

**UCHWAŁA NR IX/8/2019
RADY MIEJSKIEJ W MRĄGOWIE**

z dnia 30 maja 2019 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo
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 jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730) oraz w związku z uchwałą nr XXXIII/3/2017 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo terenów mieszkaniowo - usługowych, Rada Miejska w Mrągowie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Mrągowo, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo terenów mieszkaniowo - usługowych, obejmujący obszar o powierzchni ok. 68 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załączniki nr 1 i 2 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:2000, stanowiące załączniki nr 1 i 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 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 4 do uchwały.

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

- 1) Dział I zawierający postanowienia ogólne;
- 2) Dział II zawierający ustalenia planu:
 - a) Rozdział 1 zawierający ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) Rozdział 2 zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - c) Rozdział 3 zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - d) Rozdział 4 zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu,
 - e) Rozdział 5 zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
 - f) Rozdział 6 zawierający ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - g) Rozdział 7 zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - h) Rozdział 8 zawierający ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - i) Rozdział 9 zawierający ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

- j) Rozdział 10 zawierający ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - k) Rozdział 11 zawierający ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - l) Rozdział 12 zawierający ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
 - m) Rozdział 13 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 dla poszczególnych terenów wyróżnionych w planie:
- a) Rozdział 1 zawierający ustalenia dla terenów innych niż tereny systemu komunikacyjnego,
 - b) Rozdział 2 zawierający ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego;
- 4) Dział IV zawierający ustalenia końcowe.

DZIAŁ II.

Ustalenia planu

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych oraz wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od najniższej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyżej położonego punktu tego obiektu;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków; wykusze, schody, podjazdy i balkony nie mogą być wysunięte poza tę linię więcej niż 1,5 m; zasada dotycząca przekroczenia linii nie dotyczy dróg krajowych nr 16 i 59; wszystkie elementy planowanej zabudowy muszą być zlokalizowane poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 7) skrócie m.p. – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 8) usługach obsługi komunikacji – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów, parkingi;
- 9) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć usługi z grupy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;
- 10) stawce procentowej – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę planistyczną, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, naliczaną w przypadku zbycia nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów;
- 5) stanowisko archeologiczne;
- 6) szpaler drzew o funkcji izolacyjnej;

- 7) miejsca potencjalnej lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych;
- 8) granice stref ochronnych od elektrowni fotowoltaicznych.

Rozdział 1.

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

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów objętych planem:

- 1) P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) U - tereny zabudowy usługowej;
- 5) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 6) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 7) UK - tereny usług kultu religijnego;
- 8) WW – tereny urządzeń sieci wodociągowej;
- 9) K – tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej;
- 10) IT – tereny pasa technicznego infrastruktury;
- 11) ZP - tereny zieleni urządzonej;
- 12) KDGP – tereny dróg publicznych klasy GP – główna ruchu przyspieszonego;
- 13) KDL- tereny dróg publicznych klasy L – lokalna;
- 14) KDD – tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa;
- 15) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 16) KDX – tereny ciągów pieszo jezdnych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. Na terenach oznaczonych jako MN, MU, MW, MW/U i UK ustala się:

- 1) obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym;
- 2) 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;
- 3) zakaz stosowania sidingu winylowego i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych i obiektów podlegających przebudowie oraz modernizacji.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

2. Ustala się zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:

- 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 symbolem MW/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) dla terenów oznaczonych symbolami MU jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami UK jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczanej funkcji.

4. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5. Strefy ochronne od elektrowni fotowoltaicznych, w których występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko, muszą zawierać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

6. Linie energetyczne łączące farmę fotowoltaiczną ze stacją GPZ obsługującą farmę należy realizować jako instalacje podziemne;

7. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4. Zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się zachowanie drzew niekolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.

2. Elementy dysharmonijne w strukturze krajobrazu należy usunąć lub osłonić zielenią.

Rozdział 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne – ślady osadnictwa nowożytnego i starożytnego, oznaczone odpowiednio na rysunku planu. Na obszarze występowania stanowiska archeologicznego obowiązują przepisy odrębne.

2. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 6. 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 oraz KDW będące własnością Miasta Mrągowo;
- 2) tereny zieleni publicznej oznaczone jako ZP.

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;
- 2) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się tylko obiekty związane z obsługą komunikacji.

Rozdział 7.

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 o max. 2m;
- 4) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków, 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, obszarów pod budynkami po obrysie tych budynków, bezwydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej opowierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona w ustaleniach szczegółowych;
- 5) ustalone w planie zasady podziału terenu na działki nie dotyczą wydzielen 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;
- 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;
- 7) Dopuszcza się zmniejszenie o nie więcej niż 5% wielkości nowowydzielanych działek określonych w Dziale III uchwały.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, nie występują również naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.

2. Cały obszar objęty planem leży w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 205 Subzbiornik Warmia, na obszarze którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu przepisów odrębnych, w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane uzyskane w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowoprojektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000,0 m²;
- 2) szerokość frontu nowoprojektowanej działki budowlanej: minimalnie 16m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 70-110 stopni.

Rozdział 10.

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

§ 15. 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 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 części obiektu 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 5m na każdą stronę od osi linii średniego napięcia. Zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Przez obszar opracowania przebiega projektowana kablowa linia elektroenergetyczna 110 kV, dla lokalizacji której wyznaczono pas techniczny IT.

4. Na obszarze objętym planem występują, oznaczone graficznie na rysunku planu, gazociągi wysokiego ciśnienia DN 125 oraz DN 300. Obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
- 2) dopuszcza się sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;
- 3) aby w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych, przy realizacji nowej zabudowy z przeznaczeniem na pobyt stały ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 16, należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym;

6. Za zgodne z planem uznaje się parametry zabudowy i parametry zagospodarowania terenu, w tym bezpośrednie zjazdy z dróg na działki, ustalone w prawomocnych decyzjach wydanych przed wejściem w życie planu.

7. Wszelkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością muszą zawierać się w granicach terenu, do którego tytuł prawny posiada inwestor.

8. Działalność przemysłowa lub usługowa powinna być prowadzona przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych zapewniających brak oddziaływań mogących powodować uciążliwości dla ludzi lub mogących pogarszać warunki higieniczne i zdrowotne na okolicznych terenach funkcjonalnych z zabudową mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową.

9. Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w sąsiedztwie obszaru kolejowego. Zagospodarowanie na tych terenach musi być zgodne z przepisami odrębnymi.

10. Warunki realizacji elektrowni fotowoltaicznych:

- 1) określenie dopuszczalności realizacji, liczby oraz miejsc ostatecznego posadowienia ogniw fotowoltaicznych możliwe będzie dopiero po przeanalizowaniu zgodności z przepisami odrębnymi, w tym głównie przepisami wynikającymi z Prawa ochrony środowiska. Lokalizacje wskazane należy traktować jako potencjalne, nie dające pewności ich realizacji;
- 2) należy uwzględnić ewentualne oddziaływania skumulowane ogniw fotowoltaicznych na krajobraz, w którym specyficzną dominantą fizjologiczną stanowiłyby konstrukcje elektrowni fotowoltaicznych postrzegane w dużych zespołach;
- 3) dla ogniw fotowoltaicznych należy przeprowadzić monitoring przyrodniczy mający na celu określenie oddziaływania inwestycji na środowisko, jeżeli będzie to wymagane przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16.1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się bezpośrednio z istniejących dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne. Nie dopuszcza się bezpośrednich zjazdów na działki z drogi 1.001.KDGP.

2. Układ dróg publicznych tworzą drogi:

- 1) droga klasy GP - główna ruchu przyspieszonego, oznaczona jako 1.001.KDGP, obwodnica miasta Mrągowa, droga krajowa nr 59;
- 2) droga klasy L – lokalna, oznaczona jako 1.002.KDL, 1.003.KDL, droga gminna;
- 3) droga klasy D – dojazdowa, oznaczona jako 1.004.KDD, 1.005.KDD, 2.001.KDD, 2.002.KDD, 2.003.KDD, 2.009.KDD droga gminna;

3. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu jako KDW. Bezpośrednie zjazdy na działki budowlane 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;
- 6) dla drogi 1.001.KDGP (droga krajowa nr 59) dopuszcza się wyłącznie sieci i obiekty infrastruktury technicznej związane z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego.

5. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 0 m. p.;
 - b) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 0 m. p.;
 - c) 1 miejsca postojowe na 1 pokój gościnny w obiektach hotelowych i pensjonatowych, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 m. p. na 10 pokoi gościnnych;
 - d) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w obiektach gastronomicznych, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 m. p. na 10 miejsc konsumpcyjnych;
 - e) 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) oraz min. 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach usługowych innych niż wyżej wymienione, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy; dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 m. p. na lokal usługowy;
 - f) 1 m. p. / 5 osób zatrudnionych dla terenów oznaczonych symbolem P, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 0 m. p.;

- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe podlegają powyższym wymagom;
- 4) 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.

6. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze 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-jezdnymi, 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) dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej, o powierzchni mniejszej niż ustalono w kartach terenu;
- 4) dla drogi 1.001.KDGP (droga krajowa nr 59) dopuszcza się wyłącznie sieci i obiekty infrastruktury technicznej związane z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego;

7. 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) obowiązuje 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) na obszarze aglomeracji Mrągowo, wyznaczonej Rozporządzeniem nr 12 Wojewody Warmińsko - Mazurskiego z dnia 27 lutego 2006r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Mrągowo (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Z 2006r Nr 34, poz.723) od daty wyznaczonej w Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych ma obowiązywać system kanalizacji zbiorczej;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w system kanalizacji deszczowej poprzez rozbudowę istniejącego systemu,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych na terenie działki budowlanej, do której właściciel lub inwestor posiada tytuł prawny,
 - c) na każdym terenie dopuszcza się lokalizację 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;
 - c) nowoprojektowane sieci SN i NN należy realizować jako sieci kablowe w liniach rozgraniczających dróg oraz po innych trasach, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło ze scentralizowanych źródeł ciepła bądź z indywidualnych źródeł przy zachowaniu norm emisji;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej;
- 7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:
- a) po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Miejskiej w Mrągowie,
 - b) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz.U. z 2018r., poz. 21 z późn.zm.);
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 17. 1. Na całym obszarze 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, wiaty przystankowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

Rozdział 13.

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

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

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1.

Ustalenia dla terenów innych niż tereny systemu komunikacyjnego

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.1.MW wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu : tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - a) dopuszcza się funkcję usługową 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,
- od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 1,20,

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

h) geometria i pokrycie dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dach dwu lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe,
- dla budynków garażowych: dach dwu lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45°, w zespołach garażowych dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,

i) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 2000,0 m²,

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

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: nie ustala się.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.2.ZP, 1.9.ZP wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu : tereny zieleni urządzonej;

a) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj.: mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku o wysokości max 4m, oświetlenie;

b) pow. biologicznie czynna – min. 70%;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: nie ustala się.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.3.P, 1.6.P wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

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

a) dopuszcza się usługi obsługi komunikacji;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

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

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 55% powierzchni działki budowlanej

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

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,

- e) forma zabudowy: dowolna,
- f) szerokość elewacji frontowej: dowolna,
- g) wysokość zabudowy: nie więcej niż 18,0m,
- h) geometria i pokrycie dachu: dowolna,
- i) zasady podziału na działki budowlane:
 - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 5000,0 m²,
- j) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) przez teren 1.6.P przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 10, Działu II

