

SPP
[signature]

LP1 - H. Goumies 22.06.2016

URZĄD GMINY MRĄGOWO
6991
2026-06-19
[signature]

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY MRĄGOWO

[podpis] [signature]

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- 2.1. wniosek do projektu aktu
- 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
- 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾
- 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- 3.1. plan ogólny gminy
- 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
- 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
- 3.4. audyt krajobrazowy
- 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: WARSZAW EQUITY MANAGEMENT S.A.
 Kraj: POLSKA Województwo: MAZOWIECKIE
 Powiat: WARSZAWA Gmina: WARSZAWA - ŚRÓDMIEŚCIE
 Ulica: MARSZAŁKOWSKA Nr domu: 126/134 Nr lokalu:
 Miejscowość: WARSZAWA Kod pocztowy: 00-008
 E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):
 Nr tel. (nieobowiązkowo):
 Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾: AE:PL-85108-47385-TWHFS-22

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

- tak
- nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:
 Powiat: Gmina:
 Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
 Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

- pełnomocnik
- pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: ANNA RUTKOWSKA
 Kraj: POLSKA Województwo: MAZOWIECKIE
 Powiat: WARSZAWA Gmina: WARSZAWA
 Ulica: ZIELNA Nr domu: 37 Nr lokalu: PIETRO IV
 Miejscowość: WARSZAWA Kod pocztowy: 00-108
 E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): arutkowska@realco.pl
 Nr tel. (nieobowiązkowo): 602 530 946
 Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ ZWRACAM SIĘ Z WNIOSEM O SPORZĄDZENIE AKTU ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

DLA ZAMIERZENIA POLEGAJĄCEGO NA BUDOWIE ZESPOŁU ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ, APARTAMENTOWEJ I USŁUGOWEJ.

OBSZAR ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO OBEJMUJE DZIAŁKI O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 200/1, 200/2, 200/3, 197, 3135/1, 203/1, 204/1, 201, 188/16, 3134/1, 223, 3134/3, 188/17, 188/12, 188/3, 188/4, 188/5, położonych w obrębie Szestno, Gmina Mragowo.

WNIOSKODAWCA NIE JEST WŁAŚCIELEŃ WSZYSTKICH DZIAŁEK WYMIENIONYCH WE WNIOSKU.

DO WNIOSKU ZOSTAŁY ZAŁĄCZONE NASTĘPUJĄCE DOKUMENTY: TREŚĆ I RYSUNEK ZPI WRAZ Z UZASADNIENIEM,

MAPA ZASADNICZA Z LICENCJĄ, OŚWIADCZENIE WNIOSKODAWCY, ZAKRES INWESTYCJI GŁÓWNEJ I UZUPEŁNIAJĄCEJ, DANE PRZESTRZENNE - dokument zostanie przekazany niezwłocznie po podjęciu uchwały.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

Wyrażam zgodę Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

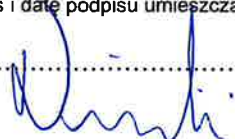
9. ZAŁĄCZNIKI

- Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾
TEKST, UZASADNIENIE I RYSUNEK ZPI, OŚWIADCZENIE, SPÓŁKŁ. ZAKRESY, INWESTYCJI GŁÓWNEJ I UZUPEŁNIAJĄCEJ, DANE PRZESTRZENNE po podjęciu uchwały, MAPA ZASADNICZA LICENCJA

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:



Data:

15.06.2026

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

WARSAW EQUITY MANAGEMENT S.A.
z siedzibą w Warszawie (00-008)
ul. Marszałkowska 126/134,
REGON 012414784, NIP 5262076662,

Warszawa, dn. 16.06.2026 r.

**URZĄD GMINY
MRĄGOWO**

2026 -06- 19

podpis

**URZĄD GMINY
MRĄGOWO**

49891
2026 -06- 19

podpis

RADA GMINY MRĄGOWO
za pośrednictwem
WÓJTA GMINY MRĄGOWO

WNIOSEK

O UCHWALENIE ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

Działając w imieniu **Warsaw Equity Management S.A.** z siedzibą w Warszawie, dalej Inwestor, w oparciu o art. 37ea ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2026. poz. 538) wnoszę o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego w zakresie zespołu zabudowy jednorodzinnej, apartamentowej i usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą w obr. Szestno, Gmina Mrągowo.

INWESTYCJA GŁÓWNA:

ZESPÓŁ ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ, APARTAMENTOWEJ I USŁUGOWEJ WRAZ Z DROGAMI, UJĘCIEM WODY ORAZ OCZYSZCZALNIĄ ŚCIEKÓW.

