



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 17 grudnia 2020 r.

Poz. 5199

### UCHWAŁA NR XXXI/233/20 RADY GMINY MRĄGOWO

z dnia 26 października 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie "Góry Czterech Wiatrów" w obrębie geodezyjnym Probark, gmina Mrągowo - działki ew.nr: 456/2, 479, 451, 452/1, 452/2, 452/3, 449, 448/12**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) **Rada Gminy Mrągowo, uchwała, co następuje:**

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Góry Czterech Wiatrów” w obrębie geodezyjnym Probark, gmina Mrągowo, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Mrągowo, przyjętego uchwałą Nr XX/167/16 Rady Gminy Mrągowo z dnia 25.05.2016 r.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Granice planu określa uchwała Nr XIV/92/19 Rady Gminy Mrągowo z dnia 24 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych „Góra Czterech Wiatrów” w obrębie geodezyjnym Probark, gmina Mrągowo.

2. Plan stanowi w części zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr VI/34/98 Rady Gminy Mrągowo z dnia 30.12.1998 r. oraz w części zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XV/129/15 Rady Gminy Mrągowo z dnia 30.12.2015 r.

3. 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 planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) granic administracyjnych Gminy;
- 5) oznaczeń przeznaczenia terenów;

4. Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granica 100 m od linii brzegowej jeziora;

2) obszar w granicach planu położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu jezior Legińsko-Mrągowskich.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, niewymienione w ust. 3, 4 mają charakter informacyjny.

6. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 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;

### § 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) MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) MW,U - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa;
- 3) U - zabudowa usługowa;
- 4) US/ZP -usługi sportu i rekreacji z zielenią urządzoną;
- 5) ZL - zieleń leśna;
- 6) ZN - zieleń nieurzędzona;
- 7) KDD - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 8) KPR - ciąg pieszo rowerowy;
- 9) IT - infrastruktura elektroenergetyczna.

§ 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 jezior Legińsko-Mrągowskich, na którym występują ograniczenia z tytułu przepisów o ochronie przyrody wraz z aktami wykonawczymi.

2. W granicach planu zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynika to z bezpieczeństwa ruchu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach planu zakazuje się wykonywania prac trwale zniekształcających rzeźbę terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu, teren oznaczony symbolem 1MW,U jako tereny mieszkaniowo-usługowe, tereny oznaczone symbolami 1MW i 2MW jako tereny mieszkaniowe wielorodzinne oraz teren oznaczony symbolem 1US/ZP jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy, o których mowa w przepisach Prawa ochrony środowiska.

5. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.

6. W granicach planu zakazuje 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 - 1500m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 30 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, ze względu na położenie w Obszarze Chronionego Krajobrazu jezior Legińsko-Mrągowskich występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu w pasie 100m od linii brzegowej jeziora zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

2. W granicach planu występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa pożarowego.

3. 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 drogę oznaczoną symbolem 1KDD oraz poprzez drogi dojazdowe do nieruchomości zlokalizowane poza granicami planu. Dopuszcza się realizację obsługi komunikacyjnej poprzez teren oznaczony symbolem 2KPR na zasadach określonych w §10 ust 1.

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) w granicach planu każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej;
- 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 gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu;
- 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, w tym odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł ciepła;
- 8) roboty budowlane oraz lokalizacje sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych należy realizować w granicach dróg i ciągów komunikacyjnych. Dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej na terenie oznaczonym symbolem 1ZN oraz w granicach działek budowlanych o ile nie naruszy to i nie zmieni przeznaczenia określonego w planie oraz przepisów odrębnych;
- 9) ustala się w robotach budowlanych 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 publicznej oznaczonej symbolem 1KDD, ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych symbolami 1KPR i 2KPR 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.** Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Obszar objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, należy użytkować w sposób dotychczasowy. W szczególności utrzymuje się możliwość realizacji dotychczasowej obsługi ruchu pojazdów kołowych na terenie oznaczonym symbolem 2KPR.

**§ 11.** 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**

**§ 12.** Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1MW o powierzchni 1,84ha.

1. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Zakazuje się realizacji garaży poza bryłą budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,
- 2) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu,
- 3) obiektów małej architektury,
- 4) zieleni.

4. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,1,
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 1,2,
- 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) maksymalna szerokość elewacji budynku - 50 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych - dwie lub trzy z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym;
- 8) zadaszenia głównych kalenic budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35°-45°;
- 9) kierunek głównej kalenicy - równoległy do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu, z tolerancją do 5°;
- 10) dopuszcza się lokalizowanie lukarn obniżonych min. 0,5 m względem kalenicy, przy czym łączna szerokość lukarn z jednej strony budynku nie może być większa niż 30% długości głównej kalenicy;
- 11) dopuszczalny rodzaj i kolorystyka dachu - dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwień;
- 12) dopuszczalny rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji - tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, ecru, lub jasnym szarym, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
- 13) projektowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody i krajobrazu określonymi w § 6 ust. 1, 2 i 3;
- 14) zakazuje się grodzenia nieruchomości.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 6000 m<sup>2</sup> przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. W zakresie minimalnej liczby miejsc postojowych ustala się min. 1,5 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, przy czym przynajmniej 30 % łącznej liczby miejsc postojowych należy realizować, jako ogólnodostępne.

**§ 13.** Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 2MW o powierzchni 0,98ha.

1. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Zakazuje się realizacji garaży poza bryłą budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:
  - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,
  - 2) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu,
  - 3) obiektów małej architektury,
  - 4) zieleni.

4. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,1,

- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 1,5,
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40 %;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40 %;
- 5) maksymalna szerokość elewacji budynku - 50 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
- 7) w odniesieniu do budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, wysokość określoną w pkt. 6) należy liczyć od poziomu terenu przy najniższej położonej części budynku do kalenicy tego budynku,
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych - dwie lub trzy z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym;
- 9) zadania głównych kalenic budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35°-45°;
- 10) kierunek głównej kaletnicy - równoległy do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu, z tolerancją do 10°;
- 11) dopuszcza się lokalizowanie lukarn obniżonych min. 0,5 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) dopuszczalny rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji - tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, ecru, lub jasnym szarym, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
- 14) projektowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody i krajobrazu określonymi w § 6 ust. 1, 2 i 3;
- 15) zakazuje się grodzenia nieruchomości.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 4000 m<sup>2</sup> przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. W zakresie minimalnej liczby miejsc postojowych ustala się min. 1,5 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, przy czym przynajmniej 30% łącznej liczby miejsc postojowych należy realizować, jako ogólnodostępne.

**§ 14.** Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1MW,U o powierzchni 0,35ha.

1. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa.

2. Ustala się realizację zabudowy w formie budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z usługami w parterze budynków lub w formie budynków usługowych.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,
- 2) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu,
- 3) obiektów małej architektury,
- 4) zieleni.

4. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,1,
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 1,4,
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 35 %;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 13 m,

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach - trzy z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym,
  - b) dla budynków usługowych dwie kondygnacje nadziemne,
- 7) zadania głównych kalenic budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35°-45° z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków usługowych;
- 8) kierunek głównej kalenicy - równoległy do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu, z tolerancją do 10°;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie lukarn obniżonych min. 0,5 m względem kalenicy, przy czym łączna szerokość lukarn z jednej strony budynku nie może być większa niż 30 % długości głównej kalenicy;
- 10) dopuszczalny rodzaj i kolorystyka dachów wysokich - dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni,
- 11) dopuszczalny rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji - tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, ecru, lub jasnym szarym, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
- 12) projektowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody i krajobrazu określonymi w § 6 ust. 1, 2 i 3;
- 13) zakazuje się grodzenia nieruchomości.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 3000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej min. 1,5 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
- 2) dla zabudowy usługowej minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 3) ustala się realizację przynajmniej 40 % łącznej liczby miejsc postojowych jako ogólnodostępne

**§ 15.** Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1U o powierzchni 0,60 ha.

1. Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa.

2. Dopuszcza się realizację mieszkań własnościowych w budynkach usługowych, przy czym powierzchnia użytkowa mieszkań własnościowych nie może być większa niż 20 % powierzchni użytkowej całego budynku.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,
- 2) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu,
- 3) obiektów małej architektury,
- 4) zieleni,
- 5) wiat oraz wiat grillowych,
- 6) ogrodzeń;

4. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,1,
- 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) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 3 z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym;
- 7) zadania budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35°-45°;
- 8) kierunek głównej kalenicy - równoległy do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu, z tolerancją do 5°;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie lukarn obniżonych min. 0,5 m względem kalenicy, przy czym łączna szerokość lukarn z jednej strony budynku nie może być większa niż 30 % długości głównej kalenicy;
- 10) dopuszczalny rodzaj i kolorystyka dachów - dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni,
- 11) dopuszczalny rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji - tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, ecru, lub jasnym szarym, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
- 12) projektowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody i krajobrazu określonymi w § 6 ust. 1, 2 i 3;
- 13) ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach siatki drucianej oraz pełnych przeseł ogrodzenia z materiałów betonowych i żelbetowych;

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 2000 m<sup>2</sup> przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe:

- 1) dla zabudowy usługowej minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny (właścicielski).

**§ 16.** Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1US/ZP o powierzchni 0,51ha.

1. Przeznaczenie terenu -usługi sportu i rekreacji z zielenią urządzoną.

2. Przeznaczenie terenu należy realizować w formie terenowych obiektów rekreacyjnych w tym w szczególności w formie: parków linowych, placów zabaw, torów do jazdy, parków do gry w paintball.

3. Dopuszcza się realizację jednokondygnacyjnych, niepodpiwniczonych budynków usługowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50 m<sup>2</sup> i wysokości do 5 m, przy czym na jednej działce budowlanej dopuszcza się do dwóch budynków usługowych.

4. Ze względu na charakter terenu (urozmaicona rzeźba terenu, liczne zadrzewienia) i dopuszczoną formę zabudowy, w planie nie wyznacza się nieprzekraczalnych linii zabudowy. Zabudowę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody i krajobrazu określonymi w § 6 ust. 1, 2 i 3.

5. Ustala się ochronę istniejącego drzewostanu.

6. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,
- 2) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu,
- 3) obiektów małej architektury,
- 4) zieleni,
- 5) wiat oraz wiat grillowych,
- 6) ogrodzeń.

7. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:



- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - nie ustala się;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,1;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 10 %;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 80 %;
- 5) maksymalna wysokość:
  - a) budynków usługowych oraz wiat - do 5 m,
  - b) wysokość urządzeń związanych z parkiem linowym - do korony drzew, jednak nie więcej niż 15 m,
  - c) pozostałej zabudowy i zagospodarowania terenu - do 7 m,
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 7) zadania budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°;
- 8) ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach siatki drucianej oraz pełnych przęseł ogrodzenia z materiałów betonowych i żelbetowych.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 2000 m<sup>2</sup> przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

9. W zakresie wyposażenia w miejsca postojowe ustala się minimum 5 miejsc postojowych na każdej działce budowlanej.

**§ 17.** Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1ZL o powierzchni 0,82 ha.

1. Przeznaczenie terenu - zieleń leśna.
2. Zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach.

**§ 18.** Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1ZN o powierzchni 1,34 ha.

1. Przeznaczenie terenu - zieleń nieurządzona.
2. Zakazuje się wznoszenia obiektów kubaturowych.
3. Dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji i obiektów małej architektury niezbędnych do obsługi terenu lub terenów sąsiednich o wysokości do 6 m.
4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się w wielkości 80 %.

5. Projektowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody i krajobrazu określonymi w § 6 ust. 1, 2 i 3;

**§ 19.** Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1KDD o powierzchni 0,22 ha.

1. Przeznaczenie terenu - Droga publiczna klasy dojazdowej.
2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.
3. Szerokość pasa drogowego - zmienna, minimum 10 m.
4. Projektowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody i krajobrazu określonymi w § 6 ust. 1, 2 i 3;

**§ 20.** Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1KPR o powierzchni 0,1ha i 2KPR o powierzchni 0,41 ha.

1. Przeznaczenie terenu - ciągi pieszo-rowerowe.

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 ust. 1, 2 i 3;

4. Szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1KPR - minimum 10 m;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 2KPR - zmienna, minimum 12 m.

**§ 21.** Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1IE o powierzchni 0,003 ha.

1. Przeznaczenie terenu - infrastruktura elektroenergetyczna.

2. Dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji i obiektów małej architektury niezbędnych do obsługi terenu lub terenów sąsiednich.

3. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - nie ustala się.

4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,9;

5. Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 90 %;

6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 5 %;

7. Maksymalna wysokość zabudowy - 3 m.

8. Projektowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody i krajobrazu określonymi w § 6 ust. 1, 2 i 3;

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 22.** 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%.