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.4.P, 1.7.P wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu : tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - a) dopuszcza się lokalizację elektrowni fotowoltaicznych o mocy: na terenie 1.4.P – do 2 MW, na terenie 1.7.P – do 900 kW,
 - b) dopuszcza się usługi obsługi komunikacji;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - w odległości nie mniej niż 25m od osi drogi 1.001.KDGP,
 - w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej dróg: KDD, KDW,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 55% powierzchni działki budowlanej, (nie dotyczy powierzchni pod panelami fotowoltaicznymi),
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 1,00,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) forma zabudowy: dowolna,
 - f) szerokość elewacji frontowej: dowolna,
 - g) wysokość zabudowy: nie więcej niż 18,0m,
 - h) wysokość konstrukcji paneli fotowoltaicznych: do 3m liczona od miejsca posadowienia konstrukcji paneli,
 - i) geometria i pokrycie dachu: dowolna,
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 5000,0 m²,
 - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) elektrownie fotowoltaiczne należy lokalizować wyłącznie w miejscach potencjalnej lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych wyznaczonych na rysunku planu,
 - b) ustala się strefy ochronne od elektrowni fotowoltaicznych, w których występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko, których granice oznaczono na rysunku planu,
 - c) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 10, Działu II

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.5.P wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu : tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - a) dopuszcza się lokalizację elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 2 MW;
 - b) dopuszcza się usługi obsługi komunikacji;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi KDW,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 55% powierzchni działki budowlanej, (nie dotyczy powierzchni pod panelami fotowoltaicznymi),
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 1,00,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) forma zabudowy: dowolna,
 - f) szerokość elewacji frontowej: dowolna,
 - g) wysokość zabudowy: nie więcej niż 25,0m, dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 50m dla części budynków stanowiących obiekty budowlane dla urządzeń technologicznych wykorzystywanych do produkcji, przy czym ich powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% projektowanej powierzchni zabudowy,
 - h) wysokość konstrukcji paneli fotowoltaicznych: do 3m liczona od miejsca posadowienia konstrukcji paneli,
 - i) geometria i pokrycie dachu: dowolna,
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 5000,0 m²,
 - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) elektrownie fotowoltaiczne należy lokalizować wyłącznie w miejscach potencjalnej lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych wyznaczonych na rysunku planu,
 - b) ustala się strefy ochronne od elektrowni fotowoltaicznych, w których występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko, których granice oznaczono na rysunku planu,
 - c) zgodnie z załącznikiem graficznym obowiązuje lokalizacja zieleni izolacyjnej w formie szpaleru drzew.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.10.IT wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu : tereny pasa technicznego infrastruktury (lokalizacja 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.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.11.U wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu : tereny zabudowy usługowej;
 - a) dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela w formie lokali wbudowanych w budynkach o funkcji usługowej, jednak funkcja mieszkaniowa nie może stanowić więcej niż 45% powierzchni użytkowej budynku,
 - b) dopuszcza się magazyny, hurtownie,
 - c) wyklucza się działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów,
 - d) wyklucza się usługi uciążliwe,
 - e) dopuszcza się usługi obsługi komunikacji;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - w odległości nie mniej niż 25m od krawędzi jezdni drogi 1.001.KDGP lecz nie mniej niż 5m od linii rozgraniczającej z terenem 1.10.IT,
 - w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi klasy KDL,
 - w odległości nie mniej niż 8m od wschodniej granicy terenu,
 - 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 15% powierzchni działki budowlanej,
 - e) forma zabudowy: dowolna,
 - f) szerokość elewacji frontowej: dowolna,
 - g) wysokość zabudowy: nie więcej niż 15,00 m,
 - h) geometria i pokrycie dachu: dach dwu lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe oraz dachy płaskie,
 - i) zasady podziału na działki budowlane:
 - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1500,0 m²,
 - j) 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 10, Działu II

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.12.MN wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu : tereny zabudowy mieszkaniowej 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, 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,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 5,00 m ,

h) geometria i pokrycie dachu:

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

i) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 800,0 m²,

j) 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 10, Działu II

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.13.MW/U wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu : tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;

- a) wyklucza się usługi uciążliwe,
- b) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji oraz dowolne proporcje między funkcjami;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30%,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 1,00,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) forma zabudowy: wolnostojąca,
- f) szerokość elewacji frontowej: do 25m,
- g) wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 12,00 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,00 m ,

h) geometria i pokrycie dachu:

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

i) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 800,0 m²,

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

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: nie dotyczy,

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.14.WW wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu : tereny urządzeń sieci wodociągowej;
 - a) dopuszcza się lokalizację elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 0,5 MW;
 - b) dopuszcza się usługi obsługi komunikacji;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 45% powierzchni działki budowlanej, (nie dotyczy powierzchni pod panelami fotowoltaicznymi),
 - 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 12,0m,
 - h) wysokość konstrukcji paneli fotowoltaicznych: do 3m liczona od miejsca posadowienia konstrukcji paneli,
 - i) geometria i pokrycie dachu: dowolna,
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 5000,0 m²,
 - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) elektrownie fotowoltaiczne należy lokalizować wyłącznie w miejscach potencjalnej lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych wyznaczonych na rysunku planu,
 - b) ustala się strefy ochronne od elektrowni fotowoltaicznych, w których występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko, których granice oznaczono na rysunku planu,

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.1.MU, 2.8.MU, 2.20.MU, 2.21.MU, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu : tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - a) 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 10m 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 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,

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

h) geometria i pokrycie dachu:

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

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

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

i) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000,0 m²,

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

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

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: nie dotyczy.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.2.MN, 2.3.MN, 2.4.MN, 2.5.MN, 2.6.MN, 2.7.MN, 2.11.MN, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu : tereny zabudowy mieszkaniowej 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 KDD, KDW oraz zgodnie z rysunkiem planu,