INWESTYCJE UZUPEŁNIAJĄCE:

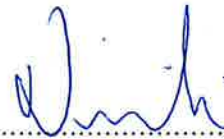
- **ŚCIEŻKI ROWEROWE WZDŁUŻ WYBRANYCH DRÓG,**
- **DROGI PIESZO – ROWEROWE,**
- **PLAŻE MIEJSKIE NA TERENACH OZNACZONYCH SYMBOLAMI ZP,**
- **PLAC ZABAW, SIŁOWNIA PLENEROWA, BOISKA DO PADLA, BOISKA DO TENISA ZIEMNEGO, A TAKŻE BOISKO WIELOFUNKCYJNE NA TERENACH OZNACZONYCH SYMBOLEM US,**
- **W RAMACH ZABUDOWY WYKONANIE SCHRONU, KTÓREGO KOSZT NIE PRZEKROCZY 1,5 MLN. ZŁ.**

UZASADNIENIE

Inwestor planuje realizację inwestycji w postaci zagospodarowania terenu zespołem zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą w obszarze nieruchomości oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 200/1, 200/2, 200/3 stanowiącymi własność Inwestora oraz infrastruktury na obszarze nieruchomości obejmującej działki o numerach ewidencyjnych 197, 3135/1, 203/1, 204/1, 201, 188/16, 3134/1, 223, 3134/3, 188/17, 188/12, 188/3, 188/4, 188/5, położonych w obrębie Szestno, Gmina Mrągowo. Projektowane zagospodarowanie terenu zgodne jest z rozwojem i wymaganiami ładu przestrzennego Gminy ustalonego w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mrągowo.

W celu stworzenia warunków realizacji planowanej inwestycji wnoszę o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego, w formie opisanej w załączonym do niniejszego wniosku projekcie planu - załącznik tekst projektu planu wraz z załącznikami nr 1-4.

Podkreślić należy, że uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego pozwoli zrealizować nie tylko interesy Inwestora, ale również przyczyni się do rozwoju miejscowości Szestno w Gminie Margowo poprzez budowę infrastruktury technicznej w tej miejscowości.



.....
podpis wnioskodawcy

Załączniki:

1. projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego;
2. pełnomocnictwo;
3. potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa,
4. aktualny wyciąg z rejestru przedsiębiorców CEIDG lub KRS

PROJEKT

UCHWAŁA NR / 2026

RADY GMINY MRĄGOWO z dnia 2026 roku

w sprawie: uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w zakresie zespołu zabudowy jednorodzinnej, apartamentowej i usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą obręb Szestno, Gmina Mrągowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252) oraz art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1 PRZEPISY WSTĘPNE

§1.1. Granice obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym, określa rysunek zintegrowanego planu inwestycyjnego zwany dalej rysunkiem planu.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zintegrowanego planu inwestycyjnego w skali 1:2 000;
 - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 4) załącznik nr 3 - dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mrągowo przyjętego Uchwałą nr XXIX/295/13 Rady Gminy Mrągowo z dnia 05 września 2013 r. zmienionego Uchwałą nr XX/167/16 Rady Gminy Mrągowo z dnia 25 maja 2016 r. oraz Uchwałą nr XXVII/241/2026 Rady Gminy Mrągowo z dnia 27 maja 2026 r.

§2.1. Ustala się następujące definicje użytych w planie terminów:

- 1) modernizacja – przebudowa, rozbudowa, dobudowa lub dostosowanie do nowych wymogów technicznych, funkcjonalnych lub estetycznych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu i urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 3) przepisy odrębne - aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz praw Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie;

- 4) terenie funkcjonalnym - należy przez to rozumieć teren o jednakowej funkcji podstawowej i zasadach zagospodarowania, stanowiący jeden obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem oraz oznaczeniem cyfrowym,
- 5) urządzenia towarzyszące budynkom – budowle, urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, parkingi, place postojowe, place pod śmietniki, chodniki, dojścia i dojazdy;
- 6) wysokość zabudowy – mierzona od poziomu terenu w osi głównego wejścia do budynku, lub (przy kilku równorzędnych wejściach) od poziomu najwyżej położonego wejścia do kalenicy budynku.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§3.1. W zintegrowanym planie inwestycyjnym określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu oraz tereny krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

2. W granicach obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym nie występują:

- a) tereny szczególnego zagrożenia powodzią,
- b) tereny objęte procedurą scalania i podziału nieruchomości w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- c) tereny udokumentowanych złóż kopalin i tereny górnicze,

- e) tereny osuwisk,
- f) tereny zamknięte.

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE

§4.1. Obszar zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmuje tereny funkcjonalne, wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie i sposoby użytkowania terenu jako:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolem MNW,
 - 2) tereny zabudowy apartamentowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem MW,
 - 3) teren usług turystycznych oznaczony na rysunku planu symbolem UT,
 - 4) teren zespołu usług handlowych i gastronomicznych oznaczony symbolem UH,
 - 5) tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolem US,
 - 6) tereny infrastruktury technicznej – tereny ujęcia wody oznaczone symbolem IWU,
 - 7) tereny infrastruktury technicznej – tereny oczyszczalni ścieków oznaczone symbolem IKO,
 - 8) tereny infrastruktury technicznej – tereny energetyki oznaczony symbolem IE;
 - 9) tereny lasów oznaczone symbolem L,
 - 10) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP,
 - 11) tereny zieleni naturalnej oznaczonej symbolem ZN,
 - 12) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem RN,
 - 13) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem WS,
 - 14) tereny niesklasyfikowane oznaczone symbolem N,
 - 15) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolem KDD,
 - 16) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem KR,
 - 17) tereny komunikacji pieszo - rowerowej oznaczonej symbolem KP,
 - 18) tereny komunikacji rowerowej oznaczonej symbolem KPR.
2. Pełny tekst niniejszych ustaleń zawiera łącznie ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym i ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych, w którym znajduje się dany obszar.

