

**UCHWAŁA Nr .....**  
**Rady Gminy Mrągowo**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo-handlowych w Marcinkowie, gmina Mrągowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.), Rada Gminy Mrągowo po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo, uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo-handlowych w Marcinkowie, gmina Mrągowo, zwany dalej planem.

**§ 2.** Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr LIX/464/22 Rady Gminy Mrągowo z dnia 26 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo-handlowych w Marcinkowie, gmina Mrągowo.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo-handlowych w Marcinkowie, gmina Mrągowo”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) z danych przestrzennych zgodnie art. 67a ust. 5 ustawy, stanowiących załącznik nr 4.

**Rozdział I**

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

**§ 4.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
  - UH-UG – tereny usług handlu lub usług gastronomii,
  - ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej,
  - KD – teren komunikacji drogowej publicznej,
  - I – teren infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 5.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której w przestrzeni nie mogą przekroczyć żadne elementy budynku chyba, że ustalenia szczegółowe dla danego terenu stanowią inaczej;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 4) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz niepowodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie.

**§ 6.** Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) symboli literowych i cyfrowych określających przeznaczenie terenów;
- 5) linii obrazujących optymalne zasady podziału;
- 5) strefy kontrolowanej sieci gazowej wysokiego ciśnienia;
- 6) zasady lokalizacji nasadzeń szpalerowych zieleni izolacyjnej;
- 7) napowietrznej linii elektroenergetycznej do przebudowy;
- 8) wymiarowania.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów zawartych w § 8 niniejszych ustaleń;
- 2) w planie określono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) w zakresie elewacji wprowadza się następujące zasady:
  - a) w zakresie kolorystyki elewacji obowiązuje zasada zachowania spójności kolorystycznej (wizualnej) na całym terenie objętym planem poprzez zastosowanie odcieni bieli, szarości (w tym grafit) oraz kolorów nawiązujących do tradycyjnej cegły ceramicznej,
  - b) dopuszcza się zastosowanie kolorów charakterystycznych dla prowadzonej działalności handlowej lub usługowej na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni elewacji,
  - c) dopuszcza się stosowanie na elewacjach okładzin drewnianych (lub drewnopodobnych), ceglanych (lub imitujących cegłę ceramiczną) oraz przeszkleń.
- 5) w zakresie lokalizacji reklam wprowadza się następujące zasady:
  - a) dopuszcza się lokalizację pylonu reklamowego o wysokości do 25 m,

b) dopuszcza się lokalizację jednej wolnostojącej tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,

c) zakaz lokalizacji neonów i ekranów świetlnych od strony południowej;

6) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania zabudowy i zagospodarowania terenów do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

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

1) teren planu położony jest poza obszarami objętymi prawnymi formami ochrony przyrody określonymi w przepisach o ochronie przyrody;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 8;

4) w granicach planu mogą występować skomplikowane i złożone warunki gruntowe – przed przystąpieniem do prac projektowych lub budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, szczególnie w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

## 3. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 ust. 1 poprzez ustalenie materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji reklam i szyldów;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w § 8 poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zieleni izolacyjnej oraz parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie objętym planem nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznej.

6. 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) tereny górnicze – nie występują;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;

3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;

4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

## 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;

2) dla procedur scalania i podziału prowadzonych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m z wyjątkiem działek położonych przy narożnikach pasów drogowych oraz na zakończeniach pasów drogowych,

b) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 60 stopni do 120 stopni.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w granicach planu przebiegają sieci gazowe wysokiego ciśnienia: Stal DN 150 (1976), Stal DN 150 (2010) i Stal DN 300 (2015), dla których na rysunku planu wyznaczono łączną strefę kontrolowaną w odległości 15,0 m od skrajnego przewodu – ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu oraz ograniczenia prawa własności nad gazociągami związane z zagwarantowaniem dostępności do gazociągu dla służb eksploatacyjnych zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

2) wzdłuż południowej granicy planu wyznaczono pas zieleni izolacyjnej oznaczony symbolem 1ZPW, w którym obowiązuje nakaz realizacji zieleni wysokiej i niskiej o charakterze izolacyjnym (różne gatunki liściaste i iglaste).