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

c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,70,

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

e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca, (dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy bliźniaczej);

f) szerokość elewacji frontowej: dowolna,

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 9,00 m,

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

h) geometria i pokrycie dachu:

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

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

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

i) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000,0 m²,
- dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,

j) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, (nie dotyczy istniejącej zabudowy bliźniaczej);

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) na terenie 2.5.MN znajduje się zakład usługowy przeznaczony do zachowania.

b) przez teren 2.11. przebiega napowietrzna linia energetyczna 15kV, oznaczona graficznie na rysunku planu wraz ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 10, Działu II

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.9.MU, 2.10.MU, 2.14.MU, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu : tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

a) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej,

b) wyklucza się usługi uciążliwe,

b) 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 25m od terenów kolejowych (znajdujących się poza granicą planu) oraz wyznaczoną przez istniejącą zabudowę,

- w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych jako 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,

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

h) geometria i pokrycie dachu:

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

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

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

i) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000,0 m²,

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

- j) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowych 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 10, Działu II
- b) tereny położone w sąsiedztwie terenów kolejowych, obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 10, Działu II

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.12.U wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu : tereny zabudowy usługowej;

- a) dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela w formie lokali wbudowanych w budynkach o funkcji usługowej, jednak funkcja mieszkaniowa nie może stanowić więcej niż 45% powierzchni użytkowej budynku,
- b) wyklucza się 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 10m od ul. Olsztyńskiej (znajdującej się poza granicą planu) oraz wyznaczoną przez istniejącą zabudowę,
- w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi klasy 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 30% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: dowolna,

f) szerokość elewacji frontowej: dowolna,

g) wysokość zabudowy: nie więcej niż 15,00 m,

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

i) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1500,0 m²,

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

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów : nie dotyczy.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.13.UK wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu : tereny usług kultu religijnego;

- a) dopuszcza się budynki zamieszkania zbiorowego oraz zabudowę towarzyszącą,
- b) dopuszcza się usługi kultury i oświaty;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- zgodnie z przepisami,

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: wolnostojąca,
 - 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 12,0m,
 - 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 30° do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe,
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 7000,0 m²,
 - 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 10, Działu II

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.15.MW wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu : tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - a) dopuszcza się funkcję usługową 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,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 1,20,
 - 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,
 - dla budynków garażowych: nie więcej niż 5,00 m,
 - h) geometria i pokrycie dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: dach dwu lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe,
 - dla budynków garażowych: dach dwu lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45°, w zespołach garażowych dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,
 - i) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 2000,0 m²,

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

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: nie ustala się.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.17.ZP wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu : tereny zieleni urządzonej,

a) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej;

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: teren położony jest w sąsiedztwie terenów kolejowych, obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 10, Działu II

§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.16.K, 2.18.K, 2.19.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 : teren 2.16.K położony jest w sąsiedztwie terenów kolejowych, obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 10, Działu II

§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.22.MN, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu : tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej z drogą zlokalizowaną poza obszarem opracowania planu, 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: nie więcej niż 12,50 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,00 m,

h) geometria i pokrycie dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dach dwu lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 15° do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe oraz płaskie,

- dla budynków garażowych i gospodarczych: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 15° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,

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

i) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000,0 m²,

- 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,

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

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: nie dotyczy.

Rozdział 2.

Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego

§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.001.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 10, Działu II

§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.002.KDL, 1.003.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 1.002.KDL, w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi oznaczonej jako 1.003.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 1.002.KDL przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV, oznaczona graficznie na rysunku planu wraz ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 10, Działu II

§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.004.KDD, 1.005.KDD, 2.001.KDD, 2.002.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 1.004.KDD nie mniej niż 10m, w istniejących liniach rozgraniczających,
 - dla drogi oznaczonej jako 1.005.KDD nie mniej niż 10m, w istniejących liniach rozgraniczających,
 - dla drogi oznaczonej jako 2.001.KDD nie mniej niż 10 m, w istniejących liniach rozgraniczających,
 - dla drogi oznaczonej jako 2.002.KDD nie mniej niż 10 m, w istniejących liniach rozgraniczających,
 - 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 1.004.KDD przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 10, Działu II .

b) teren 2.001.KDD położony jest w sąsiedztwie terenów kolejowych, obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 10, Działu II

§ 41. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.006.KDW, 1.007.KDW, 1.008.KDW, 2.003.KDW, 2.004.KDW, 2.005.KDW, 2.006.KDW, 2.007.KDW, 2.008.KDW, 2.009.KDW, 2.010.KDW, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu : droga wewnętrzna;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla drogi oznaczonej jako 1.006.KDW, w istniejących liniach rozgraniczających, z poszerzeniami na skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej jako 1.007.KDW, w istniejących liniach rozgraniczających, z poszerzeniami na skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej jako 1.008.KDW, w istniejących liniach rozgraniczających, z poszerzeniami na skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu, na zakończeniu obowiązuje plac do zawracania o wymiarach 12,5m na 12,5m,

- dla drogi oznaczonej jako 2.003.KDW, nie mniej niż 10m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej jako 2.004.KDW, w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej jako 2.005.KDW, nie mniej niż 12m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej jako 2.006.KDW, nie mniej niż 6m, z poszerzeniem na skrzyżowanie, zgodnie z rysunkiem planu, na zakończeniu obowiązuje plac do zawracania o wymiarach 12,5m na 12,5m,

- dla drogi oznaczonej jako 2.007.KDW, nie mniej niż 8m, z poszerzeniami na skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu, na zakończeniu obowiązuje plac do zawracania o wymiarach 12,5m na 12,5m,

- dla drogi oznaczonej jako 2.008.KDW, nie mniej niż 8m z poszerzeniami na skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej jako 2.009.KDW, nie mniej niż 8m z poszerzeniami na skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej jako 2.010.KDW, nie mniej niż 8m, z poszerzeniami na skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu, na zakończeniu obowiązuje plac do zawracania o wymiarach 12,5m na 12,5m,

b) wyposażenie:

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

- dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,

- dla drogi oznaczonej jako 1.006.KDW, dopuszcza się możliwość lokalizowania ekranów akustycznych,

c) dostępność: bez ograniczeń;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów :

a) przez tereny oznaczone jako 1.008.KDW, 2.004.KDW, 2.005.KDW, 2.009.KDWi , przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV, oznaczona graficznie na rysunku planu wraz ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowani, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 10, Działu II

- b) tereny 2.006.KDW, 2.009.KDW położone w sąsiedztwie terenów kolejowych, obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 10, Działu II

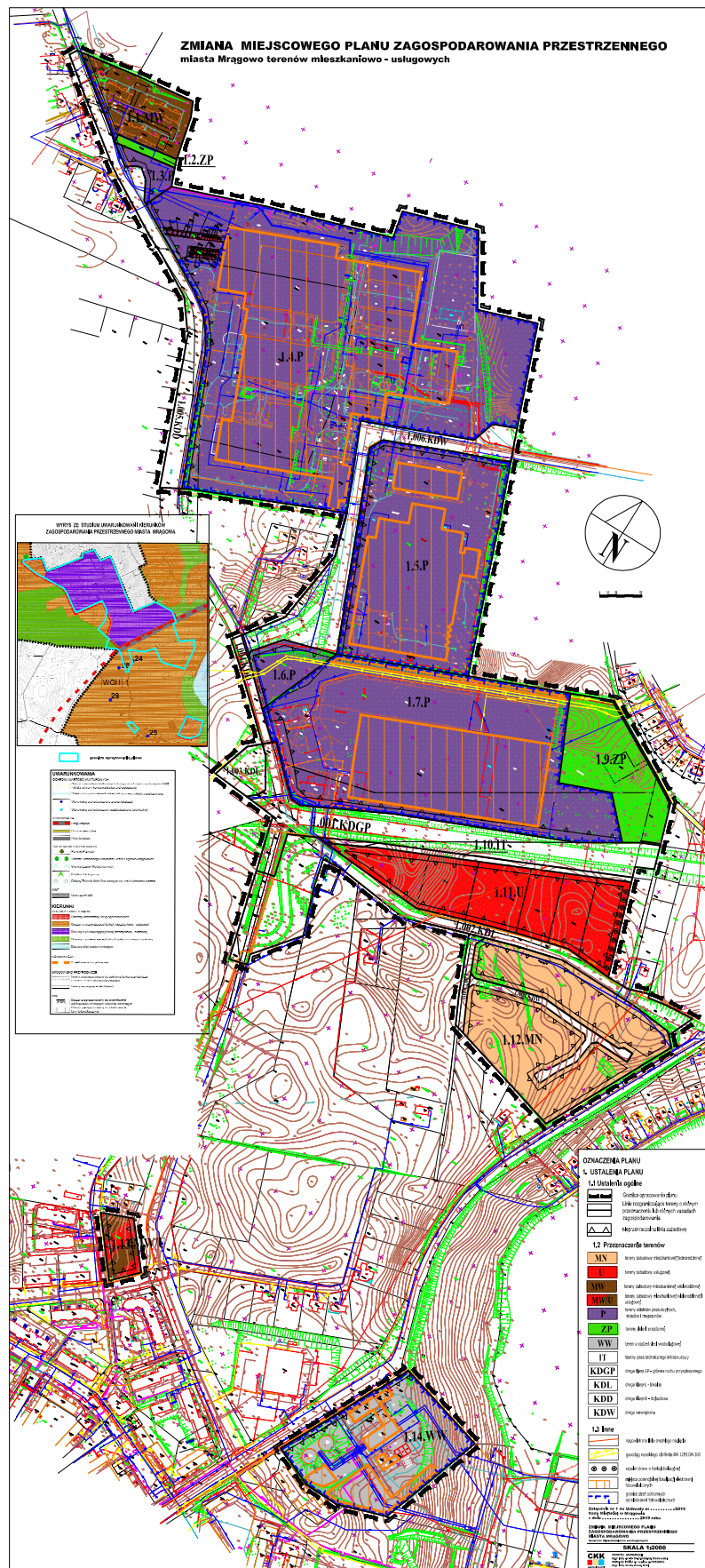
§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.011.KDX, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu : ciąg pieszo jezdny;
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla drogi oznaczonej jako 2.011.KDX, w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, na zakończeniu obowiązuje plac do zawracania w istniejących liniach rozgraniczających,
 - b) wyposażenie:
 - urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników,
 - dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów : teren położony jest w sąsiedztwie terenów kolejowych, obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 10, Działu II

DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe

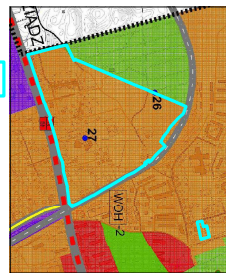
§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mrągowa.

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



WZRÓST, STYMIANIE, WYKONANIE I WYKONANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIRAGOWA

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO miasta Miragowo terenów mieszkaniowo - usługowych



LEGENDA

WZRÓST

Wzrost terenów zielonych - 100% (1:1000000)

Wzrost terenów zielonych - 50% (1:1000000)

Wzrost terenów zielonych - 25% (1:1000000)

Wzrost terenów zielonych - 10% (1:1000000)

Wzrost terenów zielonych - 5% (1:1000000)

Wzrost terenów zielonych - 2% (1:1000000)

Wzrost terenów zielonych - 1% (1:1000000)

Wzrost terenów zielonych - 0% (1:1000000)

STYMIANIE

Stymianie terenów zielonych - 100% (1:1000000)

Stymianie terenów zielonych - 50% (1:1000000)

Stymianie terenów zielonych - 25% (1:1000000)

