

**ROŻEN & ROŻEN**

**PRACOWNIE AUTORSKIE URBANISTYKI I ARCHITEKTURY**

**mgr inż. arch. Izabella Ossowska – Rożen**

**mgr inż. arch. Piotr M. Rożen**

**architekci S A R P**

**tel./+48 89/ 534 06 30; tel./ fax./+48 89/ 527 74 33; e-mail: roz@sarp.org.pl**

**NIP 739-101-25-53; 10-115 Olsztyn, ul. Sarnowskiego 3/1**



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W OBRĘBIE  
MŁYNOWO, GMINA MRĄGOWO**

Uchwalony uchwałą NR XII/90/2003

Rady Gminy w Mrągowie

z dnia 20 października 2003 r.

Opublikowany w Dzienniku Urzędowym

Województwa Warmińsko - Mazurskiego nr 178


z dnia 21 listopada 2003 r. poz. 2151

---

Główny projektant:

**mgr inż. arch. Izabella Ossowska – Rożen**

wpis na listę POIU Nr G-013/2002 upr. urb. nr 1088/90



**UCHWAŁA NR XII/90/2003**  
**RADY GMINY MRĄGOWO**  
**z dnia 20 października 2003r.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie Młynowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 oraz z 2002r Nr 23 poz.220, nr 62 poz.558, Nr 13 poz.984, Nr 214 poz.1806)) oraz art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268 oraz z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25 poz. 253, Nr 113 poz. 984 Nr 130 poz.1112), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80 poz. 717)

**- Rada Gminy Mrągowo uchwala co następuje :**

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie Młynowo, gm. Mrągowo.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z uchwałą intencyjną Nr XLV/334/2002 z dnia 20 czerwca 2002 r oraz oznaczeniami na rysunku planu (zał. nr 1 do uchwały).

3. 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 niniejszej uchwały.

4. Do niniejszego planu dołącza się prognozę oddziaływania na środowisko, stanowiąca załącznik nr 2 niepublikowany.

**§ 2.1.** Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w następujących wysokościach:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
MN, Kw	15%
MR, ZN, KK, NOp,	0%

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej;

2) tereny istniejącej zabudowy siedliskowej;

3) tereny zieleni;

4) tereny komunikacji kołowej;

5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną;

6) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowani działek.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

3. Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

**§ 4.1.** 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;

2) linie wewnętrznego podziału;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy; w miejscach, gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy należy stosować obowiązujące przepisy;

- 4) budynki adaptowane;
- 5) oznaczenia przeznaczenia terenu;
- 6) granica terenu objętego planem.

2. następujące oznaczenia mogą podlegać zmianom:

- 1) oznaczenia liniowe urządzeń sieciowych wrysowane na rysunku planu określają ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach zagospodarowania terenu;
- 2) lokalizacja przepompowni może być zmieniona, za zgodą właściciela terenu, jeżeli będzie to wynikało z kompleksowego projektu kanalizacji sanitarnej.

**§ 5** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia o których mowa w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Mrągowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) adaptacji budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika; przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową, odbudową budynku oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że nowa funkcja jest zgodna z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, a sposób kształtowania zabudowy zgodny jest z ustalonymi zasadami zawartymi w § 10 uchwały.
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której żaden element budynku w tym balkony, wykusze nie może przekroczyć;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony jednym symbolem;
- 9) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zdefiniowaną w przepisach prawa budowlanego.

**§ 6.** W zakresie komunikacji ustala się jako obowiązujące :

- 1) Przebieg i szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających jak na załączniku graficznym oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów
- 2) klasyfikację techniczną i funkcjonalną dróg;
- 3) obsługę komunikacyjną działek poprzez istniejącą i projektowaną sieć dróg dojazdowych i wewnętrznych;
- 4) zarezerwowanie pasa do układania urządzeń telekomunikacyjnych przy budowie nowych lub przebudowie istniejących dróg.
- 5) zabezpieczenie potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji wyłącznie na terenie do którego inwestor ma tytuł prawny; ilość miejsc parkingowych programować wg poniższych wskaźników:
  - a) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego trzeba zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników,
  - c) dla funkcji usług turystycznych, przewidujących wynajem pomieszczeń noclegowych, należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca noclegowe.