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) teren objęty planem położony jest w granicach aglomeracji Mrągowo wyznaczonej na podstawie Uchwały Nr XXXI/1/2021 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Mrągowo;

2) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwały w zakresie nienaruszającym ustaleń planu;

4) w granicach planu dopuszcza się realizację instalacji fotowoltaicznych do produkcji energii ze źródeł odnawialnych montowanych na dachach budynków oraz pomp ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) dopuszcza się lokalizacje magazynów energii;

6) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny,

c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób niekolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonymi w § 8 ustaleń szczegółowych;

7) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się – odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

9) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska,

b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) w granicach planu przebiegają napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (oznaczone na rysunku planu symbolem eSN) i niskiego napięcia (oznaczone na rysunku planu symbolem enN), dla których ustala się

możliwość przebudowy i nowy przebieg na zasadach określonych §7 ust. 9 pkt 6 niniejszych ustaleń;

b) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

11) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,

b) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów budowlanych od istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) przebudowę ewentualnych kolizji istniejących sieci gazowych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

12) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

a) linie telekomunikacyjne należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

13) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;

14) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie,

b) obowiązuje zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna terenów położonych w granicach planu będzie realizowana z drogi wojewódzkiej zgodnie z przepisami o drogach publicznych – w tym celu wyznaczono teren (pas) na poszerzenie drogi oznaczony symbolem 1KD;

2) wzdłuż drogi gminnej od strony zachodniej wyznacza się teren (pas) oznaczony symbolem 1I na budowę sieci infrastruktury technicznej, na którym dopuszcza się poszerzenie drogi gminnej;

3) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu realizacji przeznaczenia terenu oraz zagospodarowania, urządzania i użytkowania określonego ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 8 ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

13. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

14. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

15. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

## Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów.

§ 8. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
<b>1UH- UG</b>	<p><b>Teren usług handlu lub usług gastronomii</b></p> <p>W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji obiektów usług handlu, obiektów gastronomicznych, miejsc do parkowania, dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych, terenów zieleni oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>,</li> <li>2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu (wymiarowanie podano na rysunku),</li> <li>3) maksymalna szerokość elewacji budynków od strony północnej (od strony drogi wojewódzkiej) – 60,0 m dla każdego budynku;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dla budynków – do 12,0m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,</li> <li>b) dla pozostałych obiektów budowlanych – do 6,0 m, przy czym dopuszcza się lokalizację pylonu reklamowego o wysokości do 25,0 m;</li> </ol> </li> <li>5) geometria dachów: dachy płaskie o nachyleniu do 12 stopni, w tym tarasy dachowe, przy czym obowiązuje zastosowanie spójnego rozwiązania geometrii dachów dla całego terenu;</li> <li>6) w zakresie wykończenia i kolorystyki elewacji obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 1;</li> <li>7) intensywność zabudowy zawarta w przedziale: 0,10 do 0,80;</li> <li>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,50;</li> <li>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego;</li> <li>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,</li> <li>b) 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;</li> </ol> </li> <li>11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;</li> <li>12) drogi wewnętrzne należy realizować jako utwardzone o szerokości jezdni min. 5,0 m, zaopatrzone przynajmniej w jednostronny chodnik dla pieszych.</li> </ol>
<b>2UH-UG</b>	<p><b>Teren usług handlu lub usług gastronomii</b></p> <p>W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji obiektów usług handlu, obiektów gastronomicznych, miejsc do parkowania, dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych, terenów zieleni oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>,</li> <li>2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu (wymiarowanie podano na rysunku),</li> <li>3) maksymalna szerokość elewacji budynków od strony północnej (od strony drogi wojewódzkiej) – 60,0 m dla każdego budynku;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dla budynków – do 12,0m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,</li> <li>b) dla pozostałych obiektów budowlanych – do 6,0 m, przy czym dopuszcza się lokalizację pylonu reklamowego o wysokości do 25,0 m;</li> </ol> </li> <li>5) geometria dachów: dachy płaskie o nachyleniu do 12 stopni, w tym tarasy dachowe, przy czym obowiązuje zastosowanie spójnego rozwiązania geometrii dachów dla całego terenu;</li> <li>6) w zakresie wykończenia i kolorystyki elewacji obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 1;</li> <li>7) intensywność zabudowy zawarta w przedziale: 0,10 do 0,80;</li> <li>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,50;</li> <li>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego;</li> <li>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,</li> </ol> </li> </ol>

