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji,

d) dopuszcza się składy, magazyny, hurtownie z wykluczeniem działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości nie mniej niż 10m od ul. Olsztyńskiej (znajdującej się poza granicą planu),

- w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi klasy KDD,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,80,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: dowolna,

f) szerokość elewacji frontowej: dowolna,

g) wysokość zabudowy: nie więcej niż 15,00 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

h) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 1,50 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,

i) geometria i pokrycie dachu: dach dwu lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30º do 45º, dopuszcza się dachy mansardowe,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000,0 m^2,

- szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,

- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: nie ustala się.

§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 30.MU, 31.MU, 32.MU, 33.MU, 34.MU wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

a) na terenie 34.MU na obszarze wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 34/1.1.MW dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, na pozostałym terenie zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej,

b) wyklucza się usługi uciążliwe,

c) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości nie mniej niż 10 m od ul. Olsztyńskiej (znajdującej się poza granicą planu) oraz wyznaczoną przez istniejącą zabudowę,

- w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych jako KDL, KDD, KDW oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 35 % powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,80,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,

f) szerokość elewacji frontowej: dowolna,

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 15,00 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 5,00 m , 1 kondygnacja nadziemna,

h) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 1,50 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,

i) geometria i pokrycie dachu:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: dach dwu lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30º do 45º, dopuszcza się dachy mansardowe,

- dla budynków garażowych i gospodarczych: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20º do 45º, dopuszcza się dachy płaskie,

- dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000,0 m^2,

- szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,

- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

- 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,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: na terenie **30.MU, 32., 33.MU, 34.MU** znajdują się obiekty zabytkowe, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV uchwały.

§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 35.K wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: teren urządzeń kanalizacji sanitarnej-bezodpływowa przepompownia ścieków;

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

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: nie ustala się.

§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 36.MW wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowe wielorodzinnej;

a) funkcję usługową dopuszcza się w formie lokali użytkowych w parterach budynków o funkcji mieszkaniowej lub w formie odrębnych budynków,

b) wyklucza się usługi uciążliwe,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości nie mniej niż 10 m od ul. Olsztyńskiej (znajdującej się poza granicą planu) oraz wyznaczoną przez istniejącą zabudowę,

- w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako KDD,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 35 % powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,80,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,

f) szerokość elewacji frontowej: dowolna,

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 15,00 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 5,00 m , 1 kondygnacja nadziemna,

h) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 1,50 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,

i) geometria i pokrycie dachu:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: dach dwu lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30º do 45º, dopuszcza się dachy mansardowe,

- dla budynków garażowych i gospodarczych: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20º do 45º, dopuszcza się dachy płaskie,

- dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000,0 m^2,

- szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,

- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: na terenie znajduje się obiekt zabytkowy, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV uchwały.

§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 37.IT, 38.IT, 39.IT wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny pasa technicznego infrastruktury,

- dla lokalizacji projektowanej kablowej linii elektroenergetycznej 110kV;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wyznacza się pas o szerokości 6,00m (po 3,00 m na każdą ze stron od osi kabla);

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) obowiązuje zakaz zabudowy, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,

b) wszelkie działania na tym terenie należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci elektroenergetycznej.*

Rozdział II.
Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego

§ 41. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 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 istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wyposażenie: dowolne,

c) dostępność: o ograniczonej dostępności;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: na terenie występuje strefa ograniczeń od projektowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IX.

§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 02.KDL, 03.KDL, 04.KDL, 05.KDL, 06.KDL wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy L lokalna;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla drogi oznaczonej jako 02..KDL, 03.KDL, 06.KDL w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej jako 04.KDL, 05.KDL nie mniej niż 15m, 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:

a) przez teren oznaczony jako 04.KDL, 05.KDL, 06.KDL przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV, oznaczona graficznie na rysunku planu wraz ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IX,

b) przez teren oznaczony jako 02.KDL i 04.KDL przebiega projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV oznaczona graficznie na rysunku planu wraz ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IX.

c) przez teren oznaczony jako 06.KDL przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IX.