**§ 7.** W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące :

- 1) odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;

- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł według warunków technicznych określonych przez dysponenta sieci;
- 4) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
- 5) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się jako obowiązujące :

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów szczególnych;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień;
- 3) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg, placów i przejść pieszych;
- 4) zakaz zmiany ukształtowania terenu ponad niezbędne minimum;
- 5) zakaz stosowania innych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej niż ustalone niniejszym planem.

§ 9. W zakresie funkcji terenów ustala się jako obowiązujące:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz ustaleniami zawartymi w rozdziale II uchwały;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub dla których obowiązek sporządzania raportu może być wymagany na podstawie przepisów szczególnych;
- 3) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy.

§ 10. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek ustala się jako obowiązujące, jeżeli przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdz. II uchwały nie stanowią inaczej:

- 1) ogrodzenia działek nie wyższe niż 1,50m od strony dróg publicznych; należy wykonać je z materiałów naturalnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.;
- 2) zakazuje się wykonywania od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 3) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych max. dwie kondygnacje w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 4) wysokość budynków gospodarczych 1 kondygnacja;
- 5) dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci  $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
- 6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, lub materiałami o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze ciemno - czerwonym lub brązowym;
- 7) poziom posadowienia parteru nie wyżej niż 30 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji;
- 8) należy tak kształtować budynek, aby kondygnacja piwniczna nie była wyniesiona w żadnym punkcie na obwodzie budynku powyżej 1,00 m;
- 9) w przypadku dużej różnicy poziomu terenu w obrębie posadowienia budynku i w konsekwencji znacznego wyniesienia parteru ponad poziom terenu / 2,0 m i więcej/ należy sytuować poniżej parteru kondygnację użytkową;

## Rozdział II

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 11. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1ZN** o podstawowym przeznaczeniu pod adaptowaną zielenią

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się :

- 1) adaptuje się istniejącą zieleni;
- 2) teren bez prawa zabudowy.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

**§ 12. 1.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **2MR** o podstawowym przeznaczeniu pod adaptowaną zabudowę siedliskową.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się :
  - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę jak również funkcję terenu;
  - 2) możliwości i warunki wprowadzenia zmian określono w § 5 pkt 6 rozdziału I;
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) budynki gospodarcze związane z funkcją podstawową terenu;
  - 3) usługi agroturystyczne.

**§ 13. 1.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3MN** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się :
  - 1) sytuowanie tylko jednego budynku mieszkalnego na jednej działce wyznaczonej liniami podziału wewnętrznego na rysunku planu;
  - 2) dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch lub więcej połączonych działkach;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy została ustalona w odległości 15,00m od granicy działki od strony drogi gminnej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – zał. nr 2;
  - 4) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek obowiązują zasady określone w § 10 uchwały;
  - 5) w obrębie działki min. 50% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
  - 6) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej poprzez projektowane drogi wewnętrzne;
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) usługi nieuciążliwe z preferencją usług turystycznych pod warunkiem, że będą stanowiły jeden kompleks z bryłą podstawową budynku mieszkalnego;
  - 2) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 3) budynki gospodarcze związane z funkcją podstawową terenu.

**§ 14. 1.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **4MN** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się :
  - 1) sytuowanie tylko jednego budynku mieszkalnego na jednej działce wyznaczonej liniami podziału wewnętrznego na rysunku planu;
  - 2) dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch lub więcej połączonych działkach;
  - 3) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek obowiązują zasady określone w § 10 uchwały;
  - 4) w obrębie działki min. 70% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
  - 5) istniejący zbiornik wodny chronić przed zanieczyszczeniami poprzez otoczenie pasem zieleni;
  - 6) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej poprzez projektowane drogi wewnętrzne.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) usługi nieuciążliwe z preferencją usług turystycznych pod warunkiem, że będą stanowiły jeden kompleks z bryłą podstawową budynku mieszkalnego;
- 2) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) budynki gospodarcze związane z funkcją podstawową terenu.

