

UCHWAŁA NR XXXIV/1/2017
RADY MIEJSKIEJ W MRĄGOWIE

z dnia 16 sierpnia 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo – terenów mieszkaniowo – usługowych i przemysłowo - składowych oraz terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948, z 2017 r. poz. 730, 935) Rada Miejska w Mrągowie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo, uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo – terenów mieszkaniowo - usługowych i przemysłowo - składowych oraz terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich.

2. Granice planu zostały określone w uchwale Nr XXVI/9/2016 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo.

§ 2. 1. Plan składa się z następujących elementów:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) załącznika nr 1 - rysunku planu w skali 1:1000;
- 3) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia 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.

DZIAŁ I.
Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) **granicy obszaru opracowania** – należy przez to rozumieć granicę obszaru objętego ustaleniami niniejszego miejscowego planu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynku;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym obszarze elementarnym;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe na warunkach określonych w ustaleniach planu;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć taką działalność, dla której nie jest wymagane uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych na podstawie przepisów odrębnych, a także działalność niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych).

§ 4. 1. Na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone oznaczeniem literowym wskazującym przeznaczenie terenu;

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 4) zasady kształtowania krajobrazu,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 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,
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6. Ogólne ustalenia planu obowiązują dla wszystkich terenów elementarnych w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zakazuje się działań i użytkowania terenów, które mogą doprowadzić do ich degradacji.
2. Obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych.
3. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej.
4. Zakazuje się budowy ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych, tworzyw sztucznych.
5. Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się wykorzystywanie terenów w dotychczasowy sposób.
6. Na całym obszarze objętym planem wprowadza się zakaz malowania obiektów w jaskrawych, wybijających się z krajobrazu kolorach.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Na terenie objętym planem nie występują formy prawnej ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody.

2. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisku oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

3. Na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska wskazuje się tereny, dla których zostały określone dopuszczalne poziomy hałasu. Dla tych terenów elementarnych należy przyjmować poziom hałasu ustalony dla przeważającej funkcji:

a) dla terenu, którego przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa nieuciążliwa (MWU) - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

4. Ustala się zakaz odprowadzania ścieków nieczyszczonych bezpośrednio do ziemi oraz składowania odpadów komunalnych i przemysłowych.

5. Ustala się zachowanie istniejących zadrzewień oraz wkomponowanie ich w nową zabudowę oraz zagospodarowanie terenów elementarnych.

6. Wyklucza się lokalizowanie zakładów stwarzających zagrożenia:

a) dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności dla użytkowników nieruchomości zlokalizowanych w otoczeniu terenów elementarnych,

b) wystąpienia poważnych awarii.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

1. Dla terenów elementarnych ustala się następujące zasady rozmieszczenia szyldów i reklam:

a) dopuszcza się lokalizację reklam związanych tematycznie z miejscem prowadzonej działalności o maksymalnej powierzchni 10 m², maksymalnie jedna reklama na działce budowlanej,

b) górna krawędź reklamy może być zlokalizowana do maksymalnej wysokości 3,5 m nad poziomem terenu,

c) zakazuje się lokalizacji reklam wielkoformatowych oraz budowli służących reklamie,

d) zakazuje się lokalizacji reklam w formie ekranów LED oraz pulsacyjnego oświetlenia szyldów i reklam.

2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej.

3. Zakazuje się budowy ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych, tworzyw sztucznych.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się ze względu na niewystępowanie w granicach planu obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się ze względu na niewystępowanie w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zostały zawarte w dziale 2 uchwały, który dotyczy ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: w obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 14. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Na rysunku planu określono granice stref potencjalnego oddziaływania elektroenergetycznych linii średniego napięcia (SN), wynikające z istniejących linii napowietrznych SN.

2. W granicach stref potencjalnego oddziaływania istniejących elektroenergetycznych linii średniego napięcia, w czasie ich użytkowania, obowiązuje zagospodarowanie i zabudowa terenu z zachowaniem ustaleń planu oraz przepisów odrębnych i wymagań technicznych dotyczących sytuowania zabudowy i zagospodarowania terenu w ww. strefach.

3. Ustala się zachowanie strefy wolnej od zabudowy w sąsiedztwie obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 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: nie ustala się ze względu na niewystępowanie w granicach planu.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustalenia ogólne:

1) dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, remoncie, rozbiórce obiektów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wodociągowej na zasadach zdefiniowanych w przepisach odrębnych.

2) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

1) konieczność realizacji systemów kanalizacyjnych w ramach aglomeracji Mrągowo zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych.

