

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
POD NAZWĄ  
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY MRAGOWO  
W REJONIE WSI ZAWADA,  
OBRĘB ŚNODOWO**

Opracowanie zawiera:

1. Ustalenia, stanowiące treść Uchwały Nr XXXII/236/2001 Rady Gminy w Mragowie z dnia 24 maja 2001r, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 56 z dnia 6 lipca 2001 r. poz. 912
2. Rysunek planu w skali 1:5000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały j.w.
3. Infrastruktura techniczna – część opisowa nie podlegająca uchwaleniu.

Zespół autorski

cz. przestrzenna:  
mgr inż. arch. Izabella Ossowska – Rożen  
uprawnienia urbanistyczne nr 1088/90

mgr inż. arch. Piotr. M. Rożen  
uprawnienia urbanistyczne nr 1089/90

sieci sanitarne:  
mgr inż. Grzegorz Bogdan

opracowanie graficzne:  
techn. Joanna Kozera

**UCHWAŁA NR XXXII/236/2001**  
**Rady Gminy w Mrągowie**  
**z dnia 24 maja 2001 r**

**w sprawie : uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo w rejonie wsi Zawada, obręb Śniodowo".**

Na podstawie art. 18, ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 13 z dnia 10.02.1996r. poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r poz. 139 ze zm.) Rada Gminy w Mrągowie uchwala co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo pod nazwą "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo w rejonie wsi Zawada, obręb Śniodowo" w granicach zgodnie z oznaczeniami na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Zmiana składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
  - 1) Ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały.
  - 2) Rysunku w skali 1 : 5000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Rysunek do publikacji został podzielony na 12 sekcji.
3. Dokumentacja zmiany składa się z następujących elementów nie podlegających uchwaleniu:
  - 1) Warunki fizjograficzne – plansza w skali 1 : 5000 i część opisowa.
  - 2) Zbiorcza analiza uwarunkowań zagospodarowania obszaru – plansza w skali 1: 5000 i część opisowa.
  - 3) Infrastruktura techniczna – ideogramy oraz część opisowa.

**§ 2.**

Na całym obszarze objętym zmianą ustala się jako obowiązujące:

1. Zakaz stosowania w nowych obiektach do celów grzewczych węgla i paliw węglopochodnych (za wyjątkiem gazu).
2. Zakaz utwardzania dróg żużlem piecowym.
3. Długość brzegów urządzonych – kąpieliska, pomosty do cumowania łodzi – nie może przekroczyć 15 % długości całego wybrzeża.
4. Uzyskanie zgody właściciela jeziora w wypadku lokalizacji stałych pomostów w miejscach innych niż wyznaczone niniejszą uchwałą.
5. Na terenach stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu wszelkie prace ziemne związane z realizacją inwestycji należy poprzedzić badaniami archeologicznymi. Projekty realizacyjne inwestycji prowadzonych na tych terenach należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6. Linie wewnętrznego podziału, wyznaczające przebieg ciągów pieszych na terenach otwartych należy traktować jako orientacyjne – tzn. określające kierunek a nie szczegółowy przebieg.  
Dopuszcza się urządzenie ścieżek pieszych poza oznaczonymi na załączniku Nr 1.  
Nawierzchnia ciągów pieszych gruntowa, żwirowa lub drewniana.  
Interpretację linii wewnętrznego podziału wydzielających dojazdy na terenach ML wyjaśniono w § 7 p. 3.
7. Przystosowanie istniejących lasów do penetracji rekreacyjnej – pieszej, konnej, rowerowej, itp.

**§ 3.**

Na całym obszarze objętym zmianą dopuszcza się :

1. Wycinkę drzew w pasie przybrzeżnym jeziora jedynie pod warunkiem wymiany drzewostanu istniejącego na gatunki parkowe.
2. Hodowlę jeleniowatych w stanie dzikim pod warunkiem uzyskania pozwolenia zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Budowę urządzeń wiatroenergetycznych.

## § 4.

W zakresie neutralizacji ścieków obowiązuje :

1. Nakaz podłączenia wszystkich obiektów realizowanych na terenie objętym zmianą do projektowanej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do cieku w rejonie wsi Uźranki.
- 1A. Alternatywnie ścieki mogą być odprowadzone do:
  - 1) istniejącej oczyszczalni w Polskiej Wsi koło Mragowa z wykorzystaniem projektowanej sieci dla wsi Kosewo i zabudowy na Górze Czterech Wiatrów, co zostało wpisane do planu inwestycji gminnych jako fragment opracowania całości gospodarki wodno-ściekowej w gminie.
  - 2) do istniejącej oczyszczalni w Baranowie
- 1B. Sposób odprowadzenia ścieków jak w ust. 1A pozwala na zwiększenie liczby domów mieszkalnych do 180.
- 1C. Zwiększenie liczby domów może nastąpić poprzez zwiększenie intensywności zabudowy w obrębie terenów wyznaczonych pod zabudowę.
2. Dopuszcza się w I etapie rozwiązania czasowe dla zabudowy realizowanej w sąsiedztwie wsi Zawada polegające na gromadzeniu ścieków w ilości nie większej niż 50 m<sup>3</sup> w zbiornikach szczelnych rozlokowanych w miejscach przepompowni przewidywanych w uwzględnionym w inwestycjach gminy planie kanalizacji wsi Kosewo, Probark, Zawada.  
Zaleca się odprowadzenia ścieków z północnej cz. wsi Kosewo do sieci kanalizacji sanitarnej projektowanej dla wsi Zawada przy zastosowaniu sposobu odprowadzenia ścieków wg. ust. 1

## § 5.

W zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje :

1. Przebieg urządzeń sieciowych może podlegać korektom na etapie projektów budowlanych w dostosowaniu do konfiguracji terenu i przebiegu projektowanych ulic dojazdowych.
2. W miejscu projektowanych stacji transformatorowych kontenerowych dopuszcza się słupowe, a także w formie budynku o cechach architektury regionalnej. Rozprowadzenie energii elektrycznej po terenie – kablowe.
3. Wymóg zarezerwowania pasa do układania urządzeń telekomunikacyjnych przy budowie nowych lub przebudowie istniejących dróg.
4. Lokalizację przepompowni ścieków i stacji transformatorowych należy traktować jako rejon lokalizacji do uściślenia w projektach zagospodarowania terenu.
5. Droga wojewódzka, oznaczona na rysunku planu symbolem KW na mocy art. 103 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 13. 10. 1998 r. - przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133 z 1998 r. poz. 872 z późniejszymi zmianami) od 01 stycznia 1999 r. - stała się drogą powiatową klasy zbiorczej Z o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 20 m.
6. Przebieg drogi jak w ust. 4 na odcinku pomiędzy terenem oznaczonym symbolem 1 ML, a terenem oznaczonym symbolem 2 ML i zabudową wsi Zawada może być korygowany w celu uzyskania bardziej płynnego przebiegu pod warunkiem, że nie zostanie naruszony interes prawny właścicieli gruntów i nieruchomości.

## § 6.

W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje :

1. Wysokość max. 2 kondygnacje za wyjątkiem terenu 1 UT dla którego warunki określono w § 7 p. 7.
2. Dopuszcza się zastosowanie dla części budynku wysokości 3 -ch kondygnacji, pod warunkiem, że część wyższa zajmie nie więcej niż 30 % powierzchni rzutu dachu.
3. Dachy dwu- lub wielopłaciowe o kącie nachylenia 30° ÷ 45° i pokryciu dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnych walorach estetycznych. Dopuszcza się krycie strzechą lub gontem.
4. Dla obszarów ME i MU dopuszcza się dachy inne niż określone w ust. 3 , z zachowaniem parametrów o których mowa w ust.1 i 2.
5. Poziom posadowienia parteru max. 0,5 m w stosunku do projektowanego poziomu terenu w najwyższym jego punkcie na obwodzie budynku.

## § 7.

Wyznacza się tereny oznaczone kolejnymi symbolami z podstawowym przeznaczeniem zgodnym z oznaczeniami na załączniku nr 1.

