

**UCHWAŁA NR XXXV/3/2017  
RADY MIEJSKIEJ W MRĄGOWIE**

z dnia 30 sierpnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo - terenów mieszkaniowo-usługowych uchwalonego uchwałą Nr XLII/5/2006 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo- terenów mieszkaniowo-usługowych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948, z 2017 r. poz. 730, 935) Rada Miejska w Mrągowie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo, uchwała co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo – terenów mieszkaniowo-usługowych uchwalonego uchwałą Nr XLII/5/2006 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo - terenów mieszkaniowo-usługowych, zwaną dalej „planem”.

2. Granice planu zostały określone w uchwale Nr XX/2/2016 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo – terenów mieszkaniowo-usługowych uchwalonego uchwałą Nr XLII/5/2006 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo – terenów mieszkaniowo-usługowych.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały jest:

1. załącznik nr 1 – część graficzna stanowiąca załącznik do uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu”, w skali 1:1000;
2. załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3. załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**§ 3.** Użyte w uchwale pojęcia oznaczają:

1. „teren” – oznaczony symbolem cyfrowym i literowym fragment obszaru objętego planem, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego w planie określono przeznaczenie i zasady zagospodarowania;

2. „usługi nieuciążliwe” – usługi nie kolidujące z zabudową mieszkaniową i nie powodujące uciążliwości dla środowiska oraz osób trzecich, wyklucza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko;

3. „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linia, wyznaczająca granicę obszaru, wewnątrz którego winien zawierać się cały obrys budynku poprowadzony po powierzchni zewnętrznych ścian budynku.

**§ 4.** Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. granica obszaru objętego planem;
2. linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. symbol literowy terenu oznaczający przeznaczenie;
4. nieprzekraczalna linia zabudowy.

**§ 5.** Dla terenu U,MN o powierzchni 0,15 ha ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) dopuszcza się usługi wyłącznie nieuciążliwe;
  - b) dopuszcza się przeznaczenie całego terenu pod funkcję usługową;
  - c) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie lokalu w budynku usługowym lub jako samodzielny budynek.

## 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) wykończenie elewacji budynków winno spełniać warunki:

- kolorystyka ścian wynikająca z zastosowania materiałów użytych do licowania elewacji: pochodzenia naturalnego lub wiernie imitujące naturalne – kamień, drewno; ceramiczne – cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne), szkło,
- w przypadku zastosowania tynków kolorystyka stonowana, pastelowa (biel, beże, szarości);

b) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości.

## 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren jest położony poza granicami form ochrony przyrody objętych ochroną prawną;

b) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego; należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

4. **Zasady kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** : na terenie nie występują obiekty i obszary objęte ochroną prawną ani obiekty o wartościach kulturowych.

6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na terenie nie występują przestrzenie publiczne.

## 7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,03;

c) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30 % powierzchni działki;

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki;

e) maksymalna wysokość zabudowy: maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- dla budynku usługowo-mieszkalnego i mieszkalnego – do 12 m;
- dla budynku usługowego – do 9 m;
- dla garażu – do 7 m;

f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: miejsca postojowe dla samochodów w granicach działki budowlanej w ilości: nie mniej niż 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługi i nie mniej niż 1 miejsce na 5 zatrudnionych oraz nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 1 miejsce na lokal mieszkalny;

g) linia zabudowy: nieprzekraczalna - 6 m od linii rozgraniczającej teren - jak na rysunku planu;

h) gabaryty obiektów:

- dla budynku mieszkalno-usługowego i mieszkalnego: do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°-45°,
- dla budynku usługowego: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°-45°,
- dla garażu: 1 kondygnacja nadziemna, dachy dowolne.

8. **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:**

a) w granicach opracowania planu nie występują tereny górnicze;

b) w granicach opracowania planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

- c) w granicach opracowania planu nie ma obszarów ujętych w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi;
- d) w granicach opracowania planu nie zachodzą przesłanki do wyznaczenia ustaleń dla krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak audytu krajobrazowego oraz ustaleń dotyczących krajobrazów priorytetowych w pzpw.