2) obowiązuje zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w system kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

1) obowiązuje zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w system kanalizacji deszczowej.

2) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych z dachów i terenów zielonych na terenie działki budowlanej.

3) z terenów parkingów, dróg nieprzepuszczalnych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika obowiązuje podczyszczanie w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych.

4) obowiązuje stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo wodnych,

5) obowiązuje zabezpieczenie odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) obiekty i urządzenia budowlane z zakresu energetyki należy lokalizować w sposób uwzględniający ochronę zdrowia ludzi przed oddziaływaniem pól elektroenergetycznych.

2) zasilenie odbiorców w energię elektryczną powinno się realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne i stacje transformatorowe.

3) nowe, rozbudowywane i wymieniane przewody elektroenergetyczne należy realizować jako przewody kablowe pod powierzchnią terenu.

7. W zakresie telekomunikacji ustala się:

1) obiekty i urządzenia budowlane z zakresu telekomunikacji należy lokalizować w sposób uwzględniający ochronę zdrowia ludzi przed oddziaływaniem pól elektroenergetycznych,

2) zapewnienie dostępu do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejącą i nowoprojektowaną infrastrukturę telekomunikacyjną.

3) nowe, rozbudowywane i wymieniane linie telekomunikacyjne należy realizować jako przewody kablowe pod powierzchnią terenu.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) ustala się zaopatrzenia w ciepło z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej lub w oparciu o indywidualne źródła ciepła spełniające normy określone w przepisach odrębnych.
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z wykorzystaniem innych systemów, w tym indywidualnych, przy zastosowaniu instalacji i urządzeń wykorzystujących niskoemisyjne technologie spalania oraz umożliwiające osiągnięcie jak najwyższej sprawności w procesie uzyskania energii cieplnej.

9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) wstępne magazynowanie odpadów przez wytwórcę zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w oparciu o ustalenia zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Mrągowo.
- 2) wywóz odpadów stałych powinien być realizowany w oparciu o ustalenia zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Mrągowo.

§ 17. Zasady utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego: obsługę transportową zapewniają tereny przyległych dróg publicznych (i wewnętrznych).

§ 18. Ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie parkingów oraz sposób ich realizacji:

1. Nakazuje się lokalizację miejsc postojowych dla obsługi terenów w granicach działki budowlanej przynależnej do budynku.

2. Minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,2 miejsca parkingowe na mieszkanie;
- 2) dla zabudowy usługowej: 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług (z wyłączeniem powierzchni magazynowej) oraz 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych w obiektach usługowych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal usługowy;
- 3) dla zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług: 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal usługowy.

3. Minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniej niż 1 miejsce dla danego obiektu oraz minimalnie 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 miejsc parkingowych.

§ 19. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się wykorzystywanie terenów w dotychczasowy sposób.

§ 20. Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu: ustala się dla wszystkich terenów objętych granicami planu w wysokości 30%.

§ 21. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej - na terenie objętym planem nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 22. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 23. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

DZIAŁ II.

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyróżnionych w planie :

Symbol terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
MWU Powierzchnia: 0,23 ha	Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, parkingi, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna, obiekty małej architektury. 1. Linia zabudowy nieprzekraczalna: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

	2. Geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem cechującym się podobnymi walorami estetycznymi. 3. Wysokość zabudowy: maksymalnie 13 m. 4. Wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,7 do 1,7 dla działki budowlanej. 5. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,6 dla działki budowlanej. 6. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: minimum 25%. 7. Minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1500 m². 8. Minimalna szerokość frontu działki: 25 m. 9. Wprowadza się zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej. 10. Dopuszcza się budowę garaży podziemnych.
P Powierzchnia: 2,88 ha	Przeznaczenie podstawowe: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Przeznaczenie uzupełniające: parkingi, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna. 1. Linia zabudowy nieprzekraczalna: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. 2. Geometria dachu: dachy płaskie, dopuszcza się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°. 3. Wysokość zabudowy: dla budynków - maksymalnie 15 m, dla obiektów budowlanych związanych z procesami technologicznymi - maksymalnie 30 m. 4. Wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,9 dla działki budowlanej. 5. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,75 dla działki budowlanej. 6. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: minimum 10%. 7. Minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1500 m². 8. Minimalna szerokość frontu działki: 35 m.
U Powierzchnia: 0,16 ha	Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej nieuciążliwej. 1. Linia zabudowy nieprzekraczalna: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. 2. Geometria dachu: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°. 3. Wysokość zabudowy: maksymalnie 15 m. 4. Wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,8 dla działki budowlanej. 5. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,65 dla działki budowlanej. 6. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: minimum 30%. 7. Minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m². 8. Minimalna szerokość frontu działki: 25 m. 9. Wprowadza się zakaz dystrybucji: gazu, paliw płynnych i innych materiałów niebezpiecznych, z wyłączeniem gazu rozprzodzanego podziemną magistralą.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

§ 25. W granicach obszaru opracowania planu, wskazanych graficznie na rysunku planu tracą moc:

1. Uchwała Nr L/18/2002 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 27 czerwca 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich (Dz. Urz. Woj. Warmińsko –Mazurskiego Nr 102, poz. 1546 z dnia 21 sierpnia 2002 r.), w granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą.