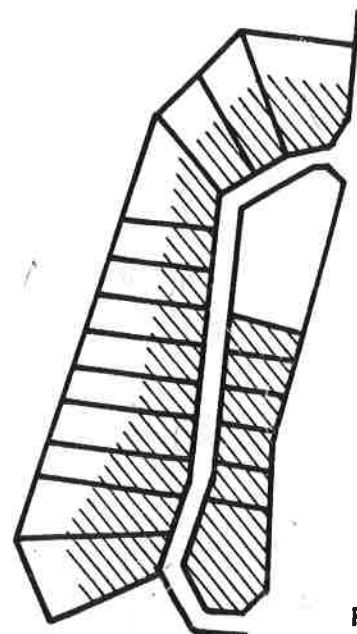
Dla wyznaczonych terenów ustala się ponadto jako obowiązujące :

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej **symbol MU**  
nie dopuszcza się usług uciążliwych i obiektów hodowlanych.  
Teren po fermie owiec należy przeznaczyć na cele zgodne z funkcją podstawową terenu, a istniejące budynki hodowlane rozebrać lub adaptować na cele j.w.  
Wskaźnik intensywności zabudowy max. 0,3. Miejsce podwiązania komunikacyjnego drogi powiatowej oznaczone na rysunku zmiany planu (zał. nr 1) należy traktować jako orientacyjne do uzgodnienia z zarządcą drogi na etapie projektu budowlanego.
2. Na terenach istniejącej zabudowy zagrodowej **symbol MR**  
dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz przebudowę istniejących budynków, adaptację istniejących budynków w tym gospodarczych na inne funkcje, nie kolidujące z podstawowym przeznaczeniem terenów sąsiednich. Dopuszcza się hodowlę przydomową w obiektach istniejących o wielkości podyktowanej potrzebami własnymi. Nie dopuszcza się nowych obiektów hodowlanych oraz rozbudowy istniejących.  
Dopuszcza się sytuowanie nowych budynków mieszkalnych poza strefą ochronną jeziora.  
Dopuszcza się powiększenie siedliska o teren przyległy w miejscach, gdzie linia rozgraniczająca została wysowna jako orientacyjna z warunkiem, że nowa zabudowa będzie lokalizowana poza strefą ochronną jeziora.
3. Na terenach zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej **symbol ML**  
nie dopuszcza się wznoszenia budynków inwentarskich warsztatowych i składowych nie związanych z funkcją podstawową terenu.  
W obrębie działki 70 % terenu winno pozostać ekologicznie czynnych.  
Szerokość dróg dojazdowych w liniach rozgraniczających 12 m, szerokość jezdni 5 m.  
Przebieg dróg dojazdowych oznaczonych na załączniku nr 1 liniami wewnętrznego podziału może być korygowany w dostosowaniu do rzeźby terenu.  
Miejsce włączenia do drogi powiatowej należy traktować jako orientacyjne do uzgodnienia z zarządcą drogi na etapie projektu budowlanego.  
Dla poszczególnych zespołów ustala się zasady podziału wg. podanych niżej schematów:  
Przedstawione schematy podziałów mogą w dalszych pracach projektowych ulegać korektom uzależnionym od ukształtowania terenu z utrzymaniem ustalonych wg ust. 3A lub 3B wielkości.

- 1 ML – Ilość działek – 19 szt.  
Wielkość działki – 1000 m<sup>2</sup>.  
Szerokość frontu działki - 25 m.  
Działki wydzielać wzdłuż dróg dojazdowych.  
Długość działki równa całej szerokości pasa terenu przeznaczonego pod zabudowę i ewentualnie wydzielonego z terenów ZN.  
Zasadę podziału ilustruje schemat na rys. nr 3

cz. działki z prawem zabudowy

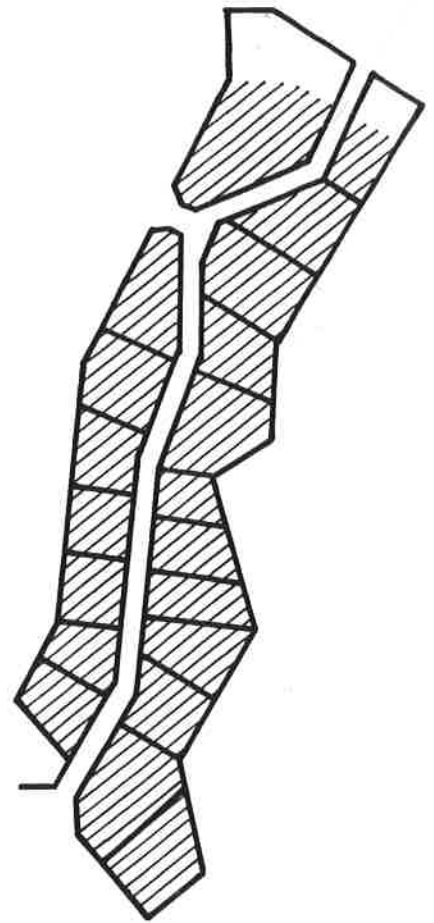
cz. działki wydzielona z terenów ZN  
bez prawa zabudowy