**9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** na terenie nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**10. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.

**11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** dojazd z drogi gminnej położonej przy wschodniej granicy terenu.

**12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej:
- dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących sieci, w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z ustaleń planu,
  - przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- b) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej;
- c) odprowadzenie wód deszczowych: do kanalizacji deszczowej lub na tereny zieleni w granicach własnej działki;
- d) zaopatrzenie w gaz: z gazociągów lub poprzez dystrybucję gazu butlowego;
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- f) zaopatrzenie w energię ciepłą: indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł energii cieplnej;
- g) unieszkodliwianie odpadów stałych: gospodarkę odpadami należy prowadzić z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- h) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenie terenu, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów.

**13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** nie określa się.

**14. Stawka procentowa:** 10%.

**§ 6.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mrągowo.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Tadeusz Orzół**

## UZASADNIENIE

*zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 12 pkt 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

Rada Miejska w Mrągowie dnia 25 maja 2016r. podjęła Uchwałę Nr XX/2/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo - terenów mieszkaniowo-usługowych uchwalonego uchwałą Nr XLII/5/2006 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 29 czerwca 2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo- terenów mieszkaniowo-usługowych. Obszar objęty zmianą planu obejmuje działkę nr 132/1 o powierzchni ok. 0,15 ha.

Zmianę planu sporządza się na wniosek właściciela terenu z prośbą o zmianę przeznaczenie działki z funkcji usługowej na usługowo-mieszkaniową. Obszar objęty planem posiada obowiązujący plan miejscowy, który przeznaczają przedmiotową działkę na cele handlowo-usługowe.

Głównym celem opracowania planu jest stworzenie warunków do racjonalnego korzystania z zasobów przestrzeni, zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo.

- Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia uwzględniające:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez: wprowadzenie zapisów regulujących i kształtujących przestrzeń w sposób harmonijny, określenie parametrów dla proponowanej w planie zabudowy w skali i architekturze dostosowanej do otaczającej zabudowy i krajobrazu; projekt planu wprowadza zróżnicowaną maksymalną wysokość dla budynków o poszczególnych funkcjach oraz określa kolorystykę budynków w nawiązaniu do otoczenia;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez: wykluczenie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; wprowadzenie zapisów ograniczających szkodliwe oddziaływanie na środowisko wodno-gruntowe; obszar objęty planem jest położony poza formami ochrony przyrody; na obszarze nie występują grunty rolne klas I-III ani grunty leśne;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obszar objęty planem nie jest objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych oraz nie jest położony w obszarze o wartościach kulturowych wymagających wprowadzenia ochrony w planie miejscowym;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: poprzez wymogi dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych oraz wprowadzenie ustaleń

dotyczących parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; ponadto plan ustala nakaz odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, nakaz prowadzenia gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz nakaz stosowania paliw niskoemisyjnych lub nieemisyjnych;

- 5) walory ekonomiczne przestrzeni: plan poprzez dopuszczenie na terenie usługowym również funkcji mieszkaniowej stwarza dodatkowe możliwości wykorzystania tego terenu; teren posiada dostęp do infrastruktury technicznej i wprowadzenie funkcji mieszkaniowej poprawi racjonalne korzystanie z terenu oraz podniesie jego atrakcyjność;
- 6) prawo własności: przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę prawo własności oraz zapewniono udział społeczeństwa;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: projekt planu podlegał uzgodnieniom z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) potrzeby interesu publicznego: poprzez zapewnienie warunków do racjonalnego wykorzystania przestrzeni;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez ustalenie dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przy udziale społeczeństwa, zgodnie z wymogami art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dla planów miejscowych zapewnienie udziału społeczeństwa dokonuje się, zgodnie z art. 54 ust. 3, stosując się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W tym zakresie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ogłoszono w prasie i na tablicy ogłoszeń, wyznaczając termin na składanie wniosków. Ze strony społeczeństwa nie wpłynęły żadne wnioski. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 maja 2017 r. do 23 czerwca 2017 r. W okresie zbierania uwag do projektu planu tj. do dnia 11 lipca 2017 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna była realizowana zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: teren posiada dostęp do sieci wodociągowej; plan ustala zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej oraz dopuszcza rozbudowę i przebudowę istniejących sieci, w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z ustaleń planu;
  - Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, pomimo tego, że w wyznaczonych terminach nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych. Przeznaczenie terenu ustalone w planie nie narusza polityki przestrzennej ustalonej w studium, uwzględnia złożony wniosek intencyjny do zmiany planu oraz wnioski złożone przez organy. Ponadto przeznaczenie ustalone w planie pozwala na racjonalne korzystanie z terenu nie