**§ 15. 1.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **5MN** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się :

- 1) sytuowanie tylko jednego budynku mieszkalnego na jednej działce wyznaczonej liniami podziału wewnętrznego na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch lub więcej połączonych działkach;
- 3) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek obowiązują zasady określone w § 10 uchwały;
- 4) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 5) w obrębie działki min. 50% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
- 6) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej poprzez projektowane drogi wewnętrzne;

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) budynki gospodarcze związane z funkcją podstawową terenu pod warunkiem, że będą stanowiły jeden kompleks z bryłą budynku mieszkalnego.

**§ 16. 1.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **6MN** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się :

- 1) sytuowanie tylko jednego budynku mieszkalnego na jednej działce wyznaczonej liniami podziału wewnętrznego na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch lub więcej połączonych działkach;
- 3) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek obowiązują zasady określone w § 10 uchwały;
- 4) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 5) w obrębie działki min. 50% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
- 6) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej poprzez projektowane drogi wewnętrzne;

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) budynki gospodarcze związane z funkcją podstawową terenu pod warunkiem, że będą stanowiły jeden kompleks z bryłą budynku mieszkalnego.

**§ 17. 1.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **7MN** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się :

- 1) sytuowanie tylko jednego budynku mieszkalnego na jednej działce wyznaczonej liniami podziału wewnętrznego na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch lub więcej połączonych działkach;
- 3) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek obowiązują zasady określone w § 10 uchwały;

- 4) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
  - 5) w obrębie działki min. 50% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
  - 6) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej poprzez projektowane drogi wewnętrzne;
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się:
- 1) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) budynki gospodarcze związane z funkcją podstawową terenu pod warunkiem, że będą stanowiły jeden kompleks z bryłą budynku mieszkalnego.

**§ 18.** 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **8MN** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się :

- 1) sytuowanie tylko jednego budynku mieszkalnego na jednej działce wyznaczonej liniami podziału wewnętrznego na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch lub więcej połączonych działkach;
- 3) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek obowiązują zasady określone w § 10 uchwały;
- 4) w obrębie działki min. 70% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
- 5) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z drogi gminnej i poprzez projektowane drogi wewnętrzne;

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) usługi nieuciążliwe z preferencją usług turystycznych pod warunkiem, że będą stanowiły jeden kompleks z bryłą podstawową budynku mieszkalnego;
- 2) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) budynki gospodarcze związane z funkcją podstawową terenu.

**§ 19.** 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **9ZN** o podstawowym przeznaczeniu pod adaptowaną zielenią nieurządzoną.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się :

- 1) adaptuje się istniejącą zielenią;
- 2) teren bez prawa zabudowy;
- 3) należy zachować istniejące drzewa.

**§ 20.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **NOp** przeznaczone pod przepompownię ścieków.

**§ 21.** 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **K** o podstawowym przeznaczeniu pod komunikację kołową.

2. Dla poszczególnych terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

<b>1Kw</b>	-	Droga wewnętrzna . Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, pas jezdny o szer. 4,5 m
<b>2Kw</b>	-	Droga wewnętrzna. Szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, pas jezdny o szer. 4,5 m.
<b>3Kw</b>	-	Droga wewnętrzna. Szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m, pas jezdny o szer. min. 4,5 m
<b>4Kw</b>	-	Droga wewnętrzna. Szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m.
<b>KK</b>	-	Teren na poszerzenie istniejącej drogi gminnej. Zakaz trwałego zagospodarowania.

### **Rozdział III Przepisy końcowe**

**§ 22.** Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo zatwierdzonego Uchwałą Nr XXII/119/92 Rady Gminy w Mrągowie z dnia 27 listopada 1992r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego nr 2 z dnia 22 stycznia 1993r., odnoszące się do terenów objętych niniejszym planem.

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

**§ 24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Ludwik Dawid