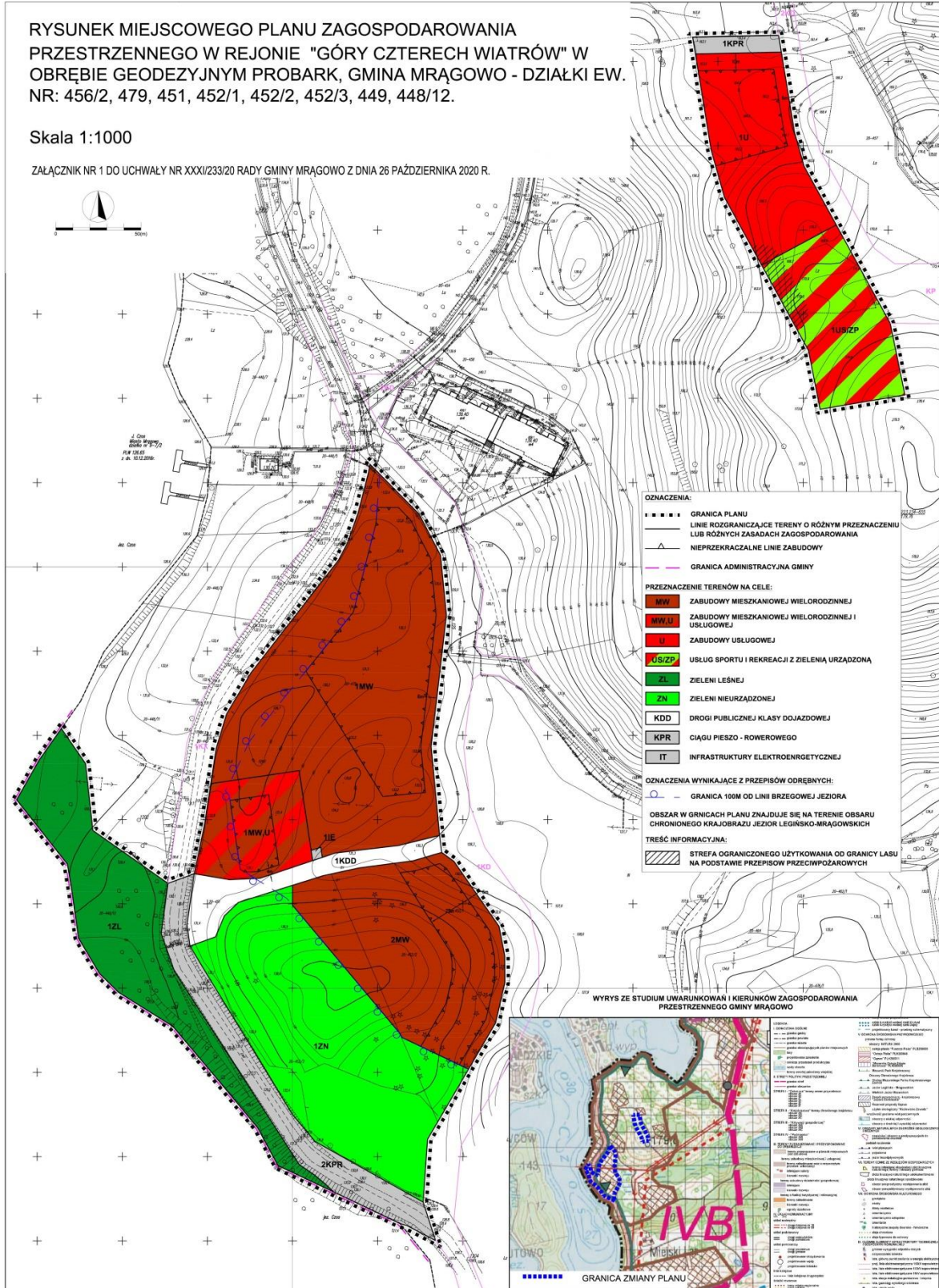
**§ 23.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Wiesław Szarek

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr XXXI/233/20  
Rady Gminy Mrągowo  
z dnia 26 października 2020 r.



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXXI/233/20  
Rady Gminy Mrągowo  
z dnia 26 października 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Góry Czterech Wiatrów” w obrębie geodezyjnym Probark, gmina Mrągowo - działki ew. nr: 456/2, 479, 451, 452/1, 452/2, 452/3, 449, 448/12 oraz rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.**

1. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. od 07 sierpnia 2020 r. do 28 sierpnia 2020 r. oraz w terminie składania uwag do projektu planu tj. do 14 września 2020 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

2. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.