2. Uchwała Nr XLIII/5/2006 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 24 sierpnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu miasta Mrągowo - terenów mieszkaniowo – usługowych i przemysłowo - składowych (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego Nr 145, poz. 2136 z dnia 29 września 2006 r.), w granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą.

3. Uchwała Nr XXXIII/5/2013 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 22 maja 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu miasta Mrągowo - terenów mieszkaniowo – usługowych i przemysłowo – składowych (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego poz. 2042, z dnia 6 czerwca 2013 r.), w granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mrągowo.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tadeusz Orzół

Uzasadnienie

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa – terenów mieszkaniowo – usługowych i przemysłowo - składowych oraz terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejских.

1. Podstawa prawna i cel opracowania.

Opracowanie uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 poz. 1073).

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 poz. 1073) uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. W związku z powyższym, na podstawie uchwały Nr XXVI/9/2016 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa, który stanowi zmianę:

1) części miejscowego planu terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejских uchwalonego uchwałą Nr L/18/2002 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 27 czerwca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego Nr 102, poz. 1546 z dnia 21 sierpnia 2002 r.),

2) części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa terenów mieszkaniowo – usługowych i przemysłowo – składowych uchwalonego uchwałą Nr XLIII/5/2006 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 24 sierpnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego Nr 145, poz. 2136 z dnia 29 września 2006 r.),

3) części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa terenów mieszkaniowo – usługowych i przemysłowo – składowych uchwalonego uchwałą Nr XXIII/5/2013 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 22 maja 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego z dnia 6 czerwca 2013 r. poz. 2042),

przystąpiono do procedury planistycznej zmierzającej do wykonania projektu przedmiotowego planu.

Sporządzenie projektu planu podyktowane było koniecznością określenia odpowiednich regulacji i zapisów wyznaczających przeznaczenie terenów i różne zasady użytkowania terenów oraz dostosowania ustaleń planu do aktualnych wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Lokalizacja.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenów zlokalizowanych przy ul. Kolejowej – w projekcie planu oznaczony symbolem U, ul. Przemysłowej – w projekcie planu oznaczony symbolem P oraz ul. Jaworowej - w projekcie planu oznaczony symbolem MWU w Mrągowie.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:

3.1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – wyodrębniono obszary o różnym przeznaczeniu oraz wskazano linie rozgraniczające te tereny, określono zasady kształtowania zabudowy poprzez sprecyzowanie wskaźników urbanistycznych warunkujących możliwości wykorzystania terenu; projekt planu nie zaburza ładu przestrzennego i jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;

3.2. walory architektoniczne i krajobrazowe – wskaźniki zagospodarowania terenu wyznaczono biorąc pod uwagę istniejącą zabudowę, a także kierunki wyznaczone w studium;

3.3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na terenie objętym planem występują grunty rolne klasy VI na obszarze oznaczonym w projekcie planu symbolem P, nie występują grunty leśne;

3.4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie objętym planem nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

3.5. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wyznaczono minimalną liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ustalenia planu nie wpływają negatywnie na ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;

3.6. walory ekonomiczne przestrzeni – wyznaczono wskaźniki zagospodarowania terenu warunkujące racjonalne wykorzystanie terenu pod zabudowę,

3.7. prawo własności – wykonano analizę własności gruntów zlokalizowanych w obszarze objętym projektem planu, wprowadzone ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości zlokalizowanych na obszarze planu mieszczą się w granicach dopuszczalnych prawem,

3.8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – ustalenia planu nie naruszają potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

3.9. potrzeby interesu publicznego – ze względu na lokalizację obszaru, a także jego otoczenie zastosowano racjonalne podejście do władztwa planistycznego jakim dysponuje gmina, tj. określono funkcje i parametry, które nie wpłyną negatywnie na obszary otaczające; ustalenia projektu planu odpowiednio ważą interes publiczny i interesy indywidualne;

3.10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – wskazano zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

3.11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - po przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w dniu 05.12.2016 r. zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;

3.12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniono możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Mrągowie;

3.13. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – wskazano poprzez ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4.1. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Burmistrz Miasta analizował złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Sporządzona prognoza skutków finansowych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoliła określić skutki ekonomiczne jego uchwalenia, a prognoza oddziaływania na środowisko przedstawiła oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska. Potencjalne

zagrożenia wynikające z powyższych analiz starano się ograniczyć do minimum poprzez odpowiednie wyznaczenie zasad zagospodarowania terenu.

