

## UCHWAŁA Nr XXXVI/312/10

Rady Gminy Mrągowo

z dnia 26 maja 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów  
zabudowy mieszkaniowej we wsi Zawada, gmina Mrągowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zmiany: z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237, Nr 220 poz. 1413) Rada Gminy w Mrągowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo i zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Zawada, gmina Mrągowo.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą Nr XXII/178/08 Rady Gminy Mrągowo z dnia 19 grudnia 2008 r. oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

3. Plan stanowi zmianę „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo w rejonie wsi Zawada, obręb Śniadowo”.

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

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;

- 2) tereny zieleni chronionej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 5 uchwały;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 6 uchwały;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - § 7 uchwały;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, § 8 uchwały;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - § 9 uchwały;
- 9) zasady i warunki podziału nieruchomości - § 10 uchwały;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 11 uchwały;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania - § 12 uchwały;
- 12) przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - § 13 uchwały;
- 13) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - § 14 uchwały;
- 14) określenie inwestycji celu publicznego - § 15 uchwały;
- 15) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy - § 16 uchwały.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone jako obowiązujące;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;
- 4) granica terenu objętego planem.

2. Linie wewnętrznego podziału, wskazują możliwość oraz zasadę podziału i obowiązują w zakresie ilustracji cech geometrycznych podziału i zasad ustalonych w § 10 uchwały.

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

- 1) uchwały – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Mrągowo o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przyjąć definicje zawarte w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określaną teren, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: obrys budynku nie może przekroczyć tej linii; okapy, gzymsy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,8 m; balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 1,30 m;
- 4) prostych i złożonych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 5) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem.

## **Rozdział 2**

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

**§ 5.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) W granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.
- 2) Od strony dróg publicznych i wewnętrznych stosować ogrodzenia nie wyższe niż 1,50 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, metal itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych.
- 3) Zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

- 1) Teren objęty planem położony jest w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko – Mrągowskich, na terenie którego obowiązują przepisy o ochronie przyrody i stosowne rozporządzenie.
- 2) Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku na całym terenie objętym planem należy przyjąć jak dla terenów

przeznaczonych na cele mieszkaniowe, stosownie do przepisów o ochronie środowiska.

3) Ustala się następujące zakazy:

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci i obiektów infrastruktury technicznej z wyłączeniem wież telefonii komórkowej i elektrowni wiatrowych;
- b) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
- c) zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych.

4) Ustala się następujące nakazy:

- a) gromadzenie odpadów stałych w granicach działki własnej zgodnie z zasadami określonymi w gminnym programie gospodarki odpadami; nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej.
- b) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu; dopuszcza się jedynie cięcia ze względów sanitarnych i bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- c) istniejąca i projektowana zabudowa musi być podłączona do sieci kanalizacji sanitarnej po jejerealizowaniu.

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

**§ 8.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- 1) Na terenie objętym planem przestrzenie publiczne nie występują.
- 2) W celu ochrony walorów krajobrazowych dróg publicznych przylegających do terenu objętego planem, zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i informacyjnych o powierzchni większej jak 1,5 m<sup>2</sup>.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów, tereny osuwiskowe oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

**§ 10.** Zasady i warunki podziału nieruchomości

- 1) Nowe, samodzielne działki budowlane mogą stanowić tylko te części terenu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikających z niniejszego planu i przepisów odrębnych;
- 2) Ustala się następujące parametry działek budowlanych:
  - minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej – 1200 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki – 20,00 m;ustalenie to nie dotyczy działek sytuowanych na zakończeniu sięgacza.

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

- 1) W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
- powiązanie z układem nadrzędnym, z drogą krajową poprzez drogę powiatową przylegająca do terenu objętego planem;
  - obsługa komunikacyjna działek z drogi gminnej, powiatowej i dróg wewnętrznych;
  - zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję;
  - dla funkcji mieszkaniowych, należy zapewnić minimum 2 miejsca parkingowe na 1 dom;
  - klasyfikacja i parametry dróg:

Symbol na rysunku planu	Klasyfikacja funkcjonalna	Klasyfikacja techniczna	min. szerokość w liniach rozgraniczających
4KDW	droga wewnętrzna	-	8,00 m
5KDW	droga wewnętrzna	-	5,00 m