§ 43. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 07.KDD, 08.KDD, 09.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD, 15.KDD, 18.KDD, 19.KDD wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy D dojazdowa;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla drogi oznaczonej jako 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD nie mniej niż 10 m,

- dla drogi oznaczonej jako 08.KDD, 09.KDD, 15.KDD nie mniej niż 12 m,

- dla drogi oznaczonej jako 07.KDD, 14.KDD w istniejących liniach rozgraniczających,

- dla drogi oznaczonej jako 18.KDD, 19.KDD nie mniej niż 10m oraz częściowo w istniejących 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:

a) przez teren oznaczony jako 08.KDD, 09.KDD, 18.KDD, 19.KDD przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV, oznaczona graficznie na rysunku planu wraz ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowani, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IX,

b) przez teren oznaczony jako 07.KDD przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IX.

§ 44. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16.KDW, 17.KDW, 20.KDW, 21.KDW, 22.KDW, 23.KDW, 24.KDW, 25.KDW, 26.KDW, 27.KDW, 28.KDW wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla drogi oznaczonej jako 16.KDW, 17.KDW w istniejących liniach rozgraniczających, z poszerzeniami na skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej jako 20.KDW, 22.KDW, 23.KDW, 26.KDW, 27.KDW nie mniej niż 8 m z poszerzeniami na skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu, na zakończeniu obowiązuje plac do zawracania o wymiarach 12,5 m na 12,5 m,

- dla drogi oznaczonej jako 21.KDW, 28.KDW w istniejących liniach rozgraniczających, z poszerzeniami na skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu, na zakończeniu obowiązuje plac do zawracania o wymiarach 12,5 m na 12,5 m,

- dla drogi oznaczonej jako 24.KDW nie mniej niż 10m z poszerzeniami na skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej jako 25.KDW nie mniej niż 5 m z poszerzeniami na skrzyżowania,

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: przez teren oznaczony jako 20.KDW, 22.KDW, 24.KDW przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV, oznaczona graficznie na rysunku planu wraz ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowani, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IX.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

§ 45. Tracą moc uchwały:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa- terenów mieszkaniowo-usługowych, uchwalonego uchwałą Nr XLII/5/2006 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 29 czerwca 2006 roku (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 115 z dnia 22.08.2006 r., poz. 1861) w granicach objętych niniejszą uchwałą;

2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo - terenów mieszkaniowo-usługowych, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/7/2009 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 24 września 2009 roku (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 159 z dnia 26.10.2009 r., poz. 2255) w granicach objętych niniejszą uchwałą.

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mrągowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Waldemar Cybul

---

* Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
- PN.4131.428.2013 z dnia 9 sierpnia 2013 r.

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXV/2/2013
Rady Miejskiej w Mrągowie
z dnia 9 lipca 2013 r. Zalacznik1.pdf



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXV/2/2013
Rady Miejskiej w Mrągowie
z dnia 9 lipca 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 6 maja 2013 r. do 5 czerwca 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 26 czerwca 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa terenów mieszkaniowo-usługowych

Pani *) wniosła uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa terenów mieszkaniowo-usługowych dotyczącą zmiany przebiegu drogi oznaczonej symbolem przeznaczenia 24.KDW i zaprojektowania tej drogi zgodnie z propozycją przedstawioną przez wnoszącą uwagę.