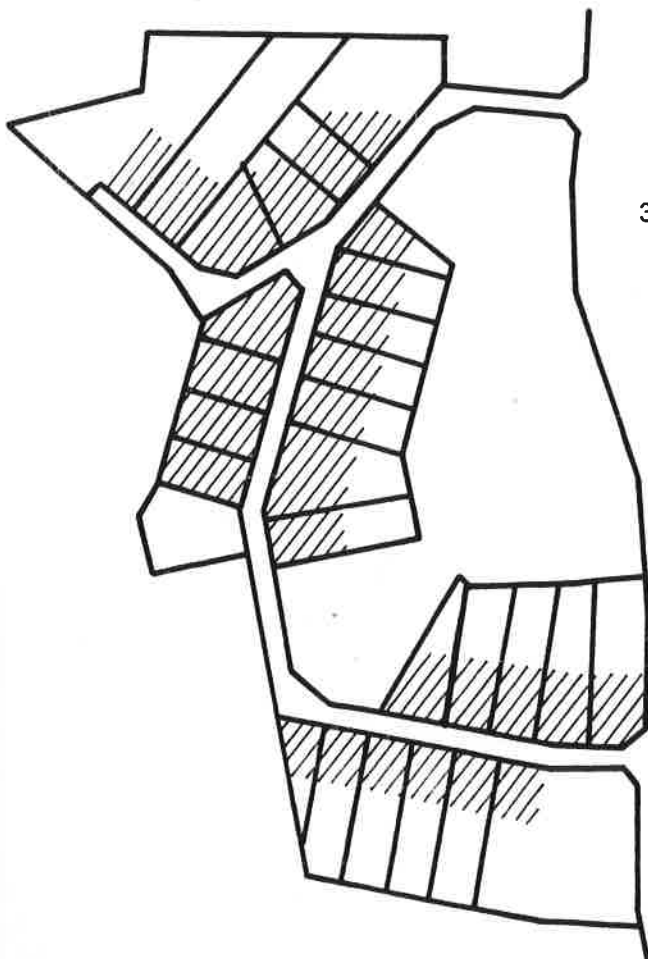
**RYŚ. NR 3**

2ML – Ilość działek – 20 szt.  
 Wielkość działki – 1500 m<sup>2</sup>  
 Szerokość frontu działki min. 30 m.  
 Działki wydzielać wzdłuż dróg dojazdowych.  
 Długość działki równa szerokości pasa terenu  
 przeznaczonego pod zabudowę  
 i ewentualnie wydzielonego z terenów ZN.  
 Zasadę podziału ilustruje schemat na rys. nr 4

cz. działki z prawem zabudowy  
 cz. działki wydzielona z terenów ZN  
 bez prawa zabudowy



RYS. NR 4



3 ML i 4 ML – Ilość działek w obu zespołach łącznie – 28 szt.  
 Wielkość działki – 1200 m<sup>2</sup>.  
 Szerokość frontu działki min. 30 m.  
 Działki wydzielać wzdłuż dróg dojazdowych.  
 Długość działki równa szerokości pasa terenu  
 przeznaczonego pod zabudowę i wydzielonego  
 z terenów ZN.  
 Zasadę podziału ilustruje schemat na rys. nr 5.

cz. działki z prawem zabudowy

cz. działki wydzielona z terenów ZN  
 bez prawa zabudowy

RYS. NR 5

5ML - Ilość działek w zespole - 37 szt.