2) W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

- sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych; w chodnikach ulic należy rezerwować pas terenu dla projektowanej sieci elektroenergetycznej wraz z lokalizacją złączy kablowo-pomiarowych oraz sieci telekomunikacyjnej wraz z lokalizacją szafek i słupków kablowych;
- dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, jeżeli będzie to wynikać ze względów technicznych;
- odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu stworzenia technicznych możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych indywidualnych zbiorników bezodpływowych;
- wieś Zawada położona jest w aglomeracji Mrągowo wyznaczonej Rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 12 z dnia 27 lutego 2006 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Mrągowo (Dz. Urzęd. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 34 z dnia 7 marca 2006 r., poz. 723); zbiorniki bezodpływowe mogą być stosowane do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej. Termin realizacji, zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych, upływa z dniem 31 grudnia 2010 r.
- zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- wody opadowe z dróg i placów utwardzonych należy odprowadzić do odbiornika po uprzednim oczyszczeniu w stopniu przewidzianym przepisami odrębnymi; wody opadowe z zabudowy należy zagospodarować na terenie działki własnej;
- zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, zgodnie z § 6 pkt 3 lit. c;
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci; rozprowadzenie energii elektrycznej liniami nn kablowymi prowadzonymi w pasach drogowych do projektowanych budynków przez szafki kablowo-pomiarowe zlokalizowane w ogrodzeniach działek; przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców obowiązujących u właściwego operatora sieci, zgodnie z zasadami Prawa Energetycznego;

- w zachodniej części terenu przebiega linia elektroenergetyczna SN 15kV napowietrzna; obowiązuje zakaz wznoszenia budowli, budowy ogrodzeń, nasadzenia drzew i krzewów, urządzania stanowisk pracy i składowania materiałów budowlanych w odległości mniejszej niż 6,50 m od skrajnego przewodu linii 15 kV;
- prace budowlano-montażowe w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych muszą być wykonywane zgodnie z przepisami szczegółowymi w sprawie bezpieczeństwa pracy przy wykonywaniu robót budowlano-montażowych i rozbiórkowych z jednoczesnym uwzględnieniem, iż w przypadku zaistnienia potrzeby prowadzenia prac w odległości mniejszej niż dopuszczają to przepisy szczegółowe, linia będzie musiała być wyłączona na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- przyłączanie nowych odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało na warunkach dysponenta sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi; linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
- w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, na warunkach i w uzgodnieniu z dysponentem sieci;
- należy uzyskać warunki techniczne od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania - do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem terenu należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy.

### **Rozdział 3 Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rograniczającymi**

**§ 13.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Symbol terenu elementarnego/ przeznaczenie	Ustalenia
1MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	<ol style="list-style-type: none"> <li>Na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący oraz jeden budynek gospodarczy.</li> <li>Dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch działkach. W takim wypadku ustalone parametry należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.</li> <li>Lokalizacja budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy. Linia ta nie dotyczy sieci i obiektów infrastruktury technicznej.</li> <li>Wysokość zabudowy - max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dachy strome dwu lub wielopłocicowe; kąt nachylenia połaci 30°÷ 45°. Pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową, kolor pokrycia w odcieniach czerwieni.</li> <li>Maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej.</li> <li>Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 70 % powierzchni działki budowlanej.</li> </ol>

	<p>7. W elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, tynki, drewno.</p> <p>8. W części terenu występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno-geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
2ZN, 3ZN zielen chroniona	<p>1. Są to tereny w większości zabagnione, rolniczo nieużytkowane porośnięte głównie krzewami łoży. Wefragmencie terenu 3ZN zielen leśna.</p> <p>2. Istniejącą zieleń na terenach bagiennych zachować w stanie naturalnym.</p> <p>3. Istniejący las stanowi fragment większego kompleksu. Odnośnie tej części terenu obowiązują przepisy odrębne.</p>
4KDW droga wewnętrzna	Parametry wg § 11 pkt 1 lit. e
5KDW droga wewnętrzna	<p>1. Parametry wg § 11 pkt 1 lit. e.</p> <p>2. Droga przebiega po terenie o złożonych warunkach gruntowych, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno-geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

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

dla poszczególnych terenów w granicach planu w następujących wysokościach:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
1MN	20%
4KDW, 5KDW	10%
2ZN, 3ZN	nie stosuje się

**§ 15.** W granicach opracowania planu inwestycje celu publicznego w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie występują.

**§ 16.** W granicach planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się.

**§ 17.** Tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mrągowo w rejonie wsi Zawada, obręb Śniodowo” uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/236/2001 Rady Gminy w Mrągowie z dnia 24 maja 2001 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 56 poz. 912 z 2001 r. odnoszące się do terenu objętego niniejszym planem.

**§ 18.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.

**§ 19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Sławomir Olender



Załącznik nr 2  
do Uchwały nr XXXVI/312/10  
Rady Gminy Mrągowo  
z dnia 26 maja 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów  
zabudowy mieszkaniowej we wsi Zawada, gmina Mrągowo.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenie uwag do projektu planu**

Do projektu w/w planu nie wniesiono żadnych uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), nie ma zastosowania.

Załącznik nr 3  
do Uchwały nr XXXVI/312/10  
Rady Gminy Mrągowo  
z dnia 26 maja 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Zawada, gmina Mrągowo.

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
należących do zadań własnych gminy**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. 1492) stwierdza się, że nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Zawada, gmina Mrągowo.