Rada Miejska w Mrągowie odrzuca powyższą uwagę

Uzasadnienie

Droga wewnętrzna o symbolu 24.KDW wpisana jest częściowo w istniejący układ komunikacyjny z uwzględnieniem ukształtowania terenu. Ponadto zaprojektowana jest w taki sposób, by umożliwić obsługę komunikacyjną terenów przyległych o symbolach 12.MU i 16.MN, tak by w celu zwiększenia bezpieczeństwa, ograniczyć możliwość zjazdów bezpośrednich na drogi tworzące zewnętrzny układ komunikacyjny i prowadzące do obwodnicy miasta Mrągowa tj. drogi o symbolach 04.KDL i 05.KDL. Działka Pani wnoszącej uwagę ma zapewnioną obsługę komunikacyjną z drogi publicznej o symbolu 11.KDD i dwóch dróg wewnętrznych o symbolach 24.KDW i 23.KDW. Jednocześnie ustalenia planu umożliwiają wydzielenia dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie zgodnie z zasadami określonymi w Rozdz. X, § 17, ust. 3 uchwały.

**) 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 3
do Uchwały Nr XXXV/2/2013
Rady Miejskiej w Mrągowie
z dnia 9 lipca 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 2012 r., 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) droga klasy L - lokalna, oznaczonej na rysunku planu jako 05.KDL, 04.KDL, 06.KDL

b) drogi klasy D dojazdowa, oznaczone jako 08.KDD, 09.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 15.KDD, 19.KDD.

Pozostałe drogi publiczne o symbolach KDL i KDD są zrealizowane, ewentualnie powinny być w ramach potrzeb poddane remontom.

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 2010 r., 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 1997 r. 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.

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 19 sierpnia 2013 r.

Poz. 2491

Elektronicznie podpisany przez:
Mariola Katarzyna Porczyńska
Data: 2013-08-19 13:44:18

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.428.2013
WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 9 sierpnia 2013 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), stwierdzam nieważność uchwały **Nr XXXV/2/2013 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 9 lipca 2013 r.,** w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa - terenów mieszkalno-usługowych, **w części dotyczącej zapisów**:

- § 4 ust. 1 pkt 12
- w § 10: ust. 1 w zakresie sformułowania: „Wszelkie działania dotyczące w/w zabudowy wymagają uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi" i ust. 2 w zakresie sformułowania: „Na obszarze występowania stanowiska archeologicznego obowiązują następujące ustalenia: 1) należy przeprowadzić wyprzedzające archeologiczne badania ratownicze przed parcelacją i zainwestowaniem tego terenu; 2) szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala w drodze decyzji Wojewódzki Konserwator Zabytków"
- w § 11 w zakresie sformułowań ust. 3: w pkt 4 - „ na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi" i w pkt 5 - „uzgodnioną z właściwym zarządcą drogi",
- § 12 ust. 3 pkt 5 - w zakresie sformułowania: „ Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych poza wyznaczonymi w planie zgodnie z § 17 ust. 3 uchwały",
- § 16 ust. 5 - w zakresie sformułowania: „ wraz ze zmianą trasy gazociągów"
- § 17 ust. 3 - w zakresie sformułowania: „Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie, o minimalnej szerokości 8 m, gdzie na zakończeniu w sytuacji nieprzelotowej drogi obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m",
- w § 18: ust. 1 pkt 3, w ust. 2: pkt 2 lit. c), pkt 4 lit. b) - w zakresie sformułowania: „ na koszt właściwego gestora sieci" oraz lit. d) w zakresie sformułowania: „ zapewniając finansowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa" oraz
- § 40 pkt 3 lit. b).

Uzasadnienie:

Rada Miejska w Mrągowie powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęła uchwałę o której mowa na wstępie. Przedmiotem podjętej uchwały jest wprowadzenie zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Mrągowa - terenów mieszkalno-usługowych.

Zgodnie art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów

zamkniętych należy do zadań własnych gminy. W przyznanej tym przepisem kompetencji do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, wyraża się samodzielność samorządu terytorialnego w rozwiązywaniu lokalnych zagadnień dotyczących zachowania ładu przestrzennego, a także gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o samorządzie gminnym. Przyznane gminie uprawnienie do samodzielnego kształtowania polityki przestrzennej, na mocy powołanego przepisu nie ma charakteru arbitralnego, a przepisy nie zezwalają na dowolność ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania.