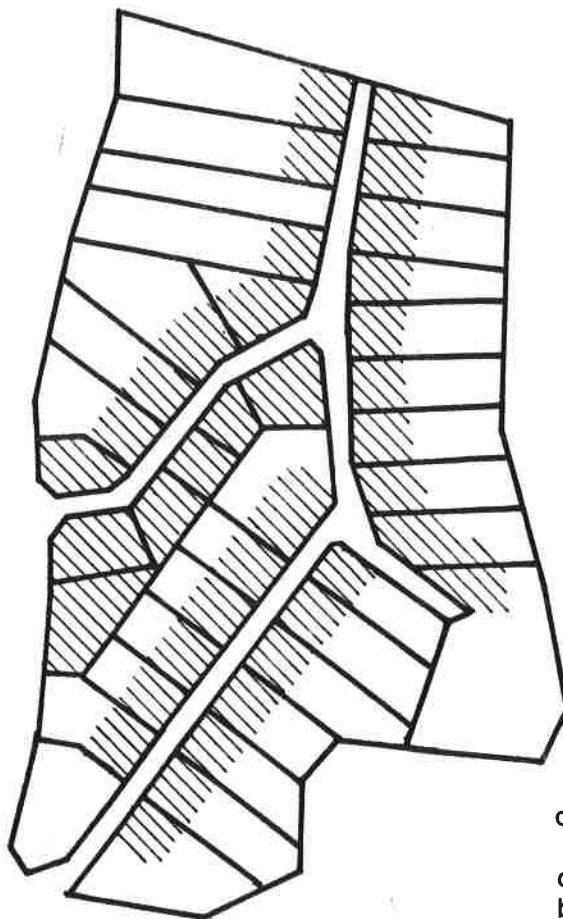
Wielkość działki – 1500 m<sup>2</sup>.

Szerokość frontu działki min. 35 m.

Działki wydzielać wzdłuż dróg dojazdowych.

Długość działki równa szerokości pasa terenu przeznaczanego pod zabudowę i ewentualnie wydzielonego z terenów ZN.

Zasadę podziału ilustruje schemat na rys. nr 6.



RYS. NR 6

cz. działki z prawem zabudowy

cz. działki wydzielona z terenów ZN bez prawa zabudowy

3A. Przy przyjęciu wariantu kanalizacji wg § 4 ust 1, obowiązują do stosowania wielkości podane wyżej w schematach w następującym zakresie:

- Ilość działek jako maksymalna
- Wielkość działki i front działki – jako minimalna

3B. Przy zastosowaniu jednego z alternatywnych sposobów odprowadzenia ścieków, określonych w § 4 ust.1A i 1B, ustala się minimalną wielkość działki – 1000 m<sup>2</sup> i minimalną wielkość frontu działki – 22 m, a ustalenia dotyczące ilości działek w poszczególnych zespołach, podane wyżej w ust.3 w schematach, nie mają zastosowania. Zasady podziału wg schematów obowiązują bez zmian.

4. Na terenach zabudowy rozproszonej przewiduje się lokalizację pojedynczych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Minimalna wielkość działki – 0,3 ha.

**symbol ME**

W obrębie działki 70 % terenów musi pozostać ekologicznie czynnych. Wybór terenów pod zabudowę pojedynczych posiadłości lub zespołów kilku domów na wydzielonych działkach musi następować w oparciu o warunki fizjograficzne. Wyklucza się zmianę przeznaczenia gruntów pochodzenia organicznego.

5. Na terenach zieleni parkowej **symbol ZP**  
 dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury – ławek, zadaszeń, elementów rzeźbiarskich itp. oraz terenowych urządzeń sportowych wraz z towarzyszącymi im budowlami i budynkami związanymi z funkcją z zachowaniem ograniczeń zawartych w Rozporządzeniu Wojewody Olsztyńskiego nr 53 z dnia 26 czerwca 1998r w sprawie systemu obszarów chronionych w województwie olsztyńskim, wyznaczania obszarów chronionego krajobrazu oraz zasad gospodarowania na tych terenach, utrzymane w mocy Obwieszczeniem Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 30 marca 1999r w sprawie wykazu obowiązujących aktów prawa miejscowego wydanych przed dniem 1 stycznia 1999r(...) (Dz. U. Woj. Warmińsko – Mazurskiego Nr 15 z dnia 30 marca 1999 r poz. 122).  
 Zakazy o których mowa w Rozporządzeniu j.w. nie dotyczą: (...) urządzeń służących zorganizowanym formom uprawiania turystyki, kąpieli, rekreacji i sportu, związanych z wodą. (§ 6. ust.2 cytowanego wyżej Rozporządzenia).  
 Dopuszcza się sukcesywną wymianę drzewostanu i wprowadzenie gatunków parkowych.
  
