

# UCHWAŁA NR XXIV/195/16 RADY GMINY MRĄGOWO

z dnia 19 września 2016 r.

## w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy handlowo – usługowej w obrębie Marcinkowo, gmina Mrągowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz Uchwały Nr X/80/15 Rady Gminy Mrągowo z dnia 27 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy handlowo - usługowej w obrębie Marcinkowo, gmina Mrągowo, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo, Rada Gminy Mrągowo uchwala, co następuje:

### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy handlowo – usługowej w obrębie Marcinkowo, gmina Mrągowo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w obrębie Marcinkowo, przy granicy miasta Mrągowo w granicach zgodnych z Uchwałą Rady Gminy Mrągowo Nr X/80/15 z dnia 27 sierpnia 2015 roku oraz zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy usługowo – handlowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1U;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, § 5 uchwały;
- 3) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego § 6 uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, § 7 uchwały;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, § 8 uchwały;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, § 9 uchwały;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, § 10 uchwały;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, § 11 uchwały;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, § 12 uchwały;
- 10) przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, § 13 uchwały;
- 11) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 14 uchwały;
- 12) określenie Inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, § 15 uchwały.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne.

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

§ 3. 1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako obowiązujący i ściśle określony:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy; w miejscach gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przeznaczenie terenu wyrażone symbolem;
- 4) granica terenu objętego planem;
- 5) trasa przebiegu linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV kablowych.

2. Następujące elementy zagospodarowania przestrzennego pokazano informacyjnie:

- istniejące sieci infrastruktury technicznej
- granicę administracyjną miasta
- oś orientacyjnego przebiegu projektowanego odcinka drogi krajowej nr 59 (znajdącą się poza granicami terenu objętego planem)
- oś projektowanej ulicy wewnętrznej na terenie miasta Mrągowo (znajdącą się poza granicami terenu objętego planem) wrysowaną na podstawie obowiązującego planu miejscowego.

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

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Mrągowo, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) powierzchni terenu biologicznie czynnego - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii;
- 4) wysokości budynku wyrażonej w metrach - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem**

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) Na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewaloryzacji.
- 2) Kolorystyka budynków powinna być stonowana, zharmonizowana i dostosowana do otaczającego krajobrazu.
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

- 1) Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku - teren objęty planem nie jest zaliczany do żadnego rodzaju terenów, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska i nie jest chroniony przed hałasem.
- 2) Teren opracowania planu nie jest objęty prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody.
- 3) Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan.

- 4) Zakazuje się stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych.
- 5) Gromadzenie odpadów stałych w granicach działki własnej. Zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie. Nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej.

**§ 7.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną lub wymagające ochrony.

**§ 8.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na terenie objętym planem przestrzenie publiczne nie występują.

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

- 1) W obrębie terenu objętego planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin oraz tereny zagrożone osuwiskami.
- 2) Teren opracowania leży powyżej terenów zalewowych i nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

**§ 10.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1) Na terenie objętym planem procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie przewiduje się.
- 2) Ustala się następujące parametry działek budowlanych:
  - a) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej – 2500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki – nie ustala się;
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi obsługującej – nie ustala się
- 3) Dopuszcza się na każdym terenie wydzielenie działek o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż określonej w pkt 1 pod obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
  - a) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - b) wody opadowe i roztopowe z dróg i parkingów o szczelnej nawierzchni, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach odrębnych, należy odprowadzić do odbiornika lub do studni chłonnych; wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub zagospodarować na działce własnej, bez szkody dla gruntów sąsiednich;
  - c) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej;
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych źródeł; przyłączanie odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z zasadami Prawa Energetycznego; rozprowadzenie energii elektrycznej liniami kablowymi;
  - e) linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
  - f) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 4;
  - g) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - h) przez teren opracowania planu przebiega gazociąg średniego ciśnienia, dla którego wyznacza się strefę kontrolowaną, zgodnie z przepisami odrębnymi; w strefie kontrolowanej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów odrębnych;
  - i) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w sposób jak najmniej ograniczający możliwości ich zainwestowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu;
  - j) realizacja sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych;

- k) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi;
- l) w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- a) powiązania z układem zewnętrznym, z drogą krajową nr 16, istniejącym zjazdem poprzez teren sąsiedniej działki, na której ustanowiona jest służebność przejazdu oraz poprzez projektowane i istniejące ulice włączone do drogi krajowej na istniejących skrzyżowaniach, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- b) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję; dla funkcji usługowych, należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub powierzchni sprzedaży w zależności od specyfiki usług; miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy programować i realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania: - do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

§ 13. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1U

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.
- 3) W ramach przeznaczenia podstawowego możliwa jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, logistyka. Nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej.
- 4) Wzdłuż zachodniej granicy terenu objętego planem, pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy, należy rezerwować pas terenu na przeprowadzenie linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV kablowych.
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 4,00 m od linii rozgraniczającej teren elementarny po stronie północnej oraz 10,00 m od pozostałych linii rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
  - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,10;
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6;
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
  - f) wysokość budynków max. 12,00 m; formy dachu nie ustala się.

### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy końcowe.**

§ 14. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została ustalona w wysokości 1 %.

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

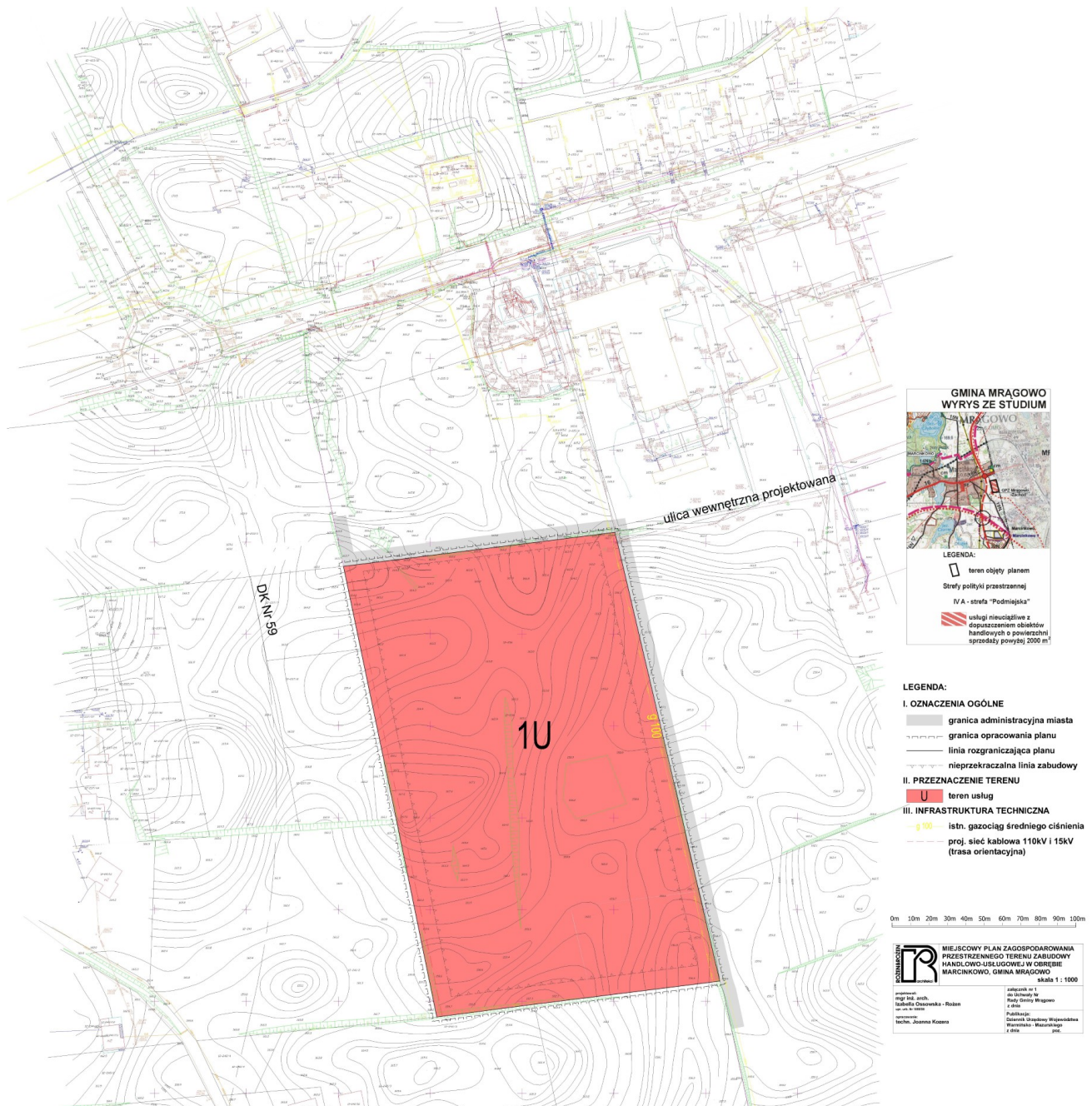
§ 16. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Sławomir Olender**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIV/195/16  
Rady Gminy Mrągowo  
z dnia 19 września 2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/195/16

Rady Gminy Mrągowo

z dnia 19 września 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy handlowo – usługowej w obrębie Marcinkowo, gmina Mrągowo**

Do projektu w/w planu nie wniesiono uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) nie ma zastosowania.

Przewodniczący Rady Gminy

**Sławomir Olender**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIV/195/16

Rady Gminy Mrągowo

z dnia 19 września 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy handlowo – usługowej w obrębie Marcinkowo, gmina Mrągowo z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na terenie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy handlowo – usługowej w obrębie Marcinkowo, gmina Mrągowo inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się.

Przewodniczący Rady Gminy

**Sławomir Olender**