

Uchwała Nr
Rady Gminy Mrągowo
z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu
geodezyjnego Wierzbowo, gmina Mrągowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) Rada Gminy Mrągowo, uchwala co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Wierzbowo, gmina Mrągowo, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Mrągowo, przyjętego uchwałą Nr XX/167/16 Rady Gminy Mrągowo z dnia 25.05.2016 r.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr LIX/465/22 Rady Gminy Mrągowo z dnia 26 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Wierzbowo, gmina Mrągowo.

2. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowi załącznik Nr 1 do uchwały i obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) wymiarowania podanego w metrach;
- 5) oznaczeń przeznaczenia terenów.

3. Oznaczenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

1) obszar objęty planem miejscowym w całości położony jest w granicach:

- obszaru chronionego krajobrazu otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego – Zachód;
- obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Piska” kod obszaru PLB280008.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, niewymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

5. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 do uchwały.

6. Zbiór danych przestrzennych utworzony na podstawie art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik nr 3 do Uchwały.

6. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń w planie nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania terenów przestrzeni publicznych.
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Objasnienie określeń użytych w uchwale.

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

- 1) teren – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§ 4. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) Z – teren zieleni.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków.

4. W zakresie warunków sytuowania i rozmieszczenia reklam, zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło.

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

1. Tereny w granicach planu leżą w Obszarze Chronionego Krajobrazu otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego – Zachód, na którym występują ograniczenia z tytułu przepisów o ochronie przyrody wraz z aktami wykonawczymi.

2. Tereny w granicach planu leżą w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Piska” kod obszaru PLB280008, na którym występują ograniczenia z tytułu przepisów o ochronie przyrody wraz z aktami wykonawczymi.

3. W związku z położeniem planu w obszarze Obszaru Chronionego Krajobrazu w granicach terenu oznaczonego symbolem:

1) 1MN, 2MN, 3MN obowiązują zakazy:

a) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych z wyjątkiem przypadków przewidzianych w przepisach odrębnych;

b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę teren;

2) 1KR obowiązują zakazy:

a) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych z wyjątkiem cięć sanitarnych;

b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - drogę należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu.

3) 1Z obowiązują zakazy:

a) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych z wyjątkiem przypadków przewidzianych w przepisach odrębnych;

b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

4. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu, teren oznaczony symbolem 1MN, 2MN, 3MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w przepisach Prawa ochrony środowiska.

5. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych niepowodujących zagrożeń dla środowiska.

6. W granicach planu zakazuje się lokalizowania:

1) elektorowi wiatrowych;

2) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi;

4) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

5) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko.

§ 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. W granicach planu nie ustala się terenów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału.

2. W przypadku rozpoczęcia procedury scalenia i podziału wyznacza się następujące parametry:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w ust. 2 pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. W granicach planu występują ograniczenia związane z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV wnikające z przepisów odrębnych i norm branżowych. Ww. ograniczenia nie będą występowały w przypadku skablowania linii napowietrznych.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR.

2. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach przedmiotowych działek budowlanych w ilości nie mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach planu:

1) ustala się możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz ustaleń planu;

2) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do sieci wodociągowej;

3) ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych;

4) ustala się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowych oczyszczalni ścieków przy czym w przypadku realizacji sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzanie ścieków do tej sieci kanalizacji sanitarnej ;

5) wody opadowe należy odprowadzać i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich. Alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego;

6) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł ciepła;

8) sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych należy realizować w granicach dróg i ciągów komunikacyjnych. Dopuszcza się lokalizację ww. sieci w granicach działek budowlanych o ile nie naruszy to przeznaczenia określonego w planie oraz przepisów odrębnych;

9) ustala się dla nowych sieci elektroenergetycznych SN i nN stosowanie linii kablowych, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, a także ich przebudowę i modernizację;

10) ustala się możliwość lokalizacji sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych SN/nn w liniach rozgraniczających pasa drogowego drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR oraz w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu o ile nie naruszy to i nie zmieni przeznaczenia określonego w planie oraz przepisów odrębnych.

§ 10. W granicach planu nie ustala się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1MN o powierzchni 0,74ha, 2MN o powierzchni 0,20ha. i 3MN o powierzchni 0,42ha.

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków gospodarczych lub budynków garażowych lub budynków gospodarczo-garażowych.

3. Zabudowę należy realizować jako wolnostojącą lub w układzie bliźniaczym. Zakazuje się zabudowy w układzie szeregowym

4. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,9;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50%

5) dopuszcza się bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów 2MN razem z terenem 1Z, w przypadku wydzielenia działki budowlanej obejmujące fragment terenu 2MN oraz fragment terenu 1Z.

6) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m, z zastrzeżeniem pkt 6);

7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, budynków garażowych i budynków gospodarczo-garażowych – 6m;

8) liczba kondygnacji nadziemnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym;

- 9) zadaszenia głównych kalenic budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°;
- 10) kierunek głównej kaletnicy – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu, z tolerancją do 5°;
- 11) dopuszcza się lokalizowanie lukarn obniżonych min. 0,3 m względem kalenicy, przy czym łączna szerokość lukarn z jednej strony budynku nie może być większa niż 30% długości głównej kalenicy;
- 12) dopuszczalny rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni;
- 13) projektowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody i krajobrazu określonymi w §6;

5. W zakresie minimalnej liczby miejsc postojowych ustala się min. 1,5 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, przy czym nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1KR o powierzchni 0,22ha.

1. Przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.
3. Projektowane zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody i krajobrazu określonymi w §6.
4. Szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 6m.

§ 13. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1Z o powierzchni 0,16ha.

1. Przeznaczenie – teren zieleni.
2. Zakazuje się zabudowy obiektami budowlanymi.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 14. Ustalenia dotyczące stawek z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

- § 15. 1.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.
2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Mrągowo