

UCHWAŁA
NR
RADY GMINY MRĄGOWO
.....

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz uchwały Rady Gminy Mrągowo Nr LXXI/568/23 z dnia 22 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Muntowo, gmina Mrągowo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo, Rada Gminy Mrągowo uchwala co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Muntowo, gmina Mrągowo” zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały określone uchwałą Rady Gminy Mrągowo Nr LXXI/568/23 z dnia 22 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Muntowo, gmina Mrągowo.

3. Plan obejmuje teren o powierzchni 0,2778 ha,

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

- 1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały,
- 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1 000, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będącej integralną częścią uchwały,
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik Nr 3,
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolem MNW,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5 uchwały,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §6 uchwały,
- 4) zasady kształtowania krajobrazu - §7 uchwały,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - §8 uchwały,
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §9 uchwały,
- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - §10 uchwały,
- 8) szczegółowe zasady podziału i scalania nieruchomości - §11 uchwały,

- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - §12 uchwały,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - §13 uchwały,
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - §14 uchwały,
- 12) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu - §15 uchwały,
- 13) określenie stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §16 uchwały,
- 14) inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy - §17 uchwały.

§ 3.1. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) wymiar podany w metrach,
- 5) określenie przeznaczenia terenów zdefiniowane symbolem liczbowo – literowym.

§ 4.1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:

- 1) uchwała – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Mrągowo o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą teren, na którym można sytuować budynki; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może tej linii przekroczyć z wyjątkiem okapów, gzymsów i wykuszy, które tę linię mogą przekroczyć nie więcej jak o 0,50 m, oraz balkonów i schodów zewnętrznych, które tę linię mogą przekroczyć nie więcej jak o 1,3 m.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, które nie zostały zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w pierwszej kolejności ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku braku ich definicji zgodnie z ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem.

§ 5.1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w §15;
- 2) zakazuje się stosowania urządzeń reklamowych oraz stosowania oświetlenia pulsacyjnego i tablic LCD;
- 3) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:
 - a) zakaz stosowania jaskrawej, dysharmonicznej kolorystyki elewacji,
 - b) do wykończenia elewacji należy stosować takie materiały jak: cegła ceramiczna, tynki, kamień, drewno lub materiały drewnopodobne, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej;
- 4) ogrodzenia od strony ulic nie mogą przekraczać wysokości 1,60m od poziomu terenu; ogrodzenia należy wykonać z materiałów tradycyjnych takich, jak: drewno, kamień, cegła lub metalowe kute, z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów; zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na całej długości oraz prefabrykowanych żelbetowych;

- 5) w granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które wymagają przekształceń i rekultywacji oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 6.1. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich. Na terenie objętym planem obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych o ochronie przyrody i przepisów wykonawczych:
 - a) zakazuje się zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
 - b) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakazuje się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) zakazuje się budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz lokalizowania obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani na wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenach dostępu do wód publicznych oraz realizacji infrastruktury technicznej na potrzeby tych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- 3) na obszarze objętym planem miejscowym mogą występować niezinventaryzowane podziemne systemy melioracyjne, w związku z tym:
 - a) ustala się zapewnienie spójnego systemu gospodarki wodno-gruntowej,
 - b) ustala się zabezpieczenie istniejących systemów melioracyjnych przed zniszczeniem,
 - c) w przypadku wystąpienia kolizji należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie z zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych,
- 4) w nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej wykorzystujące technologie zapewniające zachowanie norm emisji stosownie do przepisów odrębnych,
- 5) nakazuje się na terenie własnej działki gromadzenie odpadów komunalnych poddawanych okresowemu wywozowi, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie,
- 6) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolem MNW, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, stosownie do przepisów odrębnych.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie objętym planem nie występują obiekty chronione lub wymagające ochrony, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 9. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) na terenie opracowania planu nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i zagrożone powodzią;
- 2) w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa w stosunku do obszaru objętego planem miejscowym nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

§ 11.1. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy uwzględnić ustalenia planu dotyczące zasad podziału na działki budowlane.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 1) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) minimum 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zabezpieczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) w rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Do czasu jej wybudowania dopuszcza się realizację ujęć własnych pod warunkiem spełnienia wymogów zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzenie ścieków do układu kanalizacji sanitarnej. W przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków należy realizować poprzez indywidualne rozwiązania i technologie dopuszczone przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów i terenu działki należy zagospodarować na terenie własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - pozostałe zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) przez teren opracowania przebiega istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna nn 0,4kV, dla których obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych,
 - f) sieci elektroenergetyczne w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne. W przypadku kolizji sieci z projektowanym zagospodarowaniem należy je przebudować, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami,
 - h) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) w zakresie melioracji ustala się:
 - wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych,

- dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób, aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód,
- j) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii, stanowiące mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i turbin wiatrowych.

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: na obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.

Symbol terenu	Ustalenia
1MNW (pow. 0,2778ha)	1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) w ramach przeznaczenia zabudowę należy realizować w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo–garażowy; dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, wiat i altan oraz infrastruktury technicznej do obsługi terenu, b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, c) miejsca do parkowania zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 1, d) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej gminnej nr 169038N, znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, e) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna nn 0,4kV – obowiązują zapisy zawarte w §13 ust. 1 pkt 2 lit. f. 3. Parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: a) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,08, b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,16, c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50, d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: dwie kondygnacje, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe, – dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo–garażowego: jedna kondygnacja, e) maksymalna wysokość zabudowy: – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 9,0m, – dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo–garażowego: 5,0m, f) geometria i pokrycie dachów: – dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30°- 45°, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz altany lub wiaty o kącie nachylenia dachu w przedziale: 15°- 35°,

	– pokrycie dachowe dachów dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub brązu alternatywnie materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem.
--	---

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§16. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla całego terenu objętego opracowaniem w wysokości 30%.

§17. W granicach planu nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy.

§18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.

§19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Mrągowo.

Przewodniczący
Rady Gminy Mrągowo