Stymianie terenów zielonych - 10% (1:1000000)

Stymianie terenów zielonych - 5% (1:1000000)

Stymianie terenów zielonych - 2% (1:1000000)

Stymianie terenów zielonych - 1% (1:1000000)

Stymianie terenów zielonych - 0% (1:1000000)

WYKONANIE

Wykonanie terenów zielonych - 100% (1:1000000)

Wykonanie terenów zielonych - 50% (1:1000000)

Wykonanie terenów zielonych - 25% (1:1000000)

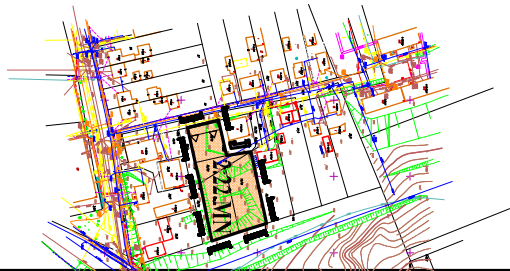
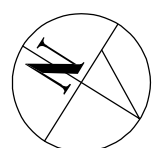
Wykonanie terenów zielonych - 10% (1:1000000)

Wykonanie terenów zielonych - 5% (1:1000000)

Wykonanie terenów zielonych - 2% (1:1000000)

Wykonanie terenów zielonych - 1% (1:1000000)

Wykonanie terenów zielonych - 0% (1:1000000)



LEGENDA

WZRÓST

Wzrost terenów zielonych - 100% (1:1000000)

Wzrost terenów zielonych - 50% (1:1000000)

Wzrost terenów zielonych - 25% (1:1000000)

Wzrost terenów zielonych - 10% (1:1000000)

Wzrost terenów zielonych - 5% (1:1000000)

Wzrost terenów zielonych - 2% (1:1000000)

Wzrost terenów zielonych - 1% (1:1000000)

Wzrost terenów zielonych - 0% (1:1000000)

STYMIANIE

Stymianie terenów zielonych - 100% (1:1000000)

Stymianie terenów zielonych - 50% (1:1000000)

Stymianie terenów zielonych - 25% (1:1000000)

Stymianie terenów zielonych - 10% (1:1000000)

Stymianie terenów zielonych - 5% (1:1000000)

Stymianie terenów zielonych - 2% (1:1000000)

Stymianie terenów zielonych - 1% (1:1000000)

Stymianie terenów zielonych - 0% (1:1000000)

WYKONANIE

Wykonanie terenów zielonych - 100% (1:1000000)

Wykonanie terenów zielonych - 50% (1:1000000)

Wykonanie terenów zielonych - 25% (1:1000000)

Wykonanie terenów zielonych - 10% (1:1000000)

Wykonanie terenów zielonych - 5% (1:1000000)

Wykonanie terenów zielonych - 2% (1:1000000)

Wykonanie terenów zielonych - 1% (1:1000000)

Wykonanie terenów zielonych - 0% (1:1000000)

do Uchwały Nr IX/8/ 2019
Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 30 maja 2019 roku w sprawie
uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa terenów
mieszkaniowo - usługowych

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa terenów mieszkaniowo - usługowych został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie w Urzędzie Miejskim w Mrągowie w dniach: pierwszy raz 05.11.2018 r. do 29.11.2018 r., drugi raz w dniach 02.04.2019 r. do 24.04.2019r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 14.12.2018 r. wpłynęły 2 uwagi, które zostały częściowo nie uwzględnione. Po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu w terminie do 09.05.2019 wpłynęły 2 uwagi, które nie zostały uwzględnione.

I. Uwagi złożone po I wyłożeniu do publicznego wglądu:

1) Uwaga złożona przez osoby fizyczne w dniu 13.12.2018 r. dotyczyła zapisów planu dla całego obszaru.

Treść uwagi jest następująca:

- a) w projekcie zmiany planu nie uwzględniono uwag Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Miasta Mrągowa z protokołu z dnia 12.04.2018 r. zwartych w pkt 4 części I i pkt. 26, 29, 30;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Uwaga bezzasadna. Uwagi Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Miasta Mrągowa z pkt 4 części I zostały uwzględnione. Teren 1.8.ZP/EW został zlikwidowany i włączony do terenu 1.9.ZP powiększając tym samym strefę buforową od osiedla „Ptasie”. Do terenu produkcyjnego został włączony wyłącznie niewielki fragment terenu ZP niezbędny ze względu na obecne zagospodarowanie terenu.

Ponadto w celu ochrony przed potencjalnymi uciążliwościami terenów osiedla mieszkaniowego zawarto w projekcie planu następujące zapisy: Projektowane użytkowanie i

zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne...). Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granicę terenu pod budowę elektrowni fotowoltaicznych oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz potencjalnym występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,” oraz „granica strefy ochronnej od elektrowni fotowoltaicznej, w której występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko, musi zawierać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny”.

Odnośnie pkt 26, doprowadzono do zgodności zapisów tekstowych z graficznymi, dopisując brakujące sposoby zagospodarowania.

Odnośnie pkt 29, w którym mowa o terenie 1.11.U ustalono linię zabudowy oraz lokalizację zieleni izolacyjnej. Pozostała jedynie możliwość lokalizowania magazynów jako uzupełnienie funkcji usługowej.

Odnośnie pkt 30, dodano zapisy: „linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granicę terenu pod budowę elektrowni fotowoltaicznych oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz potencjalnym występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,” oraz „granica strefy ochronnej od elektrowni fotowoltaicznej, w której występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko, musi zawierać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny”.

- b) w projekcie zmiany planu brak jest analizy bezpośredniego oddziaływania elektrowni fotowoltaicznych i urządzeń przemysłowych (promieniowanie, hałas urządzeń, efekt cieplarniany) na istniejącą zabudowę mieszkaniową

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Podczas zmiany planu została przeprowadzona procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która nie wykazała negatywnego wpływu na środowisko, w tym ludzi. Ponadto projekt zmiany planu uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Powiatowej Stacji Sanitarnej-Epidemiologicznej.