§5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1. Ustala się zachowanie i ochronę istniejącego środowiska przyrodniczego w postaci wód powierzchniowych, lasów i zadrzewień na terenach zieleni naturalnej oraz przestrzeni otwartej,
- 2. Ustala się zachowanie dostępu do brzegów wód rzeki i jeziora zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3. Ład przestrzenny zostanie ukształtowany poprzez:
 - a) realizację zaprojektowanego czytelnego układu komunikacyjnego,
 - b) wyznaczone drogi rowerowe,
 - c) ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) ustalone gabaryty projektowanej zabudowy,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną wzbogaconą nasadzeniami drzew i krzewów,
 - f) zagospodarowaniem terenów projektowanej zieleni urządzonej wzbogaconej urządzeniami rekreacyjnymi dla dzieci i dorosłych oraz małą architekturą.

§6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym w całości położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko - Mrągowskich ustanowionym prawnie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody.\
2. Obszar w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego stanowi Krajobraz przyrodniczo-kulturowy ukształtowany w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzennej przez człowieka. Zgodnie z rekomendacją audytu krajobrazowego w obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym:
 - 1) działania w obrębie obszaru realizowane będą w sposób niepowodujący negatywnych oddziaływań na cele i przedmiot ochrony;
 - 2) utrzymana będzie funkcja produkcji leśnej, rolnej, turystycznej i rekreacyjnej oraz osadniczej z utrzymaniem najwyższych standardów ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i krajobrazu;
 - 3) utrzymane zostaną funkcje ekologiczne obszaru w postaci wód, lasów oraz zieleni naturalnej;
 - 4) utrzymany jest wodny szlak turystyczny (kajakowych) na rzece Dejna z poszanowaniem wartości krajobrazowych i kulturowych oraz walorów środowiska przyrodniczego;
 - 5) drożność i łączność ekologiczną obszarów tworzącym regionalną sieć korytarzy ekologicznych zapewnią tereny leśne, tereny zadrzewione, wody, tereny podmokłe, zielen naturalna w postaci łąk i szuwarów.
3. Ogólne ustalenia dla obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym hałasu, określonych w przepisach odrębnych w stosunku do przyjętej funkcji terenu;
 - 2) wykluczenie możliwości zanieczyszczenia podłoża gruntowego w trakcie realizacji inwestycji;
 - 3) zakaz zmian kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych na grunty sąsiednie;
 - 4) przy realizacji ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego należy przestrzegać następujących zasad:
 - a) chronić próchniczną warstwę gleby przed degradacją i zniszczeniem, zdejmując ją na czas realizacji inwestycji na grubość 20 cm, używając ją po zakończeniu budowy do tworzenia warstwy wierzchniej.
 - b) zagospodarowanie mas ziemnych, powstałych podczas prac budowlanych, w pierwszej kolejności do wyrównania terenu w miejscu realizacji inwestycji, z dopuszczeniem usuwania ich nadmiaru zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zachować istniejącą rzeźbę terenu, niweletę dróg projektować w dostosowaniu do istniejących warstwic,
 - d) zagospodarowanie terenu dostosować do warunków przyrodniczych i krajobrazowych,
3. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie ustalonych norm emisji zanieczyszczeń do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych.
4. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu, określonego w przepisach odrębnych, dla poszczególnych funkcji terenu ustalonych planem.
- 2) na terenach oznaczonych symbolami UT i US obowiązują standardy akustyczne, określone w przepisach odrębnych sklasyfikowane jako tereny usługowe i tereny zabudowy związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym znajdują się strefy archeologiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - a) AZP 21-69/28 - osada z czasów rzymskich,
 - b) AZP 21-69/27 – cmentarzysko,w celu ochrony wartości historycznej wszelkie działania budowlane w strefie ochrony archeologicznej prowadzone mogą być zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
2. Na obszarze opracowania znajdują się stanowiska archeologiczne, oznaczone symbolem OW1 i OW2, w przypadku natrafienia na zabytek archeologiczny, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Wyznacza się tereny przeznaczony na cel publiczny, oznaczony symbolem US, L, ZP, ZN, WS oraz KDD, KP, KPR dla których ustala się:
 - 1) zapewnienia ogólnodostępności;
 - 2) stosowania rozwiązań technicznych umożliwiających swobodne korzystanie osób z różnego rodzaju niepełnosprawnościami.
2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych o maksymalnej wysokości 15 m.
3. Dopuszcza się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych zielenią w formie zadrzewień, krzewów, szpalerów drzew.
4. Przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami.
5. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 znajdują się w Rozdziale III, ustalenia szczegółowe.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad podziału terenu:

- 1) przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 2) projektowane granice terenów o różnym sposobie użytkowania lub zagospodarowania terenu oznaczone linią rozgraniczającą, że jeżeli na rysunku nie ma wymiaru, określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 3) ustala się minimalne powierzchnie działki budowlanej dla:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonej symbolem MNW – 700 m²,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczanej symbolem MW – 2000 m²,

- c) zabudowy usług turystycznych oznaczanej symbolem UT – 2000 m²,
 - d) zabudowy usługowej oznaczanej symbolem UH, dla pojedynczego obiektu 1000 m².
 - e) zabudowy rekreacyjno - sportowej US - nie ustala się.
- 4) dopuszcza się wydzielanie innej powierzchni działki, jeżeli będzie służyła korekcie granic w celu poprawy warunków zabudowy i zagospodarowania.