6. Na terenach istniejących lasów i projektowanych zalesień **symbol RL**  
 dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury – ławek, zadaszeń itp.  
 Dopuszcza się sukcesywną wymianę drzewostanu i wprowadzenie gatunków parkowych.
  
7. Na terenie przystani sportów wodnych **symbol 1 UT**  
 nie dopuszcza się innych obiektów poza związanymi z obsługą funkcji podstawowej.  
 Wysokość zabudowy 2 kondygnacje z tarasami. Dopuszcza się wyższe wyniesienia obserwacyjne dyktowane warunkami zachowania bezpieczeństwa osób korzystających ze sportów wodnych.  
 Dopuszcza się stosowanie dachu płaskiego.
  
8. Na terenach zieleni niskiej o funkcjach ochronnych i krajobrazowych **symbol ZE**  
 zaleca się użytkowanie rolnicze w formie łąk i ewentualnie pastwisk.  
 Nie dopuszcza się użytkowania jako gruntów ornych oraz zalesienia.  
 Nie dopuszcza się dróg jezdnych. Niezbędne dojazdy gospodarcze winny odbywać się po ciągach pieszych odpowiednio przystosowanych.
  
9. Na terenach zabudowy obsługującej funkcje rolne **symbol RU**  
 nie dopuszcza się funkcji hodowlanej za wyjątkiem stadniny koni.
  
10. Na terenach stanowiących trasę przebiegu urządzeń sieciowych **symbol ZNi**  
 nie dopuszcza się trwałego zagospodarowania.  
 Dopuszcza się włączenie tego terenu w obszar projektowanych działek pod warunkiem zabezpieczenia dostępności dla obsługi technicznej.
  
11. Na terenach trwałych użytków zielonych o dominującej funkcji rekreacyjnej **symbol RZ+UT**  
 dopuszcza się urządzenie plaż trawiastych, lokalizowanie terenowych urządzeń sportowych oraz sytuowanie przystani i obiektów niezbędnych dla ich funkcjonowania na terenach innych niż oznaczone na rysunku, do uzgodnienia z właścicielem jeziora, przy spełnieniu warunków zawartych w § 2 pkt. 3.
  
12. Na terenie przeznaczonym pod oczyszczalnię ścieków dla północnej części wsi Kosewo **symbol 2NO**  
 po wygaśnięciu ważności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kosewo zatwierdzonego Uchwałą Nr XV/73/91 Rady Gminy w Mragowie z dnia 12 września 1991 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego Nr 22 z dnia 17 października 1991 r. poz. 271 dopuszcza się przeznaczenie terenu na powiększenie terenu 1ML

## § 8.

Stawka procentowa służąca obliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla terenów w granicach zmiany w wysokości 0 % (słownie: zero procent).

## § 9.

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mragowo w rejonie wsi Zawada, obreb Śniodowo”, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIII/237/97r Rady Gminy w Mragowie z dnia 28 listopada 1997 r, opublikowaną w

Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego Nr 1 z dnia 12 stycznia 1998 r. odnoszące się do terenu objętego zmianą w granicach zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały

Utrzymuje się w mocy ustalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Kosewo zatwierdzonego Uchwałą Nr XV/73/91 Rady Gminy w Mrągowie z dnia 12 września 1991 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego Nr 22 z dnia 17 października 1991 r. poz. 271 odnoszące się do infrastruktury technicznej – tras przebiegu urządzeń sieciowych oraz lokalizacji przepompowni ścieków i oczyszczalni dla terenu objętego niniejszą zmianą.

#### § 10.

Do niniejszej zmiany planu dołącza się prognozę wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, stanowiącą załącznik nr 2 - niepublikowany.

#### § 11

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego.

#### § 12.

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Mrągowo.

Przewodniczący Rady Gminy

Ludwik Dawid