Jak podkreślił Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 6 kwietnia 2011 sygn. akt: II OSK 124/11 „Władztwo planistyczne gminy oznacza między innymi, że rada gminy może określać zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Nie może ona scedować tych uprawnień na inny organ, ani tym bardziej przekazać przysługującej jej kompetencji do określenia tychże zasad innym podmiotom. Rada gminy nie może także upoważniać kogokolwiek do decydowania czy określone (projektowane) rozwiązania inwestycyjne odpowiadają ustalonym przez nią w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasadom”.

Zgodnie z treścią art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Podkreślić należy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem szczególnym, gdyż zawiera normy planowe, tj. normy określające zamierzone do osiągnięcia cele. Pod pojęciem „przeznaczenia terenu” należy zatem rozumieć określenie na przyszłość celu, któremu ma dany teren służyć. Plan ten w części zapisów - § 12 ust. 3 pkt 5, § 17 ust. 3, § 16 ust. 5 oraz § 18 ust. 2 pkt 2 lit. c), nie wypełnia podstawowych wymogów ustawowych, co do jednoznacznego przeznaczenia danego terenu, dopuszczono bowiem w nich odpowiednio, w całym obszarze opracowania planu, lokalizację dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie; zmianę trasy gazociągów oraz wydzielenie terenów pod przepompownie ścieków. Należy zatem stwierdzić, że opiniowane ustalenia planu są nieczytelne i mogą oznaczać niedopuszczalne przemieszczenie różnych funkcji na tym terenie oraz prowadzić do sytuacji nierozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i tym samym doprowadzać do konfliktów w zagospodarowaniu danego terenu. Mając na uwadze funkcję regulacyjną miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jego charakter prawa powszechnie obowiązującego, do którego tworzenia mają zastosowanie zasady techniki prawodawczej, a także skutkujący m.in. tym, że plan miejscowy może stanowić podstawę rozstrzygnięć w sprawach indywidualnych, uzasadnione jest twierdzenie, że o sprzeczności przedmiotowej uchwały, w powyższym zakresie z treścią wyżej powołanego art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy przesądza już sam sposób zakodowania norm w uchwale, uniemożliwiający jednoznacznie określić przeznaczenia terenów.

Rada Miejska w Mrągowie w uchwale wprowadzającej zmiany do uchwalonego planu natomiast w:

- § 11 ust. 3 określając zasady kształtowania przestrzeni publicznej na terenach układu komunikacyjnego, postanowiła, iż urządzenia techniczne: dopuszcza się na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi (pkt 4) oraz odnośnie tymczasowych obiektów budowlanych: dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących wyposażenie ulic (…), uzgodnioną z właściwym zarządcą drogi (pkt 5);
- § 40 pkt 3 lit. b ustalając szczegółowe warunki zagospodarowania terenów, o których w nim mowa, postanowiła, iż wszystkie działania na tym terenie należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci elektroenergetycznej.

W ocenie organu nadzoru, powyższe zapisy są zapisami otwartymi uzależniającymi sposób zagospodarowania terenów od późniejszych opinii uzgodnień, zgód, czy warunków różnych podmiotów biorących udział w procesie realizacyjnym, inwestycyjnym, należy zatem przyjąć, iż w rzeczywistości Rada, w tym zakresie, w kwestionowanych zapisach nie ustaliła sposobu zagospodarowania terenu, do czego była upoważniona i zobowiązana, pozostawiając prawo ich kształtowani innym podmiotom. Zapisy te mają zatem jedynie charakter informacyjny.

Należy podkreślić, iż plan miejscowy, będąc aktem prawa miejscowego ma zawierać normy określające konkretne przeznaczenie każdego odcinka terenu objętego daną regulacją bez podawania warunków, a także bez uzależniania tego przeznaczenia lub jego realizacji od jakichkolwiek zdarzeń przyszłych lub niepewnych. Tego rodzaju warunki lub zastrzeżenia mogą się znajdować wyłącznie w przepisach odrębnych, które z woli ustawodawcy kształtują zagospodarowanie terenu łącznie z planami miejscowymi.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujmowane winny być w formie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Miejscowy plan zagospodarowania

przestrzennego nie jest zatem aktem, w którym zamieszcza się informacje, zalecenia, czy też innego rodzaju sugestie dla właścicieli nieruchomości, bądź potencjalnych inwestorów.

W tym miejscu należy również zwrócić uwagę na stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego, zawarte w wyroku z dnia 2 grudnia 2010 r. sygn. akt: II OSK 2096/10, w którym Sąd przyjął, iż: „zamieszczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego regulacji o charakterze informacyjnym stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, skutkujące nieważnością uchwały w części zawierającej taką regulację".

Opiniowana uchwała łamie tę zasadę wprowadzając przepisy otwarte, uzależniające sposób zagospodarowania terenów od późniejszych opinii uzgodnień, zgód, warunków itp. różnych podmiotów biorących udział w procesie realizacyjnym, inwestycyjnym.

Odnosząc się do treści, zakwestionowanych zapisów w § 18 ust. 2 pkt 4 lit. b i lit d uchwały, w których Rada ustalając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, postanowiła odpowiednio, iż obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania na koszt właściwego gestora sieci oraz iż istniejące sieci i urządzenia kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem właściwy gestor przebuduje na wniosek zainteresowanych stron, zapewniając finansowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, należy wskazać, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może regulować kwestii prawnych w zakresie umów cywilnoprawnych pomiędzy stronami procesu inwestycyjnego pomiędzy gestorem sieci a inwestorem. Ustawodawca bowiem nie upoważnia Rady do rozstrzygania w akcie prawa miejscowego o kwestiach należących do sfery stosunków cywilnoprawnych pomiędzy inwestorem a gestorami sieci oraz rozstrzygania kto i za co powinien ponosić koszty, przy przedsiębranych inwestycjach. W § 18 ust. 1 pkt 3 uchwały Rada określając zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, postanowiła, iż właściciele działek, przez które przechodzą istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia stałego dostępu do tych urządzeń służbom technicznym, celem prowadzenia ich konserwacji w niezbędnym zakresie. Treści powyższego zapisu nie można przyjąć, jako zasadę lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. A ponadto należy wskazać, iż plan nie powinien zawierać powtórzeń dotyczących obowiązków wynikających wprost z obowiązujących przepisów, co ma miejsce w powyższym przypadku. Tym samym w/w przepisy § 18 uchwały należy wyeliminować z obrotu prawnego.

W § 10 ust. 1 uchwały Rada wskazując, iż ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty zabytkowe chronione ustaleniami planu, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, określając zakres tej ochrony, równocześnie zobowiązała, przy podejmowaniu wszelkich działań dotyczących wymienionej zabudowy do uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi. W ust. 2 powyższego zapisu, postanowiła, iż ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne - ślady osadnictwa nowożytnego i starożytnego, oznaczone odpowiednio na rysunku planu. Na obszarze występowania stanowiska archeologicznego obowiązują następujące ustalenia: 1) należy przeprowadzić wyprzedzające archeologiczne badania ratownicze przed parcelacją i zainwestowaniem tego terenu; 2) szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala w drodze decyzji Wojewódzki Konserwator Zabytków. W myśl art. 7 pkt 4 i art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.), jedną z form ochrony zabytków są ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W planie ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

Kompetencja ta ściśle koresponduje z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w myśl którego w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz postanowieniami § 4 pkt 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), który określa wymogi dotyczące standardów przy zapisywaniu ustaleń tekstu planu miejscowego, wskazując iż ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, powinny zawierać określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. Zgodnie z § 2 pkt 6 powołanego rozporządzenia, ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o nakazach, zakazach, dopuszczeniach i ograniczeniach w zagospodarowaniu terenów - należy przez to rozumieć określenie sposobów

zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy. Zdaniem organu nadzoru, wskazane powyżej upoważnienia zakreślają kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego szczególnych zasad, na jakich poszczególne zabytki, zależnie od indywidualnych uwarunkowań, mogą być chronione. Kompetencja ta nie oznacza jednak pełnej dowolności i musi być wykładana przez pryzmat obowiązującego prawa. W świetle art. 7 Konstytucji RP organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest zakaz domniemania kompetencji. Ponadto podkreślono, że normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób ścisły, literalny. Jednocześnie zakazuje się dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii.

W ocenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, uregulowania § 10 uchwały, w części wskazanej w sentencji wykraczają poza przyznaną radzie gminy kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym określenia nakazów i zakazów, obowiązujących w strefie ochrony konserwatorskiej wyznaczonej w planie. Powyższe upoważnienie nie obejmuje bowiem możliwości umieszczania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uregulowań kwestii związanych z wprowadzeniem wymogu uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, nawet jeśli wynika to z przepisów odrębnych, nałożeniem obowiązku przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych (…), czy tej wskazania, iż szczegółowy zakres i rodzaj tych badań ustala w drodze decyzji konserwator zabytków. Należy wskazać, iż norma kompetencyjna, o której mowa powyżej, nie obejmuje upoważnienia do stanowienia w zakresie, min obowiązków stron w procesie budowlanym, gdyż one mogą być nakładane na strony jedynie mocą przepisów rangi ustawowej i Rada Miejska w Mrągowie nie posiada kompetencji do ingerowania w ich kształt. Zakres kompetencji organu nadzoru konserwatorskiego, formy współdziałania tegoż organu z innymi organami administracji publicznej, obowiązki podmiotów zamierzających dokonać określone czynności w stosunku do zabytków zostały uregulowane przez ustawodawcę, przede wszystkim w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Stanowisko organu nadzoru w powyższej materii znajduje oparcie w wyroku z dnia 15 lutego 2012 r. sygn. akt: II SA/Wr 723/11, w którym Sąd przyjął, iż: „ustalenia ochrony zabytków w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są jedną z form i sposobów ochrony zabytków, jednak przyjęta w zapisach planu ochrona nie może zastępować lub modyfikować istniejącej regulacji ustawowej, a ponadto musi znajdować swoje uzasadnienie w przepisach upoważniających organ uchwałodawczy gminy do jej ustanowienia”.

W związku z tym, iż określenie zawartości planu miejscowego, ustalenie dopuszczalnych jego postanowień należy niewątpliwie do zasad sporządzania planu miejscowego w rozumieniu art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego, a zgodnie z jego treścią naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części, zaistniała konieczność stwierdzenia nieważności zapisów uchwały, o których mowa w sentencji.

Ponadto należy wskazać, iż zapis § 4 ust. 1 pkt 12 uchwały, w ocenie organu nadzoru narusza zasadę przyzwoitej legislacji, znajdującą oparcie w art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, definiowane bowiem pojęcie „ - usług uciążliwych” pozostaje w sprzeczności z zawartością treściową definicji i w konsekwencji może przyczynić się do powstania problemów w sferze wykonawczej uchwały.

Zgodnie z ustalonymi poglądami doktryny oraz ustaloną linią orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego każdy przepis prawny winien być skonstruowany poprawnie z punktu widzenia językowego i logicznego. Wymóg jasności oznacza nakaz tworzenia przepisów klarownych i zrozumiałych dla ich adresatów, którzy od racjonalnego prawodawcy oczekiwać mogą stanowienia norm prawnych niebudzących wątpliwości co do treści nakładanych obowiązków i przyznawanych praw. Związana z jasnością precyzja przepisu winna przejawiać się w konkretności nakładanych obowiązków i przyznawanych praw, tak by ich treść była oczywista i pozwalała na wyegzekwowanie.

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

WOJEWODA
w/z
Jan Maścianica
WICEWOJEWODA