§ 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- 1) Dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych niestwierdzonych z gruntem na terenach oznaczonych symbolem ZP, UH i US, w tym budynków do obsługi terenu, toalet;
- 2) Wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury do 15 m.

§11. Ustalenia dotyczące zasad obsługi, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1. Układ komunikacyjny obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym powiązany jest z publiczną drogą zbiorczą (będącą w zarządzie dróg wojewódzkich) drogami klasy dojazdowej:
 - a) w części północnej zjazd z drogi zbiorczej drogą dojazdową oznaczoną symbolem 1KDD, która łączy się z drogą wewnętrzną 1KR i ciągnie się do końca terenu oznaczonego symbolem 1UT, zakończona zawrotką.
 - b) w części południowej drugi zjazd z drogi zbiorczej drogą dojazdową oznaczoną symbolem 2KDD przechodzącą w drogę wewnętrzną 2 KR.
- 1. Główny układ komunikacyjny obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym uzupełniony jest siecią dróg wewnętrznych (KR), z których odbywał się będzie dostęp do poszczególnych terenów i poszczególnych działek budowlanych.
- 2. Wszystkie wymienione drogi oprócz jezdni winny posiadać minimum jednostronne chodniki.
- 3. Szerokość dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu.
- 4. Ustala się, że na zjazdach z dróg wewnętrznych na drogę publiczną klasy Z zostaną wykonane trójkąty widoczności 10 x 10 m.
- 5. Wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 2KR po jej prawej stronie, poza linią rozgraniczającą należy wykonać ścieżkę rowerową oznaczoną symbolem KPR szer. 2,5 m.
- 6. Pomiędzy terenami zabudowy, oznaczonej symbolem 1MNW i 2MNW, należy wykonać ciąg pieszo - rowerowy szer. 5 m, oznaczony symbolem KP.
- 10. Na obszarze objętym ustaleniami planu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby:
 - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - min. 1 miejsce postojowe, nie licząc miejsca w garażu;
 - 2) dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1 miejsce na 1 apartament lub na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 10 miejsc parkingowych;
 - 3) dla zabudowy hotelowej na każde 10 łóżek minimum 1 miejsce postojowe oraz 1 miejsce dla autokaru na każde 100 łóżek;

- 4) dla zabudowy rekreacyjno - sportowej 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 5) dla zabudowy usługowej 1 miejsce na każde na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 6) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 1 miejsce na każde 12 miejsc parkingowych;
- 7) dla terenów ujęcia wody (IWU), stacji transformatorowej (IE) miejsca postojowe realizować wg potrzeb,
- 8) nie wyznacza się miejsc postojowych dla terenu oczyszczalni ścieków (IKO), terenu lasu (L), terenu zieleni nieurządzonej (ZN), nieużytków (N) oraz terenów rolnych (RN);
- 9) na terenie zieleni urządzonej oznaczonym symbolem 3 ZP dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych o nawierzchni przepuszczalnej wg potrzeb osób korzystających z rekreacji.

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

1. Na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym ustala się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej (linie energoelektryczne i gazociągi), dla których obowiązują strefy kontrolowane o szerokościach uzależnionych od średnicy oraz typu tych sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikające z wymogów przepisów odrębnych.
2. Ustala się zasadę realizacji systemów gospodarki wodno-ściekowej, działających w ramach rozwiązań systemowych dla całego obszaru opracowania, takich jak sieci kanalizacji sanitarnej wraz z własną oczyszczalnią do czasu włączenia w zbiorczy system infrastruktury kanalizacyjnej oraz sieci wodociągowej wraz z podłączeniem do ujęcia wody lub zbiorczego systemu infrastruktury wodociągowej.
3. Przy realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych w zakresie ochrony Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko - Mrągowskich.
4. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:
 - 1) realizacja budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej, teleinformatycznej w tym szerokopasmowej, na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) sieci infrastruktury i elementów z nią związanych należy lokalizować w pasach rozgraniczających drogi, dopuszcza się budowę sieci w terenie oznaczonym symbolem RN, ZN, N, ZP, U, US i L lub przez wody rzeki Dajny zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej w tym sieci i wolno stojących obiektów nadziemnych i podziemnych oraz liniowych obiektów i przebiegów sieci a także przebudowę, modernizację, remont, utrzymanie i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. W zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:

- 1) do czasu wpięcia w zbiorczy system infrastruktury obowiązuje zaopatrzenie w wodę dla zabudowy realizowanej w planie z ujęcia wody realizowanego na terenie oznaczonym symbolem 1IWU siecią wodociągową realizowaną w ramach realizacji planu;
 - 2) infrastruktura wodna po jej realizacji zostanie przekazana na stan Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Gminy Mrągowo.
 - 3) nakaz przyłączenia obiektów budowlanych do sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) nakaz zapewnienia dostawy wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z wymogami w przepisach odrębnych.
6. W zakresie ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych ustala się:
- 1) do czasu wpięcia w zbiorczy system infrastruktury kanalizacyjnej obowiązuje nakaz odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, z której odprowadzane będą do oczyszczalni ścieków, realizowaną w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego, na terenie oznaczonym symbolem 1IKO;
 - 2) nie dopuszcza się na obszarze planu realizacji szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - 3) oczyszczalnia ścieków w chwili wpięcia w system zbiorczego odprowadzania ścieków zostanie przekształcona na przepompownię; nie dopuszcza się na obszarze planu realizacji szczelnych zbiorników bezodpływowych.
7. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) realizacja kanalizacji deszczowej wzdłuż dróg realizowanych w ramach projektowanej zabudowy;
 - 2) przy projektowaniu sposobów odwodnienia poszczególnych terenów funkcjonalnych należy ograniczać ilość bezpośrednich odpływów wody m.in. poprzez budowę oczek wodnych, zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych, zagospodarowania ich do celów gospodarczych lub umożliwienie wsiąkania ich do gruntów części albo całości.
8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
- 1) nakaz segregacji wytwarzanych odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się gromadzenie odpadów komunalnych w granicach działek, na których są one wytwarzane, a następnie usuwanie ich zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków indywidualne z zastosowaniem paliw ekologicznych, dopuszcza się przyłączenie obiektów budowlanych do sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
10. W zakresie elektroenergetyki ustala się:
- 1) dopuszcza się likwidację napowietrznej istniejącej linii średniego napięcia i zastąpienie jej kablem podziemnym w liniach rozgraniczających dróg oraz terenów oznaczonych symbolem: 1UH, 1IE, 9ZN, 5ZN, 1RN oraz w pasie wyznaczonym pod linią napowietrzną w terenach oznaczonych symbolem 4L i 5L;
 - 2) budowa nowych sieci w miarę możliwości kablowych w pasach rozgraniczających dróg;

- 3) zasilanie budynków z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej;
 - 4) budowa stacji transformatorowych na terenie oznaczonym symbolem IE.
11. Obowiązują pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) wzdłuż istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej o szerokościach uzależnionych od średnicy oraz typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach których:
- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, elementów małej architektury i reklam trwale związanych z gruntem oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew w trasie linii wg przepisów odrębnych;
 - 2) dopuszcza się w tych pasach realizację szlaków komunikacyjnych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
12. Dopuszcza się budowę sieci gazowych z uwzględnieniem stref kontrolowanych o szerokościach uzależnionych od średnicy oraz typu gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach których obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, urządzeń stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.
13. W zakresie budowy sieci teletechnicznych:
- 1) nakaz zapewnienia dostępu do istniejących, modernizowanych i nowych przebiegów sieci;
 - 2) sieci teletechniczne i teleinformatyczne należy realizować jako system kabli podziemnych.

§13. Ustalenia, dotyczące stawek procentowych służących naliczeniu opłaty planistycznej.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, pobieranej przez Wójta Gminy przy zbyciu nieruchomości w wysokości 10% dla obszarów o funkcji MNW, MW, UT, UH, US. Dla terenów o funkcji L, ZP, ZN, N, IKO, IWU, IE, RN, WS wzrost wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu nie nastąpi.

Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§14.1. Wyznacza się tereny funkcjonalne, oznaczone symbolem MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, w tym 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW i 5MNW. Razem powierzchnia terenów oznaczonych symbolem MNW wynosi – 16,81 ha.

2. Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, jak zaznaczono na rysunku planu:
 - a) 20 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej klasy Z,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej dróg KDD, 1KR i 2KR, lub drogi rowerowej 1KPR oraz 5 m od linii rozgraniczającej z drogą 3KR, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) odległości od pozostałych na działce granic, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Usytuowanie garażu nie może wykraczać więcej niż 2 m przed elewację frontową budynku mieszkalnego.

3. W ramach zabudowy terenu funkcjonalnego dopuszcza się:

- 1) podział na działki budowlane o powierzchni zgodnie z §9 pkt 3 ppkt a;
- 2) 1 budynek mieszkalny na działce budowlanej i garaż,
- 3) wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości 8 do 10 m,
- 4) budowa zbiorników retencyjnych lub oczek wodnych;

4. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) W ramach określonej funkcji na działce mogą być realizowane:
 - a) budynek mieszkalny oraz garaż (max. 2 stanowiska) lub budynek mieszkalny połączony z garażem oraz 1 budynek gospodarczy,
 - b) podjazdy, parking, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media,
- 2) ustalenia dla zabudowy mieszkaniowej:
 - a) wysokość budynku – do kalenicy dachu maks. 9,5 m,
 - b) liczba kondygnacji: max. II, w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie
 - c) dopuszcza się I kondygnację podziemną,
 - d) dach dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, dopuszcza się dach wielospadowy z tym, że dłuższa kalenica będzie rozumiana jako kalenica główna,
 - e) kalenica główna ustawiona: prostopadle (z tolerancją 20°) do frontu działki,
 - f) pokrycie dachu: dachówką, dopuszcza się pokrycie dachówko - podobne z wykluczeniem koloru jaskrawo zielonego i niebieskiego;
- 3) dla zabudowy gospodarczej lub garażowej:
 - a) wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy maks. 5,5 m,
 - b) dach jedno lub dwuspadowy, nie ustala się kąta nachylenia połaci dachu,
 - c) pokrycie dachu identyczne lub w kolorze zbliżonym do pokrycia dachu budynku mieszkalnego;
- 4) powierzchnia zabudowy do 25% ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 50%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej od 0,01 do 0,4.

