

# UCHWAŁA NR LXXIII/588/23 RADY GMINY MRĄGOWO

z dnia 29 listopada 2023 r.

## w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kosewo, gmina Mrągowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XXVI/215/2016 Rady Gminy Mrągowo z dnia 30 listopada 2016 r. oraz uchwałą Nr XXVI/195/2020 Rady Gminy Mrągowo z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kosewo, gmina Mrągowo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo, uchwała co następuje:

### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kosewo, gmina Mrągowo – zwany dalej „planem”.**

2. Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kosewo, gmina Mrągowo uchwalonego uchwałą Nr XLV/332/2002 Rady Gminy Mrągowo z dnia 20 czerwca 2002 r.

3. Zakres i granice planu zostały określone uchwałą Nr XXVI/215/2016 Rady Gminy Mrągowo z dnia 30 listopada 2016 r. oraz uchwałą Nr XXVI/195/2020 Rady Gminy Mrągowo z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kosewo, gmina Mrągowo.

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) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały,
- 5) danych przestrzennych tworzonych dla aktu stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług – MNU,
- 3) teren zieleni chronionej – ZN,
- 4) tereny dróg wewnętrznych – KDW,
- 5) teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji – K,
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5 uchwały,
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu; zasady kształtowania krajobrazu - §6 uchwały,
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §7 uchwały,
- 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - § 8 uchwały,
- 10) 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 uchwały,

- 11) szczegółowe zasady podziału i scalania nieruchomości objętych planem - §10 uchwały,
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - §11 uchwały,
- 13) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - §12 uchwały,
- 14) przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady podziału nieruchomości - §13 uchwały,
- 15) określenie stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §14 uchwały,
- 16) inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy - §15 uchwały.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne. Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne odnoszą się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

### **§ 3. 1. Następujące treści oznaczeń graficznych na rysunku planu są obowiązujące:**

- 1) granica opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenów elementarnych określone symbolem literowym.

2. Granice stanowisk archeologicznych obowiązują na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Mrągowo, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które spełnia funkcję nadrzędną i powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe; przeznaczenie dopuszczalne musi występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 4) usługach nieuciążliwych - oznacza to, że istniejąca lub projektowana funkcja usługowa stanowi działalność, dla której nie ma obowiązku przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i określony jednym symbolem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 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, rozbiórką i odbudową budynku lub obiektu budowlanego 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 i zagospodarowania działki zgodny jest z ustaleniami dla poszczególnych terenów elementarnych zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której obrys budynku nie może przekroczyć; okapy, gzymsy, wykusze 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;
- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 15°;

- 9) powierzchnia biologicznie czynna w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – należy tu zastosować definicję powierzchni terenu biologicznie czynnego wg przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) wysokości – należy przez to rozumieć pionowy wymiar pomiędzy poziomem terenu w rozumieniu przepisów odrębnych a odpowiednio wierzchem kalenicy lub stropodachu nad ostatnią kondygnacją lub najwyżej położonym punktem obiektu budowlanego;
- 11) poziomie terenu - należy przez to rozumieć poziom terenu wg definicji zawartej w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych,
- 2) ogrodzenia od strony dróg nie mogą przekraczać wysokości 1,60 m od poziomu terenu; ogrodzenia należy wykonać z materiałów tradycyjnych takich, jak: drewno, kamień, cegła lub metalowe, z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów; zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na całej długości oraz prefabrykowanych żelbetowych,
- 3) w granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które wymagają ochrony, przekształceń i rekultywacji oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, za wyjątkiem wymienionych w § 8.

#### **§ 6.1. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu.**

- 1) teren objęty planem zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko – Mrągowskich i obszaru Natura 2000 Mazurska Ostoja Żółwia Baranowo PLH280055; Na przedmiotowych obszarach mają zastosowanie zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych, w ramach których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu m.in. następujące zakazy (z zawartymi w w/w przepisach wyjątkami):
  - a) zakaz realizacji nowych inwestycji, mogących znacząco negatywnie wpływać na przedmioty ochrony obszaru, jego integralność oraz spójność sieci Natura 2000, naruszających katalog zagrożeń dla przedmiotów ochrony obszaru Natura 2000 określony w planie zadań ochronnych;
  - b) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nawodnych jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
  - c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
  - d) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybactwa;
  - e) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć innych jak usługi nieuciążliwe zdefiniowane w § 4 pkt. 4) za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej; dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nie powodującą pogorszenia warunków użytkowania terenów i obiektów sąsiednich, w szczególności lokali mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zakazuje się stosowania wysokoemisyjnych systemów grzewczych, wpływających negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych,
- 4) nakazuje się na terenie własnej działki gromadzenie odpadów komunalnych poddawanych okresowemu wywozowi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie,

- 5) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, stosownie do przepisów odrębnych, należy przyjąć następująco:
- dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonym symbolem MN - jak dla terenu przeznaczonego na cele zabudowy jednorodzinnej,
  - dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonego symbolem MNU - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - teren zieleni chronionej (ZN) nie jest chroniony przed hałasem.

2. Zasady kształtowania krajobrazu zostały określone poprzez ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, ustalenia dotyczące ochrony zieleni oraz ukształtowania terenu zawarte w pkt. 1.

**§ 7. Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych: - na terenie objętym planem przestrzenie publiczne nie występują.**

**§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

- wyznacza się strefy ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków AZP, oznaczonych na rysunku planu. W obrębie strefy obowiązują przepisy odrębne.
- za wyjątkiem wymienionych w pkt. 1) na terenie objętym planem nie występują obiekty chronione lub wymagające ochrony.

**§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów 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.**

- na terenie opracowania planu nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów, tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- na dzień sporządzania planu, dla terenów objętych planem nie został wykonany audyt krajobrazowy oraz nie zostały wyznaczone granice krajobrazów priorytetowych.

**§ 10. Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości:**

- procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, nie przewiduje się.
- w przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału, ustala się następujące parametry działek budowlanych:
  - minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m<sup>2</sup>;
  - minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych -1200 m<sup>2</sup>;
  - minimalna szerokość frontu działki – 20,00 m;

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

1. W rozwiązaniach komunikacyjnych ustala się: zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki przeznaczonej pod inwestycję w ilości:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 dom mieszkalny; dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług ilość tę należy powiększyć o jedno stanowisko;
- miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zabezpieczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej z uwzględnieniem przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) wody opadowe z dachów projektowanej zabudowy i terenu działki należy zagospodarować w granicach własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich,
- 4) wody opadowe i roztopowe z terenów o szczelnej nawierzchni należy odprowadzić do odbiorników lub studni chłonnych po uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w przepisach odrębnych,
- 5) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 ust. 1 pkt 3),
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych źródeł zasilania; rozprowadzenie po terenie – kablowe,
- 7) wszelkie występujące kolizje z istniejącymi sieciami należy przebudować i dostosować do nowych warunków zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne; wszelkie występujące kolizje z istniejącą siecią telekomunikacyjną należy przebudować i dostosować do nowych warunków zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) dopuszcza się lokalizowanie sieci gazowej na terenie objętym opracowaniem; zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 10) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi,
- 11) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg,
- 12) dopuszcza się wykonanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę; należy je lokalizować w sposób nie kolidujący z przyszłym zagospodarowaniem terenu np. w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogę lub wzdłuż granicy działek,
- 13) wzdłuż linii elektroenergetycznej napowietrznej SN 15 kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 7,0 m w obie strony od osi linii – w pasie tym obowiązują odpowiednie przepisy odrębne,
- 14) wzdłuż linii elektroenergetycznej napowietrznej 0,4 kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 3,0 m w obie strony od osi linii – w pasie tym obowiązują odpowiednie przepisy odrębne,
- 15) dopuszcza się realizację indywidualnych odnawialnych źródeł energii, takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne montowane na budynkach oraz pompy ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem siłowni wiatrowych,
- 16) ustala się obowiązek zapewnienia dróg pożarowych, dojazdu i dostępu do budynków, innych obiektów budowlanych i terenów dla podmiotów ratowniczych i innych służb, zgodnie z odrębnymi przepisami.

**§ 12. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**

- 1) nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 2) zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu właściwych przepisów ustawy Prawo budowlane, za wyjątkiem zaplecza budowy w okresie realizacji inwestycji.

**Rozdział 3.**

**Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.**

**§ 13. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasad podziału nieruchomości.**

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
<b>1 MN</b>	1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. 2.Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

	<p>a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>,  b) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,  c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,30,  d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,  e) wysokość zabudowy: wysokość budynków mieszkalnych max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, kalenica główna budynku mieszkalnego na wysokości do 9,50 m od poziomu terenu, wysokość pozostałych obiektów budowlanych i wiat, w tym budynków gospodarczych i garażowych – max. 6,0 m,  f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połączeń dachowych zawartym w przedziale 30° - 45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną,  g) elewacje: tynki w kolorach jasnych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło,  h) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu,  i) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych w zbliżeniu lub bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią – stosownie do przepisów odrębnych,  j) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg znajdujących się poza granicami planu oraz z projektowanych dróg wewnętrznych;</p>
<p><b>2 MNU</b></p>	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.  2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe nie zakłócające warunków zamieszkania na sąsiednich terenach o funkcji mieszkaniowej; komunikacja obsługująca zabudowę istniejącą adaptowaną – w razie potrzeby na wydzielonej działce.  3. Adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje; dopuszczalny zakres zmian wg § 4 pkt 6) uchwały.  4. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych, garażowych i usługowych w zbliżeniu lub bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią – stosownie do przepisów odrębnych.  5. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:  a) minimalna powierzchnia działki budowlanej związanej z budynkiem mieszkalnym istniejącym 1400 m<sup>2</sup>,  b) minimalna powierzchnia innej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>,  c) limit wielkości jak w pkt b nie dotyczy terenu związanego z obsługą budynku istniejącego na obecnie wydzielonej geodezyjnie działce o numerze 114/4;  d) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,  e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,30,  f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,  g) wysokość zabudowy: wysokość budynków mieszkalnych i usługowych max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, kalenica główna budynku mieszkalnego i usługowego na wysokości do 9,50 m od poziomu terenu, wysokość pozostałych obiektów budowlanych i wiat, w tym budynków gospodarczych i garażowych – max. 6,0 m,  h) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połączeń dachowych zawartym w przedziale 30° - 45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną,  i) elewacje: tynki w kolorach jasnych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło,  j) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu,  6. Obowiązują ustalenia dotyczące ochrony istniejących drzew zawarte w §6 ust 1, pkt 1) litera b) uchwały.  7. Obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi wewnętrznej.</p>
<p><b>3 MNU</b></p>	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.  2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe nie zakłócające warunków zamieszkania na sąsiednich terenach o funkcji mieszkaniowej.  3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych, garażowych i usługowych w zbliżeniu lub bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią – stosownie do przepisów odrębnych.  4. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:  a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>,  b) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,80,  c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,30,</p>

	<p>d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>e) wysokość zabudowy: wysokość budynków mieszkalnych i usługowych max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, kalenica główna budynku mieszkalnego i usługowego na wysokości do 9,50 m od poziomu terenu, wysokość pozostałych obiektów budowlanych i wiat, w tym budynków gospodarczych i garażowych – max. 6,0 m,</p> <p>f) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30° - 45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną,</p> <p>g) elewacje: tynki w kolorach jasnych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło,</p> <p>h) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu,</p> <p>i) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi wewnętrznej.</p>
<b>4 K</b>	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna z zakresu kanalizacji.</p> <p>2. Adaptuje się istniejącą przepompownię ścieków i sieć kanalizacji sanitarnej.</p> <p>3. Wysokość zabudowy max. 1,00 m.</p> <p>4. Przy użytkowaniu i ew. przebudowie obowiązują odpowiednie przepisy odrębne.</p>
<b>5 ZN</b>	<p>1. Przeznaczenie: zieleń chroniona - m. in. wg przepisów przywołanych w § 6 ust. 1. pkt 1) w zakresie działań na terenach wodno-błotnych.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu - pozostawić w stanie naturalnym jako obszar wodno-błotny bez zmiany stanu siedlisk przyrodniczych i rzeźby terenu oraz stosunków wodnych.</p> <p>3. Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli oraz innych obiektów i urządzeń budowlanych.</p>
<b>6 KDW, 7 KDW</b>	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne zakończone placem manewrowo-zwrotnym.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Szerokość w liniach rozgraniczających – 7,0 m; kształt placu manewrowo zwrotnego wg rysunku planu.</p>
<b>8 KDW</b>	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: istniejąca droga wewnętrzna z projektowanym poszerzeniem.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Adaptuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>4. Szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna: 8,0÷13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>5. Szerokość jezdni 5,0 m.</p> <p>6. Obowiązują ustalenia dotyczące ochrony istniejących drzew zawarte w §6 ust 1, pkt 1) litera b) uchwały.</p>

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 14.** 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%.

**§ 15.** W granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy.

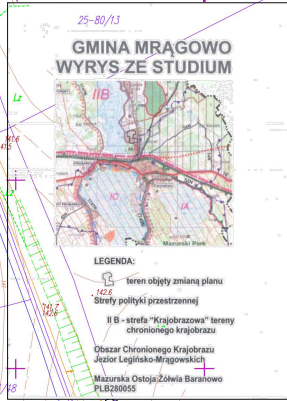
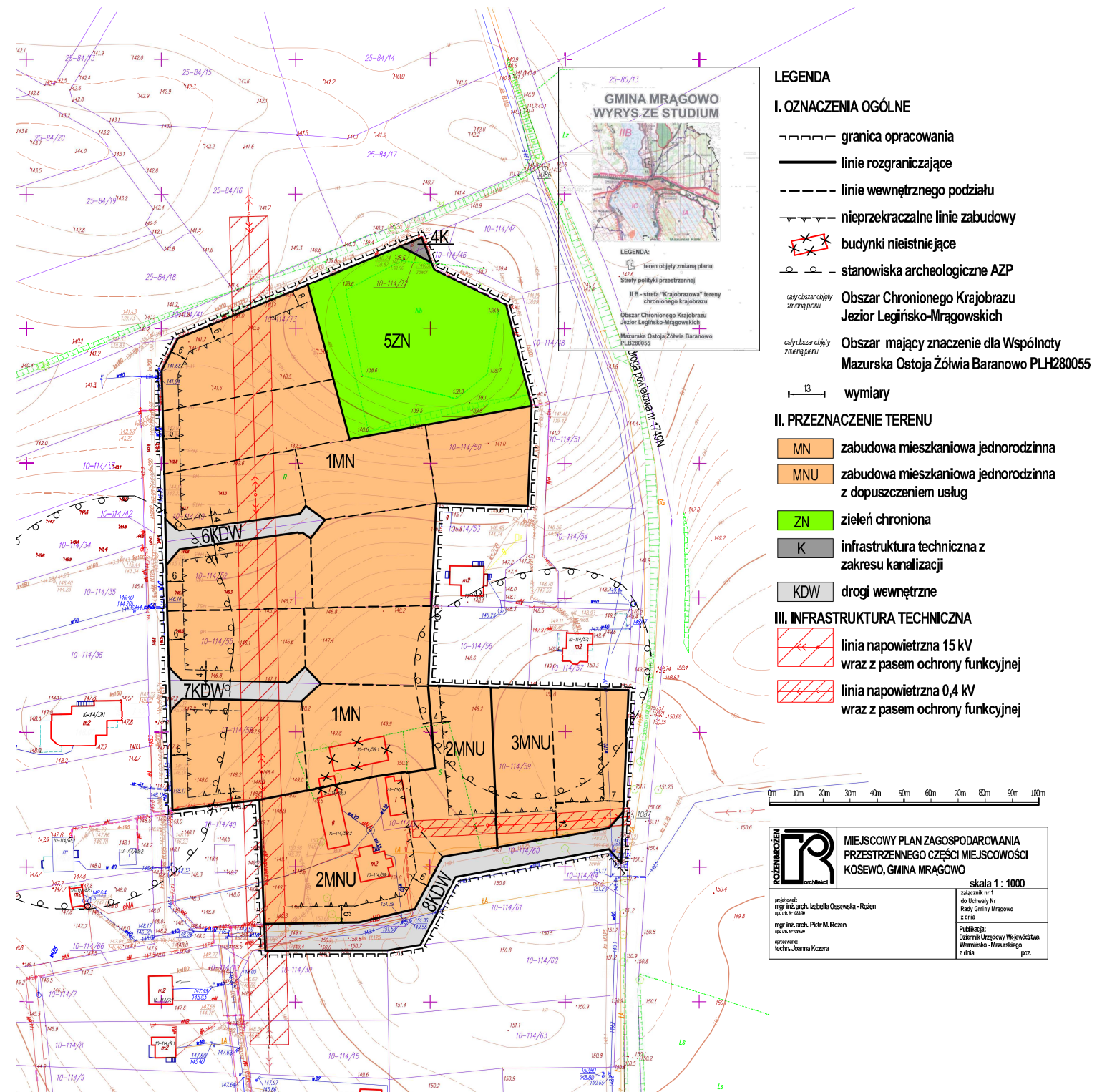
**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.

**§ 17.** 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

**Wiesław Szarek**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXIII/588/23  
 Rady Gminy Mrągowo  
 z dnia 29 listopada 2023 r.



**LEGENDA**

**I. OZNACZENIA OGÓLNE**

- granica opracowania
- linie rozgraniczające
- linie wewnętrznego podziału
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- budynki nieistniejące
- stanowiska archeologiczne AZP
- Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich
- Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Mazurska Ostoja Żółwia Baranowo PLH280055
- wymiary

**II. PRZEZNACZENIE TERENU**

- MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MNU zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług
- ZN zieleni chroniona
- K infrastruktura techniczna z zakresu kanalizacji
- KDW drogi wewnętrzne

**III. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

- linia napowietrzna 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej
- linia napowietrzna 0,4 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej



	<b>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI KOSEWO, GMINA MRĄGOWO</b> skala 1 : 1000
	projektant: mgr inż. arch. Izabella Ossowska - Różniak op. inż. arch.
mgr inż. arch. Piotr M. Różniak us. inż. arch.	zatwierdził: Rada Gminy Mrągowo z dnia
opracowanie: techn. Joanna Kazera	Funkcja: Osobny Urządowy Wyjątek od Wzrostu - Muzarskiego z dnia



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXIII/588/23  
Rady Gminy Mrągowo  
z dnia 29 listopada 2023 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Rada Gminy Mrągowo, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kosewo, gmina Mrągowo rozstrzyga, co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kosewo, gmina Mrągowo oraz w obowiązkowym terminie do składania uwag wpłynęła jedna uwaga składająca się z siedemnastu punktów. Uwaga nie została uwzględniona Uchwałą Nr LXXIII/587/23 Rady Gminy Mrągowo z dnia 29 listopada 2023 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXIII/588/23  
Rady Gminy Mrągowo  
z dnia 29 listopada 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

Rada Gminy Mrągowo, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kosewo, gmina Mrągowo rozstrzyga, co następuje:

W granicach uchwalanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kosewo, gmina Mrągowo, nie przewiduje się inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXIII/588/23

Rady Gminy Mrągowo

z dnia 29 listopada 2023 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne aktu  
dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kosewo, gmina  
Mrągowo.**

**Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kosewo, gmina Mrągowo stanowi załącznik do  
uchwały.**