- c) w projekcie zmiany planu wbrew zasadom urbanistycznym, na terenach opisanych jako tereny usługowe: U – tereny zabudowy usługowej, dopuszczają budowę magazynów i hurtowni, które to obiekty winny być wznoszone na terenach ewidentnie przemysłowych

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

W rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostały zawarte podstawowe oznaczenia stosowane w planowaniu przestrzennym, co nie oznacza, że nie można wprowadzić w planie miejscowym modyfikacji, w ramach zgodności ze

studium. Funkcja magazynowa została w projekcie planu miejscowego ujęta jako uzupełnienie funkcji usługowej i nie jest związana z produkcją.

2) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 11.12.2018 r. dotyczyła zapisów planu dla całego obszaru.

Treść uwagi jest następująca:

- a) W § 21 dla terenu 1.6.P dopuścić lokalizację elektrowni fotowoltaicznych.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Teren 1.6.P jest integralną częścią zakładu, jednakże na rysunku Studium oznaczony jest kolorem opisanym jako tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowo – usługowej (to oznaczenie Studium jest wynikiem zmian w układzie komunikacyjnym). Teren ten nie jest objęty w Studium obwódką wskazującą na dopuszczenie lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej. W związku z tym uwzględnienie uwagi jest niezgodne ze Studium.

II. Uwagi złożone po II wyłożeniu do publicznego wglądu:

1) Uwaga złożona przez Spółkę z o.o. Sp.k w dniu 18.04.2019 r. dotyczyła zapisów planu dla całego obszaru

Treść uwagi jest następująca:

- a) Wnioskuję o nie zmienianie zapisu dotychczasowego dla terenu 1.11.U, o nie dodawanie do treści: „funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie lokali wbudowanych w budynkach o funkcji usługowej” ograniczenia, że funkcja mieszkaniowa wyłącznie dla właściciela;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Teren 1.11.U jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie drogi głównej ruchu przyspieszonego oraz w niedalekim sąsiedztwie z terenem produkcyjnym. W związku z potencjalnymi uciążliwościami wynikającymi z tego sąsiedztwa, a także z uwagi na potencjalne generowanie uciążliwości przez sam teren 1.11.U, ograniczono możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowej na terenie 1.11.U wyłącznie do potrzeb właściciela prowadzącego działalność usługową.

Ustalenia planu powinny ograniczyć wyparcie funkcji podstawowej przez funkcję dopuszczoną, dlatego wprowadzenie zapisu „dla właściciela” ma na celu ochronę interesów różnych grup właścicieli działek położonych na obszarze o symbolu 1.11.U.

Przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową, sąsiedztwo drogi krajowej i terenów istniejących zakładów produkcyjnych wprowadza obszar oddziaływania, w granicach którego wzrasta uciążliwość z powodu przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i wibracji, określonych w przepisach o ochronie środowiska. Funkcja mieszkaniowa powinna być ograniczona, wyłącznie do osób związanych z projektowaną działalnością.

Zapis „ ..dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela w formie lokali wbudowanych w budynkach o funkcji usługowej..” nie przesądza o konieczności zamieszkiwania lokali mieszkalnych wyłącznie przez właściciela budynku usługowego.

Zapis funkcja mieszkaniowa dla właściciela ma na celu zaspokojenie potrzeb właściciela, nie ograniczając jego decyzji co do ewentualnego zamieszkiwania lokalu przez inne osoby związane z prowadzoną działalnością np. pracownicy, użytkownicy, dzierżawcy budynku.

Projekt planu poddany został procedurze opiniowania i uzgadniania przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział Olsztyn. Uzyskane stanowiska potwierdzają słuszność ustaleń proponowanych w projekcie zmiany planu, ograniczających funkcję mieszkaniową na wszystkich terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem „U”- tereny zabudowy usługowej.

2) Uwaga złożona przez mieszkańców ulicy Podmiejskiej i Leśna Droga w Mrągowie w dniu 09.05.2019 r. dotyczyła zapisów planu dla całego obszaru.

Treść uwagi jest następująca:

- a) Wnioskodawcy nie zgadzają się z przeznaczeniem terenu 1.3.P pod obsługę komunikacji z uwagi na uciążliwość (zwiększenie natężenia ruchu samochodowego, hałas, zanieczyszczenie powietrza). Zwracają uwagę na brak zgodności ze studium.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Przeznaczenie terenu 1.3.P w projekcie planu jest konsekwencją utrwalonej przemysłowo-składowej funkcji terenu, występującej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który w oparciu o uchwałę Nr XXXIII/3/2017 z dnia 29 czerwca 2017 roku jest zmieniany.

Dla pełnej jasności należy omówić stan faktyczny omawianego obszaru:

1. Uchwałą Nr XLII/5/2006 z dnia 29 czerwca 2006 roku Rada Miejska w Mrągowie uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa – terenów mieszkaniowo-usługowych. Obszar będący przedmiotem wniesionej uwagi posiada przeznaczenie PS -produkcyjno-składowe.

2. Uchwałą Nr XXVIII/3/2017 z dnia 26 stycznia 2017 roku Rada Miejska w Mrągowie uchwaliła zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa, w którym obszar oznaczony w projekcie planu symbolem 1.3.P został predysponowany jako obszar o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej.

3. Studium nie dokonuje zmiany przeznaczenia terenu. Wskazując tego rodzaju funkcję terenu studium ukierunkowuje planowane miejsce pod ten rodzaj zabudowy, aczkolwiek nie wyklucza ani samodzielnych usług, ani infrastruktury technicznej.