Ograniczenie transportochłonności układu przestrzennego nastąpiło poprzez wskazanie, iż obsługa komunikacyjna następuje z przyległych ulic. Dopuszczona zabudowa przyczyni się do efektywniejszego zagospodarowania terenu.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo oraz miejscowych planów zagospodarowania została uchwalona uchwałą Nr XI/17/2011 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 29 września 2011 roku.

6. Ocena finansowa skutków regulacji oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Obszar objęty projektem planu posiada infrastrukturę techniczną, tj. wodociąg, kanalizację sanitarną, sieć gazową, sieć energetyczną i przylega do istniejących ciągów komunikacyjnych, tj. do ul. Kolejowej, ul. Przemysłowej oraz ul. Jaworowej. Projekt planu nie przewiduje nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W planie nie przewiduje się również realizacji inwestycji, które wymagają wykupów terenów pod cele publiczne.

7. Przebieg prac planistycznych

Procedura sporządzania projektu miejscowego planu została przeprowadzona zgodnie z wymogami zawartymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach proceduralnych czynności, obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zamieszczono w dniu 05.12.2016 r. w prasie lokalnej, tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Mrągowie oraz Biuletynie Informacji Publicznej. O przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu planu zawiadomiono w dniu 16.12.2016 r. instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

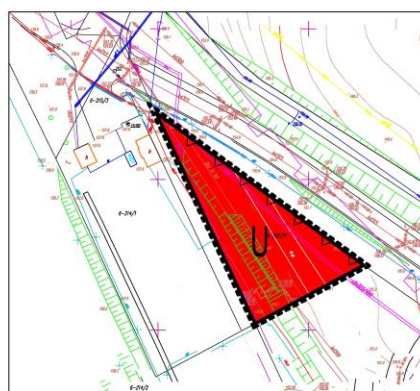
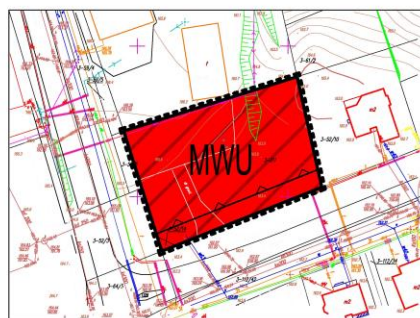
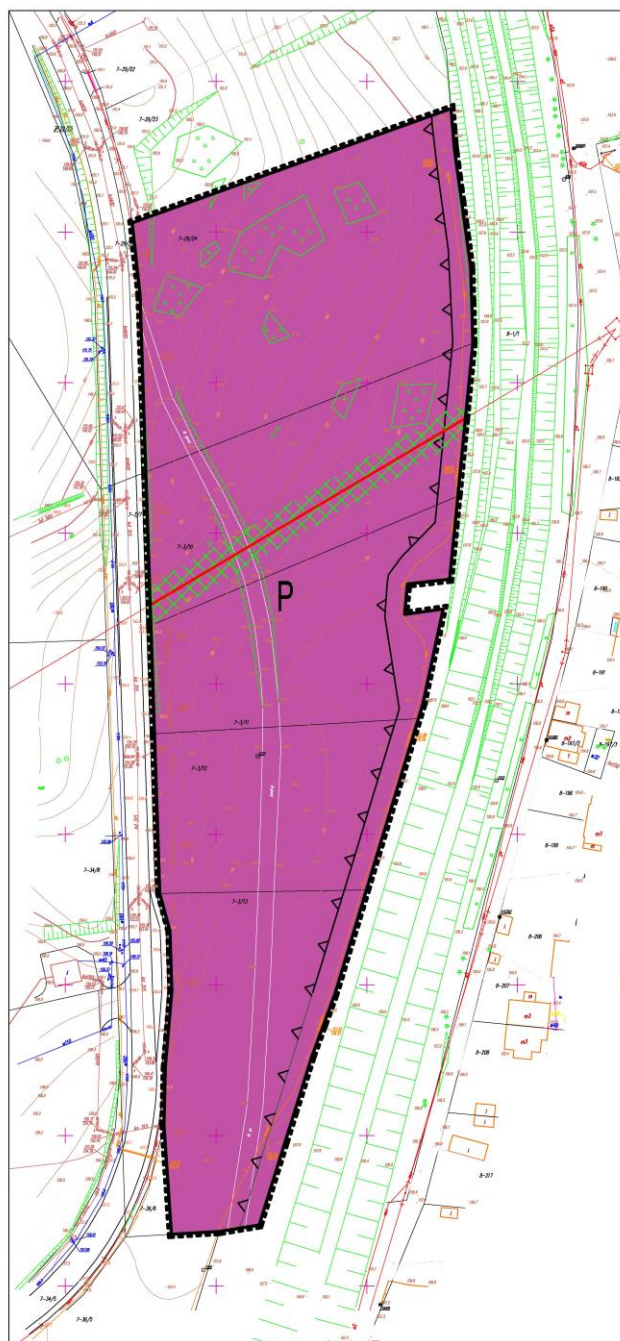
Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby opracowania przedmiotowego planu, został uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Mrągowie (pismo znak: ZNS.4082.1.2017 z dnia 04.01.2017 r.) oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie (pismo znak: WOOŚ.411.166.2016.MT. z dnia 04.01.2017 r.).