§15.1. Wyznacza się tereny funkcjonalne, oznaczone symbolem MW – tereny zabudowy apartamentowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym: 1MW, 2MW i 3MW. Razem powierzchnia terenów oznaczonych symbolem MW wynosi - 4,23 ha.

2. Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, jak zaznaczono na rysunku planu:
 - a) min. 6 m od dróg wewnętrznych 1KR i 2KR oraz od drogi rowerowej 1KPR,
 - b) w przypadku braku ustaleń linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne.

3. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) W ramach określonej funkcji mogą być realizowane:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) podjazdy, parkingi, chodniki, infrastruktura techniczna;
- 2) dla nowej zabudowy obowiązują ustalenia:
 - a) wysokość budynku – maks. 15,0 m,
 - b) liczba kondygnacji naziemnych: max. 3, podziemnych - 1,

- c) dach dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, dopuszcza się dach wielospadowy,
 - d) pokrycie dachu: dachówką, dopuszcza się pokrycie dachówko - podobne z wykluczeniem koloru jaskrawo zielonego i niebieskiego,
 - e) usytuowania budynków w stosunku do drogi nie ustala się;
- 3) powierzchnia zabudowy do 50 % ogólnej powierzchni działki budowlanej;
 - 4) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu min. 30%;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej od 0,7 do 1,5.

§16.1. Wyznacza się tereny funkcjonalne, oznaczone symbolem UT – tereny zabudowy usług turystycznych, w tym 1UT. Powierzchnia terenu oznaczona symbolem UT wynosi 1,6 1,63 ha.

2. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) od drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR w odległości 5 m, jak zaznaczono na rysunku planu,
 - b) odległości od granic pozostałych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) w ramach określonej funkcji mogą być realizowane:
 - a) budynki hotelowe, garaż,
 - b) budynek gospodarczy,
 - c) podjazdy, parkingi, infrastruktura techniczna;
- 2) dla zabudowy hotelowej obowiązują ustalenia:
 - a) wysokość budynku – maks. 15,0 m,
 - b) liczba kondygnacji naziemnych: maksimum - 3, podziemnych - 1,
 - c) dach dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, dopuszcza się dach wielospadowy z tym, że dłuższa kalenica będzie rozumiana jako kalenica główna,
 - d) pokrycie dachu: dachówką, dopuszcza się pokrycie dachówko - podobne z wykluczeniem koloru jaskrawo zielonego i niebieskiego;
- 3) powierzchnia zabudowy do 50 % ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min 30 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej od 0,1 do 1,5.

§17.1. Wyznacza się teren funkcjonalny, oznaczony symbolem UH – teren zabudowy usług handlowych i gastronomicznych, w tym 1UH. Powierzchnia terenu oznaczona symbolem UH wynosi 0,95 ha.

2. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) od drogi wojewódzkiej wynosząca min. 20 m, jak zaznaczono na rysunku planu,
 - b) od drogi publicznej KDD oraz wewnętrznej 1KR - 10 m,
 - c) odległości od granic pozostałych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) w ramach określonej funkcji ustala się realizacje:

- a) budynków usługowych handlowych, gastronomicznych,
 - b) podjazdy, parkingi,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) mała architektura, obiekty i budynki tymczasowe nie związane trwale z gruntem,
 - e) dopuszcza się realizację urządzeń i budowli związanych z kanalizacją sanitarną;
- 2) dla zabudowy usługowej obowiązują ustalenia:
- a) wysokość budynków – maks. 10,0 m,
 - b) liczba kondygnacji naziemnych – do 2,
 - c) rodzaj dachu – płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia 30° - 45°, jednakowy dla wszystkich budynków,
 - d) pokrycie dachu ostrego dachówką lub materiałem dachówkopodobnym z wykluczeniem koloru jaskrawo zielonego i niebieskiego; pokrycia dachu płaskiego nie ustala się;
- 3) dla budynków tymczasowych obowiązuje:
- a) wysokość do 4,0 m,
 - b) materiał ścian zewnętrznych jednakowy dla wszystkich budynków,
 - c) rodzaj i pokrycie dachu – nie ustala się, jednakowy dla wszystkich budynków;
- 4) powierzchnia zabudowy do 25 % ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 30 %;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej od 0,01 do 0,5.

§18.1. Wyznacza się tereny funkcjonalne, oznaczone symbolem US – tereny zabudowy sportu i rekreacji, w tym 1US, 2US, 3US i 4US. Razem powierzchnia terenów oznaczonych symbolem US wynosi 2,51 ha.

2. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

- 1) odległości zabudowy od granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) w ramach określonej funkcji ustala się realizację:
- a) budynki obsługujące teren usług sportu i rekreacji, administracji z dopuszczeniem gastronomi,
 - b) podjazdy, miejsca postojowe o nawierzchni przepuszczalnej, infrastruktura techniczna,
 - c) obiekty i urządzenia rekreacyjno – sportowe,
 - d) stragany i budynki tymczasowe nietrwale związane z gruntem;
- 2) dla budynków obowiązują ustalenia:
- a) wysokość budynku – do 6,0 m,
 - b) liczba kondygnacji naziemnych - I, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - c) rodzaj i pokrycie dachu – płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia 30° - 45°; dach jednakowy dla wszystkich budynków,
 - d) pokrycie dachu ostrego dachówką lub materiałem dachówkopodobnym z wykluczeniem koloru jaskrawo zielonego i niebieskiego; **pokrycia dachu płaskiego nie ustala się;**
- 3) dla budynków tymczasowych i budowli obowiązuje:
- a) wysokość do 4,0 m,

- b) rodzaj dachu i pokrycia – nie ustala się;
- 4) powierzchnia zabudowy do 50 % ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 30%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej od 0,01 do 0,8.

§19.1. Wyznacza się tereny funkcjonalne, oznaczone symbolem IWU – teren ujęcia wody, w tym 1IWU lub 2IWU. Razem powierzchnia terenów oznaczonych symbolem IWU wynosi 0,91 ha.

2. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

Odległości zabudowy od granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) w ramach określonej funkcji na terenie oznaczonym symbolem 1IKU ustala się realizację:
 - a) urządzeń technologicznych związanych z poborem wody i jej rozproszaniem do celów bytowych,
 - b) podjazdy, infrastruktura techniczna;
- 2) teren oznaczony symbolem 2IWU stanowi rezerwę dla dodatkowego ujęcia wody;
- 3) wysokość urządzeń, budynków i budowli do 10,0 m;
- 4) powierzchnia zabudowy do 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie ustala się;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej od 0,01 do 0,2.

§20.1. Wyznacza się teren funkcjonalny, oznaczony symbolem IKO – teren oczyszczalni ścieków, w tym 1KO. Powierzchnia terenu oznaczona symbolem IKO wynosi 1.03 ha.

2. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) w ramach określonej funkcji ustala się realizację:
 - a) urządzeń technologicznych niezbędnych do oczyszczania ścieków komunalnych,
 - b) podjazdy, infrastruktura techniczna;
- 2) wysokość urządzeń, budynków i budowli do 10,0 m,
- 3) powierzchnia zabudowy do 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie ustala się.
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej od 0,01 do 0,2.

3. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych będzie system polderów na terenach oznaczonych symbolami 2RN, 5RN i 6RN, w miejscach oznaczonych szrafem.

§21.1. Wyznacza się tereny funkcjonalne, oznaczone symbolem IE – teren trafostacji, w tym 1IE i 2IE. Razem powierzchnia terenów oznaczonych symbolem IE wynosi 0,08 ha.

2. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) w ramach określonej funkcji ustala się realizację:
 - a) urządzeń technicznych,
 - b) podjazdy, infrastruktura techniczna;
- 2) wysokość urządzeń, budynków i budowli do 10,0 m
- 3) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie ustala się;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej od 0,01 do 0,5.

§22.1. Wyznacza się tereny funkcjonalne, oznaczone symbolem ZP – tereny zieleni publicznej urządzonej, w tym 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP oraz 5ZP. Razem powierzchnia terenów oznaczonych symbolem ZP wynosi 9,13 ha.

2. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) w ramach określonej funkcji ustala się realizację:
 - a) zieleni publicznej w formie trawnika, nasadzeń krzewów, drzew oraz bylin ozdobnych, których wymagania są zgodne z właściwościami gleby,
 - b) mała architektura w formie altanek, pergoli, ławeczek,
 - c) alejki dla pieszych oraz dla rowerów,
 - d) boiska, urządzenia rekreacyjne dla dzieci, młodzieży i dorosłych, w tym plaże i place zabaw,
 - e) oświetlenie terenu.
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) budynków obsługujących tereny sportu i rekreacji, administracji z dopuszczeniem gastronomii,
 - b) budynki i obiekty tymczasowe nie związane trwale z gruntem,
 - c) dojazd do realizowanych budynków oraz do jeziora,
 - d) miejsca postojowe wg potrzeb, dla korzystających z rekreacji, o nawierzchni przepuszczalnej,
 - e) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej takiej jak sieć kanalizacyjna, elektroenergetyczna, teletechniczna, teleinformatyczna i sieć gazowa;
- 3) wysokość urządzeń, budynków i budowli do 10, 0 m;
- 4) pokrycia dachu na budynkach nie ustala się;
- 5) wysokość budowli infrastruktury technicznej do 15 m;
- 6) powierzchnia zabudowy do 15 % ogólnej działki budowlanej;
- 7) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 70%.

§23.1. Wyznacza się tereny funkcjonalne, oznaczone symbolem ZN – tereny zieleni nieurządzonej, w tym 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN, oraz 16ZN. Łączna powierzchnia terenów oznaczonych symbolem ZN wynosi 2,40 ha.

2. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) w ramach określonej funkcji ustala się:
 - a) zachowanie ukształtowania terenu,

- b) zachowanie istniejącej zieleni naturalnej,
- 2) dopuszcza się realizację sieci, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 90%.

§24.1. Wyznacza się teren funkcjonalny, oznaczone symbolem RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, w tym 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN oraz 6RN, ~~7RN oraz 8RN~~. Łączna powierzchnia terenów oznaczonych symbolem RN wynosi ~~2,54~~ 27,93 ha.

- 2. Ustala się:
 - 1) teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne;
- 3. Na terenach oznaczonych symbolem 2RN, 5RN oraz 6RN, w miejscach wyznaczonych szrafem, dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych i polderów a także zbiorników małej retencji dla potrzeb rolnictwa, zasilanych oczyszczonymi ściekami z projektowanej oczyszczalni.

**§25.1. Wyznacza się tereny funkcjonalne, oznaczone symbolem L – tereny lasów, w tym 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L, 16L oraz 17L
Łączna powierzchnia terenów oznaczonych symbolem L wynosi ~~16,22~~ 16,35 ha.**

- 2. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy
 - 1) w ramach określonej funkcji ustala się:
 - a) zachowanie ukształtowania terenu,
 - b) ochrona i zachowanie terenów leśnych, zmiana użytkowania terenów leśnych tylko zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 100 %;
 - 3) 3) dopuszcza się budowę sieci podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi

§26. Wyznacza się teren funkcjonalny, oznaczony na rysunku planu symbolem WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych, w tym 1WS. Powierzchnia terenu pod wodami wynosi 1,59 ha.

- 1. Ustala się teren wód powierzchniowych śródlądowych.
- 2. Szlak żeglowny dla kajaków pomiędzy jeziorem Kot i jeziorem Czarne.
- 3. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, przechodzących poprzecznie (lub prawie poprzecznie) przez koryto rzeki.
- 4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli związanych z drogą wodną śródlądową.

§27. Wyznacza się tereny funkcjonalne, oznaczone symbolem N – tereny niesklasyfikowane, w tym 1N, 2N oraz 3N. Łączna powierzchnia terenów wynosi N wynosi 0,73 ha.

- 1. Tereny niesklasyfikowane to nieużytki, tereny podmokłe.
 - a) ustala się zakaz budowy budynków,
 - b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) w ramach określonej funkcji ustala się:
 - a) zachowanie ukształtowania terenu,
 - b) zachowanie istniejącej zieleni naturalnej,
- 2) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 90%.

Rozdział IV USTALENIA KOŃCOWE

§28. Zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją nr dnia 2026 r. wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze ha gruntów rolnych klasy III położonych na terenie wsi Szestno gmina Mrągowo.

§29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.

§30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Mrągowo oraz w Rejestrze Urbanistycznym Gminy Mrągowo.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY MRĄGOWO**

Warszawa, 16.06.2026r

Warsaw Equity Management S.A.
ul. Marszałkowska 126/134
00-008 Warszawa
NIP: 5262076662
(„Spółka”)

Urząd Gminy Mrągowo
ul. Królewiecka 60A
11-700 Mrągowo

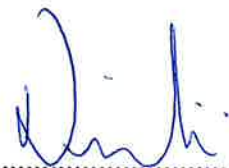
OŚWIADCZENIE

W nawiązaniu do wniosku z dnia 08.06.2026r o sporządzenie aktu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla nieruchomości gruntowej, składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: 200/1, 200/2, 200/3, 197, 3135/1, 203/1, 204/1, 201, 188/16, 3134/1, 223, 3134/3, 188/17, 188/12, 188/3, 188/4, 188/5, położonych w obrębie Szestno, Gmina Mrągowo, niniejszym dobrowolnie oświadczam, że Spółka zrzeka się wszelkich roszczeń w stosunku do Gminy Mrągowo, w związku z realizacją we własnym zakresie infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi zamierzenia inwestycyjnego planowanego na wyżej wymienionych działkach. Jednocześnie Spółka oświadcza, że dysponuje środkami finansowymi na realizację planowanej infrastruktury technicznej. W ramach przedsięwzięcia Spółka planuje do czasu wpięcia w zbiorczy system infrastruktury wodno- kanalizacyjnej, realizację: własnego ujęcia wody ze stacją uzdatniania wody, lokalnej oczyszczalni ścieków, sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej, zbiornika retencyjnego, polderów, kanałów oraz zbiorników małej retencji, a także infrastruktury drogowej, ścieżek pieszo – rowerowych, oświetlenia ulicznego. Spółka zapewnia również, że elementy infrastruktury, stanowiące inwestycję uzupełniającą będą służyły obsłudze inwestycji głównej oraz pozostałym mieszkańcom Gminy Mrągowo.

Mając na uwadze powyższe Spółka w projekcie wniosku o Zintegrowany Plan Inwestycyjny przedstawiła propozycję wysokości opłaty planistycznej, która zdaniem Spółki jest odpowiednia do wkładu w rozwój infrastruktury Gminy Mrągowo, planowanego w ramach inwestycji uzupełniającej. Szczegółowe warunki realizacji inwestycji uzupełniającej zostaną zawarte w treści umowy urbanistycznej.

Jednocześnie zwracamy się z uprzejmą prośbą o przekazanie wniosku Spółki o sporządzenie aktu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego na najbliższe posiedzenie Rady Gminy.

Z poważaniem,



Krzysztof Dziewicki
Prezes Zarządu