



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia wtorek, 16 kwietnia 2024 r.

Poz. 2218

UCHWAŁA NR LXXVI/628/24 RADY GMINY MRĄGOWO

z dnia 28 lutego 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Góry Czterech Wiatrów” w obrębie geodezyjnym Probark, gmina Mrągowo

Na podstawie 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.) oraz 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.) w związku z uchwałą Nr LV/430/22 Rady Gminy Mrągowo z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Góry Czterech Wiatrów” w obrębie geodezyjnym Probark, gmina Mrągowo, Rada Gminy 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 plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Góry Czterech Wiatrów” w obrębie geodezyjnym Probark, gmina Mrągowo, zwany dalej planem.

2. Plan stanowi częściową zmianę 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, uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/233/20 Rady Gminy Mrągowo z dnia 26 października 2020 r. (Dz. U. Woj. Warm. - Maz. z dnia 17 grudnia 2020 r. poz. 5199).

3. Plan obejmuje tereny w granicach zgodnych z uchwałą Nr LV/430/22 Rady Gminy Mrągowo z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Góry Czterech Wiatrów” w obrębie geodezyjnym Probark, 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 niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej 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 niniejszej uchwały,
- 5) danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

5. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 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) oznaczeń przeznaczenia terenów określonych symbolem literowym i numerem wyróżniającym go z pośród innych terenów;
- 5) wymiarowania.

6. Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granica 100 m od linii brzegowej od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
- 2) cały obszar w granicach planu położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu jezior Legińsko-Mrągowskich.

7. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, niewymienione w ust. 5 i 6 mają charakter informacyjny.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu symbolem MWW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczony na rysunku planu symbolem MWW-U;
- 3) teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem IE.

2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, § 4 uchwały;
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, §5 uchwały;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, § 6 uchwały;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, § 7 uchwały;
- 5) wymagań dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu § 8 uchwały;
- 6) 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, § 9 uchwały;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, § 10 uchwały;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, § 11 uchwały;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, § 12 uchwały;
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, § 13 uchwały;
- 11) przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasad podziału nieruchomości, § 14 uchwały;
- 12) stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 15 uchwały;
- 13) określenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, § 16 uchwały;
- 14) określenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, § 17 uchwały.

§ 3. 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) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, dla którego obowiązują ustalenia planu, wydzielony liniami rozgraniczającymi i określony jednym symbolem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą teren, na którym można sytuować budynki; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może tej linii przekroczyć za wyjątkiem okapów, gzymsów i wykuszy, które tę linię mogą przekroczyć nie więcej jak o 0,50 m, oraz balkonów i schodów zewnętrznych, które tę granicę mogą przekroczyć nie więcej jak o 1,5 m. Wyjątek ten nie dotyczy odcinka nieprzekraczalnej linii zabudowy, który pokrywa się z linią obrazująca odległość 100 m od linii brzegowej jeziora,
- 4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) poziomie terenu - należy przez to rozumieć poziom terenu wg definicji zawartej w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska jak również działalność prowadzoną przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych gwarantujących brak emisji oddziaływań mogących pogarszać higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich (do których inwestor nie posiada tytułu prawnego) a w szczególności budynków lub lokali z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 7) pasie terenu ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej po obu stronach tej linii licząc od osi, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi. Pas terenu ochrony funkcyjnej nie jest równoznaczny z pasem określonym na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem.

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji.

2. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

3. W rozwiązaniach projektowych przestrzeni ogólnie dostępnych należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych poprzez wyposażenia w obiekty i urządzenia ułatwiające poruszanie się osobom niepełnosprawnym – zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania.

4. 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.

5. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej, dysharmonicznej kolorystyki elewacji i dachów budynków.

6. Do wykończenia elewacji należy stosować takie materiały jak: cegła ceramiczna, tynki, kamień, drewno lub materiały drewnopodobne, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej.

7. W zakresie warunków sytuowania i rozmieszczenia reklam, zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych a także szyldów emitujących pulsacyjne światło.

8. W zakresie ogrodzeń ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na całej długości oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

§ 5. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu.

1. Teren objęty planem zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko – Mrągowskich. Na terenie objętym planem obowiązują więc ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów o ochronie przyrody i przepisów wykonawczych, w tym zakaz budowania nowych obiektów budowlanych, z wyjątkami, w części terenu położonego w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, którego granica oznaczona jest na rysunku planu.