	<p>b) 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,</p> <p>11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;</p> <p>12) drogi wewnętrzne należy realizować jako utwardzone o szerokości jezdni min. 5,0 m, zaopatrzone przynajmniej w jednostronny chodnik dla pieszych;</p> <p>13) część terenu, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu zlokalizowana jest w strefie kontrolowanej sieci gazowej wysokiego ciśnienia – obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 8 i 9.</p>
<b>1ZPW</b>	<p><b>Teren zieleni urządzonej wysokiej</b></p> <p>W ramach przeznaczenia terenu należy zrealizować kompleksowe nasadzenia szpalerowe zieleni wysokiej i niskiej o charakterze izolacyjnym.</p> <p>Warunki zagospodarowania terenu</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się realizację obsadzonego zielenią wału ziemnego o wysokości od 1,5 do 2,0 m,</li> <li>2) nasadzenia wysokiej zieleni izolacyjnej należy realizować po dwóch stronach wału ziemnego,</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;</li> <li>4) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 98% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego;</li> <li>5) część terenu, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu zlokalizowana jest w strefie kontrolowanej sieci gazowej wysokiego ciśnienia – obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 8 i 9.</li> </ol>
<b>1KD</b>	<p><b>Teren komunikacji drogowej publicznej</b></p> <p>Teren przeznaczony na poszerzenie drogi wojewódzkiej.</p> <p>Warunki i zasady zagospodarowania terenu</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych.</li> </ol>
<b>1I</b>	<p><b>Teren infrastruktury technicznej</b></p> <p>Warunki i zasady zagospodarowania terenu</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się przeznaczenie części terenu na przebudowę drogi gminnej i wojewódzkiej;</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych.</li> </ol>

### Rozdział III

Ustalenia końcowe.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

## UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Przedmiotowy plan obejmuje tereny do tej pory niezagospodarowane, położone w sąsiedztwie skrzyżowania drogi krajowej drogi krajowej nr 53 z drogą wojewódzką.

W planie ustala się możliwość realizacji obiektów usługowych i handlowych, w tym obiektów gastronomicznych. Zakłada się również wytworzenie pasa zieleni izolacyjnej od strony południowej (od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej).

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenów, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych, poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez ustalenie zasad ochrony oraz innych wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego.

Wójt Gminy Mrągowo, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób kształtowania struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory społeczne, środowiskowe i ekonomiczne przestrzeni.

W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Gminy Mrągowo podjęła Uchwałę Nr XIV/91/19 z dnia 24 lipca 2019 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Tereny objęte planem stanowią własność prywatną. Plan obejmuje tereny położone przy granicy miasta Mrągowo, wzdłuż których przebiegają sieci infrastruktury technicznej. W zakresie infrastruktury technicznej tereny wyposażone są w niezbędne sieci, w tym wodociągową, kanalizację sanitarną, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy. W związku z powyższym nie przewiduje się obciążenia finansowego, które wpłynie negatywnie na budżet gminy i finanse publiczne, tym bardziej, że z nieruchomości położonych w granicach planu zostaną zwiększone wpływy do budżetu Gminy z tytułu podatku od nieruchomości i innych opłat lokalnych.