4. Plan zagospodarowania przestrzennego stanowi uszczegółowienie zapisów zawartych w studium. Zapisy w projekcie planu jedynie honorują ustalenia obowiązującego obecnie planu, nie prowadząc absolutnie do modyfikacji kierunku zagospodarowania przyjętego w studium.

5. Właściciel terenu nie składał wniosku o wprowadzenie innej funkcji na terenie oznaczonym 1.3.P. Teren bezpośrednio przylega do drogi publicznej oraz do istniejącego zakładu produkcyjnego i stanowi część nieruchomości związanej z działalnością produkcyjną. Dokonanie zmiany bez jego zgody narazi miasto na postępowanie odszkodowawcze, bowiem to właśnie przeznaczenie gruntów ma dla właściciela największe znaczenie, ponieważ wpływa na sposób wykonywania prawa własności.

Stopień związania planów ustaleniami studium, zależy w dużym stopniu od brzmienia studium. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa jest aktem bardzo elastycznym, dlatego jego moc wiążąca wobec miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego, o jakiej mowa w art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pozostaje trudna do generalnego ustalenia.

Ustawodawca pierwotnie wymagał **zgodności** planów ze studium, obecnie żąda od gminy jedynie sprawdzenia, czy plan **nie narusza ustaleń studium**. Przy ocenie bierze się pod uwagę nie tylko literalne brzmienie obu aktów, ale również cele i wartości wyrażone w studium.

Biorąc powyższe pod uwagę, po analizie ustaleń w zakresie przeznaczenia tego samego obszaru w projekcie m.p.z.p. oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, **stwierdzono, że ustalenia obu aktów nie są ze sobą sprzeczne.**

Teren 1.3.P bezpośrednio przylega do drogi publicznej oraz do istniejącego zakładu produkcyjnego. Teren 1.3.P został oddzielony od terenu mieszkaniowego pasem zieleni urządzonej 1.2.ZP, który po zorganizowaniu będzie stanowił izolację akustyczno-krajobrazową pomiędzy terenem mieszkaniowym 1.1.MW i produkcyjnym 1.3.P. Ponadto w treści projektu planu został zawarty szereg ustaleń ograniczających zasięg potencjalnych uciążliwości do granic obszaru, do którego właściciel prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz na podstawie ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869, z późn. zm.) Rada Miejska w Mrągowie rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

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 wodociagowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w Art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE

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 ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg

W granicach planu przewiduje się budowę oraz modernizację dróg publicznych klasy D – dojazdowych i L-lokalnych, należących do zadań własnych gminy,

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z gminnego systemu;
- 2) rozbudowa sieci będzie następowała według warunków technicznych wydawanych przez właściwego zarządcę sieci.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

- 1) z dachów obiektów budowlanych do gruntu w granicach własnej działki, dopuszcza się indywidualne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;

IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

- 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- 4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

V. Zasady prowadzenia polityki finansowej

- 1) Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- 2) Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (renty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu renty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Uzasadnienie

DO UCHWAŁY NR IX/8/2019

RADY MIEJSKIEJ W MRĄGOWIE

Z DNIA 30 maja 2019 r.

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

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę nr XXXIII/3/2017 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 29 czerwca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo terenów mieszkaniowo - usługowych. Projekt planu obejmuje obszar opowierzchni ok. 68 ha.

Dla obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej w Mrągowie Nr XLII/5/2006 z dnia 29 czerwca 2006r z późniejszymi zmianami. Głównym celem przedmiotowej zmiany planu jest stworzenie możliwości realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, tj. elektrowni fotowoltaicznych. Ponadto z uwagi na zmiany w zagospodarowaniu terenu oraz zmiany w prawodawstwie zapisy zawarte w obowiązującym planie zdezaktualizowały się. Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli na podjęcie działalności inwestycyjnej w zakresie rozwoju zabudowy produkcyjnej, mieszkaniowej, usługowej oraz w zakresie elektrowni fotowoltaicznych. Projekt planu reguluje również szereg istotnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, które zostały pominięte w obowiązującym planie.

Rozwiązania przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Mrągowo”.

Zgodnie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn.zm.) w uzasadnieniu należy przedstawić w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.)

·plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, walorów ekonomicznych przestrzeni, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii;

·w zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały; na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności;

·w trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach; projekt przedmiotowego planu miejscowego był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu: po raz pierwszy w dniach od 05.11.2018 r. do 29.11.2018 r. w siedzibie Urzędu Miasta Mrągowo; ponadto w dniu 19.11.2018 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych; do projektu planu miejscowego, do dnia 14.12.2018 r. wniesiono dwie uwagi, które częściowo zostały uwzględnione. W wyniku uwzględnienia części uwag projekt przedmiotowego planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 02.04.2019 r. do 24.04.2019 r. w siedzibie Urzędu Miasta Mrągowo; ponadto w dniu 15.04.2019 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych; do projektu planu miejscowego, do dnia 09.05.2019 r. wniesiono dwie uwagi, które w całości zostały odrzucone;

·przy ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów zagospodarowania i korzystania z terenów uwzględniono wnioski i uwagi składane w trakcie sporządzania planu przez osoby prywatne jak i organy publiczne, ważąc przy tym interes publiczny i prywatny oraz mając na uwadze ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów;

·teren objęty planem jest w dużej części zainwestowany; struktura przestrzenna została wyznaczona w oparciu o istniejący i modernizowany układ komunikacyjny, z uwzględnieniem minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz.1945 z późn.zm.):

·plan jest zgodny z wynikami analizy zawartej w uchwale nr XXXV/5/2017 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta:

·wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet miasta jest pozytywny, gdyż jego uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności gospodarczej wśród inwestorów oraz branż związanych z dalszymi procesami inwestycyjnymi; koszt sporządzenia przedmiotowego planu jest znikomy dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za sobą niesie możliwość rozwoju gospodarczego;

·w obszarze planu przewiduje się modernizację istniejącej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych miasta.

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.