2. Zakazuje się 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, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

3. Zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

4. Zakazuje się dokonywania zmiany stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,

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

6. Zakazuje się stosowania wysokoemisyjnych systemów grzewczych, wpływających negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych,

7. Nakazuje się na terenie własnej działki gromadzenie odpadów komunalnych poddawanych okresowemu wywózowi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

8. 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.

9. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć następująco:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej oznaczonym symbolem MWW - jak dla terenu przeznaczonego na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej, stosownie do przepisów odrębnych.

10. Zasady kształtowania krajobrazu zostały określone poprzez ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, ustalenia dotyczące ochrony zieleni oraz ukształtowania terenu.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie objętym planem nie występują obiekty i tereny wymagające ochrony ustaleniami planu.

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

§ 8. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – obowiązują ustalenia wg § 9 ust. 2, § 12 ust. 1 pkt 1) oraz ustalenia zawarte w rozdziale 3 uchwały.

§ 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.

1. Na dzień uchwalenia planu audyt krajobrazowy województwa warmińsko-mazurskiego nie został sporządzony i w związku z tym wyniki audytu krajobrazowego nie mogą być uwzględnione w niniejszym planie.

2. Teren objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko – Mrągowskich, na terenie którego obowiązują przepisy w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów.

3. W granicach terenów objętych planem nie występują:

- 1) udokumentowane geologicznie złoża kopalin,
- 2) tereny zagrożone osuwiskami,
- 3) tereny szczególnego zagrożenia powodzią,
- 4) obiekty i tereny objęte ochroną konserwatorską ujęte w rejestrze zabytków oraz w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości

- 1) Procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, nie przewiduje się;
- 2) Wymagane minimalne powierzchnie działek budowlanych zawarte są w ustaleniach szczegółowych w rozdziale 3 uchwały.

§ 11. Szczegółne 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 obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych, z wyjątkami, w pasie 100 m od linii brzegowej rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

2. 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.

3. Wzdłuż przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej uwzględnić pas ochrony funkcyjnej o szerokości 7,0 m po każdej ze stron od osi linii.

4. Zasady zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 3 regulują przepisy odrębne, w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii.

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

1. W rozwiązaniach komunikacyjnych ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi przyległe do nieruchomości zlokalizowane poza granicami planu;
- 2) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki przeznaczonej pod inwestycję w ilości:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej nie mniej niż 1,1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zabezpieczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia dróg pożarowych, dojazdu i dostępu do budynków, innych obiektów budowlanych i terenów dla podmiotów ratowniczych i innych służb, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu;
- 2) wody opadowe z dachów 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;
- 3) 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;
- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 5) 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;
- 6) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 5 ust. 6;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych źródeł zasilania; rozprowadzenie po terenie – kablowe; wszelkie występujące kolizje z istniejącą siecią 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) 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.

§ 13. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania 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.

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
1MWW	<p>1.Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca.</p> <p>2.Przeznaczenie uzupełniające: obsługa komunikacyjna niezbędna dla obsługi terenu (dojścia, dojazdy i parkingi), sieci i urządzenia infrastruktury technicznej do obsługi terenu, obiekty małej architektury, zieleni.</p> <p>3.Przeznaczenie wykluczone: garaże poza bryłą budynków mieszkalnych wielorodzinnych.</p> <p>4. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 § 5 uchwały w tym zakaz budowania nowych obiektów</p>

	<p>budowlanych w części terenu położonej w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Czos, którego granica oznaczona jest na rysunku planu.</p> <p>5. Projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować trwałego zniekształcenia rzeźby terenu. Projekt budowlany i zagospodarowanie terenu muszą być dostosowane do istniejącej rzeźby terenu.</p> <p>6. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 2) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2, 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,50, 4) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki budowlanej, 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) dopuszczalny rodzaj i kolorystyka dachu - dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni, 10) ustalenia w zakresie rodzaju materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji zawarte są w § 4 uchwały. <p>7. Nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.</p> <p>8. Projektowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody i krajobrazu określonymi w § 5 uchwały oraz przepisach odrębnych.</p>
1MWW-U	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca lub usługowa. 2. Przeznaczenie uzupełniające: obsługa komunikacyjna niezbędna dla obsługi terenu, (dojścia, dojazdy i parkingi), sieci i urządzenia infrastruktury technicznej do obsługi terenu, obiekty małej architektury, zieleni. 3. Przeznaczenie wykluczone: garaże poza bryłą budynków mieszkalnych wielorodzinnych. 4. Ustala się realizację zabudowy w formie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze lub w formie budynków usługowych. 5. Ustalone w pkt 1 klasy przeznaczenia terenu mogą być realizowane łącznie lub zamiennie, stosownie do przepisów rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 6. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 § 5 uchwały w tym zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w części terenu położonej w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Czos, którego granica oznaczona jest na rysunku planu. 7. Projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować trwałego zniekształcenia rzeźby terenu. Projekt budowlany i zagospodarowanie terenu muszą być dostosowane do istniejącej rzeźby terenu. 8. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m²,

	<p>2) wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,4,</p> <p>3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,4 ,</p> <p>4) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m.</p> <p>6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:</p> <p>a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach - trzy z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym,</p> <p>b) dla budynków usługowych dwie kondygnacje nadziemne,</p> <p>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,</p> <p>8) dopuszczalny rodzaj i kolorystyka dachów wysokich - dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni,</p> <p>9) ustalenia w zakresie rodzaju materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji zawarte są w § 4 uchwały.</p> <p>9. Nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu .</p>
11E	<p>1. Przeznaczenie terenu – teren elektroenergetyki</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - nie ustala się;</p> <p>2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,9;</p> <p>3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 90 %;</p> <p>4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 5 %;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy - 3 m.</p>

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 15. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla całego terenu objętego opracowaniem w wysokości 30%.

§ 16. W granicach planu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym nie przewiduje się.

§ 17. W granicach planu inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym nie przewiduje się.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Szarek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXVI/628/24
Rady Gminy Mrągowo
z dnia 28 lutego 2024 r.



- #### LEGENDA
- I. OZNACZENIA OGÓLNE**
 - granicza opracowania
 - linie rozgraniczające
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - wymiary
 - II. OBSZARY CHRONIONE**
 - cały obszar zmiany planu
 - Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich
 - granicza 100 m od linii brzegowej jeziora
 - III. PRZEZNACZENIE TERENU**
 - 1MWW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej
 - 1MWW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub teren usług
 - 1IE teren elektroenergetyki
 - IV. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
 - istn. linia elektroenergetyczna napowietrzna nN
 - istn. linia elektroenergetyczna kablowa
 - istn. linia telekomunikacyjna kablowa

Licencja nr GK.66422.2.1087.2023_2810_G0
Powiat Mrągowski PL-2000

MR MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO W REJONIE "GÓRY CZTERECH
WIATRÓW" W OBRĘBIE GEODEZYJNYM PROBARK,
GMINA MRĄGOWO
skala 1 : 1000

projektant: mgr inż. arch. Izabella Ossowska-Rożen	zaliczek nr 1 do Uchwały Nr LXXVI/628/24 Rady Gminy Mrągowo z dnia 28 lutego 2024 r.
opracowanie: Joanna Kozera	Publikacja Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 2024 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXVI/628/24
Rady Gminy Mrągowo
z dnia 28 lutego 2024 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 w rejonie „Góry Czterech Wiatrów” w obrębie geodezyjnym Probark, gmina Mrągowo rozstrzyga, co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Góry Czterech Wiatrów” w obrębie geodezyjnym Probark, gmina Mrągowo oraz w obowiązkowym terminie do składania uwag nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące rozwiązań zawartych w projekcie ww. planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXVI/628/24
Rady Gminy Mrągowo
z dnia 28 lutego 2024 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 w rejonie „Góry Czterech Wiatrów” w obrębie geodezyjnym Probark, gmina Mrągowo rozstrzyga, co następuje:

W granicach uchwalanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Góry Czterech Wiatrów” w obrębie geodezyjnym Probark, gmina Mrągowo, inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym nie przewiduje się.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXVI/628/24

Rady Gminy Mrągowo

z dnia 28 lutego 2024 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne aktu

**dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Góry Czterech Wiatrów”
w obrębie geodezyjnym Probark, 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 w rejonie „Góry Czterech Wiatrów” w obrębie geodezyjnym
Probark, gmina Mrągowo stanowi załącznik do uchwały.**