Rozpatrzenie wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu nastąpiło na etapie sporządzenia projektu planu. Wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach podlegały rozstrzygnięciu przez Burmistrza Miasta i zostały odpowiednio wykorzystane w projekcie planu.

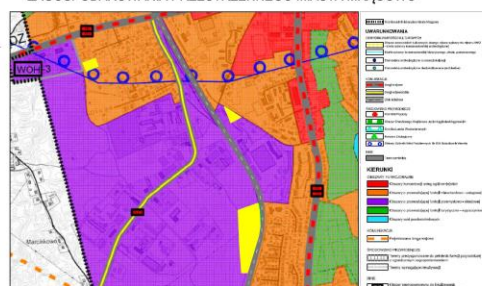
Projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został wyłożony do publicznego wglądu od 3 lipca 2017 r. do 26 lipca 2017 r., a dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przewidziana w dniu 4 lipca 2017 r. Zgodnie z wymogami ustawowymi zapewniono możliwość wnoszenia uwag, które będą podlegały rozstrzygnięciu przez Burmistrza Miasta. W wyznaczonym terminie do dnia 11.08.2017 r. do Urzędu nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXIV/1/2017
Rady Miejskiej w Mrągowie
z dnia 16 sierpnia 2017 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MRĄGOWA - TERENÓW MIESZKANIOWO - USŁUGOWYCH I PRZEMYSŁOWO - SKŁADOWYCH ORAZ TERENU ŚRÓDMIEŚCIA W MRĄGOWIE JAKO OBSZARU KONCENTRACJI USŁUG OGÓLNOGMIĘJSKICH



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MRĄGOWO



LOKALIZACJA OBSZARÓW OBJĘTYCH MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

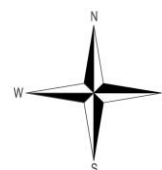
OZNACZENIA:

- GRANICA PLANU
- LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIA ENERGETYCZNA SN ZE STREFĄ POTENCJALNEGO ODDZIAŁYWANIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MgP TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- P TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ NIUCIĄŻLIWEJ

SKALA LINIOWA:
0 m 50 m



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MRĄGOWA - TERENÓW MIESZKANIOWO - USŁUGOWYCH I PRZEMYSŁOWO - SKŁADOWYCH ORAZ TERENU ŚRÓDMIEŚCIA W MRĄGOWIE JAKO OBSZARU KONCENTRACJI USŁUG OGÓLNOGMIĘJSKICH			
SKALA: 1:1000	Projektant:	mgr inż. Paulina Rakus	Podpis:

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXIV/1/2017
Rady Miejskiej w Mrągowie
z dnia 16 sierpnia 2017 r.

ROZSTRZYGNIECIE
Rady Miejskiej w Mrągowie

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągora – terenów mieszkaniowo – usługowych i przemysłowo - składowych oraz terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073) w związku z art. 17 pkt 14 ww. ustawy, Rada Miejska w Mrągowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

Na etapie wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego w dniach od 3 lipca 2017 r. do 26 lipca 2017 r., w okresie zbierania uwag do projektu planu tj. do dnia 11 sierpnia 2017 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXIV/1/2017
Rady Miejskiej w Mrągowie
z dnia 16 sierpnia 2017 r.

ROZSTRZYGNIECIE
Rady Miejskiej w Mrągowie

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Miasta Mrągowo, zwanego w dalszej treści Miasto, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

1. W obszarze zmiany planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta.