

**UCHWAŁA NR XXI/172/25
RADY GMINY MRAĞOWO**

z dnia 26 listopada 2025 r.

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

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 Mrağowo, uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Wierzbowo, gmina Mrağowo, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Mrağowo, przyjętego uchwałą Nr XX/167/16 Rady Gminy Mrağowo 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 Mrağowo z dnia 26 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Wierzbowo, gmina Mrağowo.

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.

7. 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 2. 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 zakazują 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 przeprowadzenie 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 IKR 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 3. 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.
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 7);
 - 7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, budynków garażowych i budynków gospodarczo-garażowych – 6 m;
 - 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 4. 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

Wiesław Szarek

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

1. 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.), po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Wierzbowo, gmina Mrągowo rozstrzyga, co następuje: Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Wierzbowo, gmina Mrągowo nie wpłynęła żadna uwaga w obligatoryjnym terminie do składania uwag.

2. 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.), stwierdza, iż ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Wierzbowo, gmina Mrągowo określają tereny zabudowy wymagające dostępu do sieci infrastruktury technicznej, przy czym z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo obszarów zagospodarowanych i uzbrojonych, realizacja ustaleń planu nie wywołuje skutków w postaci ciężącego na samorządzie obowiązku realizacji sieci infrastruktury technicznej.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXI/172/25
Rady Gminy Mrągowo
z dnia 26 listopada 2025 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne aktu

**dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Wierzbowo,
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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego stanowi załącznik do uchwały.**