powodując negatywnego wpływu na otoczenie ani na środowisko. Do projektu planu wykonano Prognozę skutków finansowych oraz Prognozę oddziaływania na środowisko.

- Projekt planu uwzględnia wymagania ład przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- zmianę przeznaczenia działki z funkcji usługowej na usługowo-mieszkaniową, co pozwoli na racjonalniejsze wykorzystanie terenu;
- położenie w sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy, co tworzy zwartą strukturę przestrzenną; nowa funkcja oraz wprowadzone parametry zabudowy nawiązują do obszarów sąsiadujących już zainwestowanych oraz przeznaczonych w obowiązującym planie do zainwestowania;
- wykorzystanie istniejących powiązań drogowych i istniejącej infrastruktury technicznej;
- wprowadzenie funkcji, która nie wpłynie negatywnie na otaczający krajobraz i środowisko.

- Projekt zmiany planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy i oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągora i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla której Rada Miejska w Mrągorze podjęła Uchwałę Nr XI/17/2011 z dnia 29 września 2011 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągora przyjętego uchwałą Nr XLIII/4/2006 Rady Miejskiej w Mrągorze z dnia 24.08.2006 r. i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

- Na podstawie sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia przedmiotowej zmiany planu miejscowego można wnioskować, iż przy realizacji proponowanych w planie rozwiązań (zgodnie z przyjętymi w prognozie założeniami) gmina nie będzie musiała ponosić kosztów. Plan nie wprowadza funkcji związanych z koniecznością wykupu gruntów na cele publiczne, nie ma również konieczności budowy infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy. Zyski wynikające z realizacji planu miejscowego to stawka procentowa ustalona na poziomie 10% oraz wpływy z podatków.

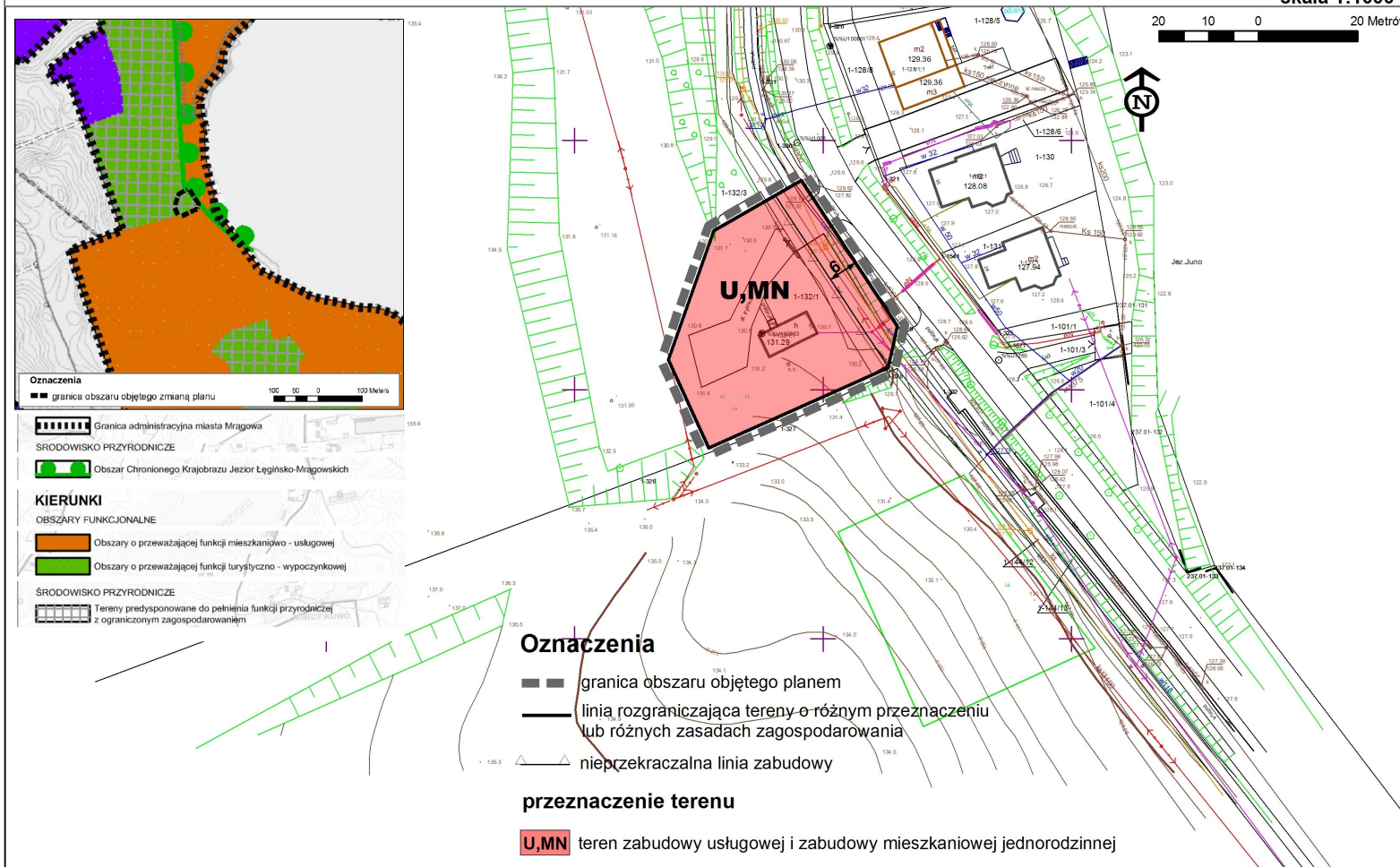
Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska uchwała plan miejscowy, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń studium.

Dla obszaru objętego zmianą planu, studium zakłada następujące wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: dla obszarów o funkcji turystyczno – wypoczynkowej i zieleni zakłada się przeznaczenie terenów na realizację i utrzymanie funkcji z zakresu turystyki, sportu i rekreacji oraz innych funkcji usługowych i funkcji mieszkaniowych w formach niekolidujących z podstawowym przeznaczeniem tych terenów.

Załączniki do uchwały stanowią: część graficzna (rysunek planu – załącznik nr 1), rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych (załącznik nr 2) i rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 3).

**Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa - terenów mieszkaniowo-usługowych uchwalonego uchwałą nr XLII/5/2006 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 29 czerwca 2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa - terenów mieszkaniowo-usługowych**

skala 1:1000



Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XXXV/3/2017  
Rady Miejskiej w Mrągowie  
z dnia 30 sierpnia 2017 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**Rady Miejskiej w Mrągowie**

**O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo - terenów mieszkaniowo-usługowych uchwalonego uchwałą Nr XLII/5/2006 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo - terenów mieszkaniowo-usługowych.**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073) w związku z art. 17 pkt 14 ww. ustawy, Rada Miejska w Mrągowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

Na etapie wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego w dniach od 29 maja 2017 r. do 23 czerwca 2017 r., w okresie zbierania uwag do projektu planu tj. do dnia 11 lipca 2017 r. nie wpłynęła żadna uwaga.



Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XXXV/3/2017  
Rady Miejskiej w Mrągowie  
z dnia 30 sierpnia 2017 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**Rady Miejskiej w Mrągowie**

**o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Miasta Mrągowo, zwanego w dalszej treści Miasto, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:**

1. W obszarze zmiany planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta.