

PROJEKT

UCHWAŁA NR / 2026

RADY GMINY MRĄGOWO z dnia 2026 roku

w sprawie: uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obrębu geodezyjnego Szestno, gmina Mrągowo w zakresie zespołu zabudowy jednorodzinnej, apartamentowej i usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą

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 2026 r. poz. 662, 912) oraz art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz Uchwały Nr XXIX/262/26 Rady Gminy Mrągowo z dnia 3 sierpnia 2026 r. w sprawie sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obrębu geodezyjnego Szestno, Gmina Mrągowo 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;
 - 3) 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) 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;
- 2) 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;

- 3) 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,
- 4) 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.

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,
- d) tereny osuwisk,

- e) 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolem MNW,
 - 2) teren usług turystyki oznaczony na rysunku planu symbolem UT,
 - 4) teren usług handlu detalicznego i usług gastronomii oznaczony symbolem UHD-UG,
 - 5) teren usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem US,
 - 6) teren infrastruktury technicznej – teren ujęcia wód oznaczony symbolem IWU,
 - 7) teren infrastruktury technicznej – tereny oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem IKO,
 - 8) teren infrastruktury technicznej – teren elektroenergetyki oznaczony symbolem IE;
 - 9) teren lasu oznaczony symbolem L,
 - 10) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP,
 - 11) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem ZN,
 - 12) teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony symbolem RN,
 - 13) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem WS,
 - 14) teren niesklasyfikowany oznaczony symbolem N,
 - 15) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem KDD,
 - 16) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR,
 - 17) teren komunikacji pieszo - rowerowej oznaczony symbolem KP,
 - 18) teren komunikacji rowerowej oznaczony symbolem KPR.
2. Pełny tekst niniejszych ustaleń zawiera ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym i ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych znajdujących się w obszarze objętym planem.

§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, zieleń 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 próchniczą 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,
4. 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.
5. 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, dla których nie podano 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 usług turystyki oznaczanej symbolem UT – 2000 m²,

- c) zabudowy usługowej oznaczanej symbolem UHD-UG, dla pojedynczego obiektu 1000 m².
 - d) zabudowy usług sportu i rekreacji 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 nietrwale związanych z gruntem na terenach oznaczonych symbolem ZP, UHD-UG 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. Główny układ komunikacyjny obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym oparty jest o drogę wojewódzką klasy zbiorczej. Obsługa wewnętrzna terenu oparta jest na dwóch zjazdach z drogi wojewódzkiej uzupełniona siecią dróg wewnętrznych (KR), z których odbywał się będzie dostęp do poszczególnych terenów i poszczególnych działek budowlanych:
 - 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.
- 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, wyznaczono ścieżkę rowerową szer. 2,5 m oznaczoną symbolem KPR.
- 6. Pomiędzy terenami zabudowy, oznaczonej symbolem 1MNW i 2MNW, należy wykonać ciąg pieszo - rowerowy szer. 5 m, oznaczony symbolem KP.
- 7. Na obszarze objętym ustaleniami zintegrowanego planu inwestycyjnego należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby:
 - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - min. 1 miejsce postojowe na działce, nie licząc miejsca w garażu;
 - 2) dla zabudowy zbiorowej na każdy pokój 1 miejsce postojowe oraz 1 miejsce dla autokaru na każde 100 łóżek;
 - 3) dla zabudowy sportowo - rekreacyjnej 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynku;
 - 4) dla zabudowy usługowej handlu detalicznego 1 miejsce na każde na 100 m² powierzchni handlowej;

- 5) dla zabudowy usługowo gastronomicznej 1 miejsce na 1 stolik lub 1 miejsce na 20 m² powierzchni lokalu gastronomicznego;
- 6) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 1 miejsce na każde 12 miejsc parkingowych;
- 7) dla terenów ujęcia wód (IWU), terenów elektroenergetyki (IE) miejsca postojowe realizować wg potrzeb,
- 8) nie wyznacza się miejsc postojowych dla terenu oczyszczalni ścieków (IKO), terenu lasu (L), terenu zieleni naturalnej (ZN), niesklasyfikowanych (N) oraz terenów rolnictwa z zakazem zabudowy (RN);
- 9) na terenie zieleni urządzonej oznaczonym symbolem 3ZP dopuszcza się realizację 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 dopuszcza się włączenie sieci 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, UT, UHD-UG, 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;
 - 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, realizowanej w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego, na terenie oznaczonym symbolem 1IKO;
 - 2) nie dopuszcza się na obszarze planu realizacji szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - 3) dopuszcza się przekształcenie oczyszczalni ścieków w przepompownię, po wpięciu sieci kanalizacyjnych w system zbiorczego odprowadzania ścieków,
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: 1UHD-UG, 1IE, 9ZN, 1RN, 2RN oraz w pasie wyznaczonym pod linię 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 elektroenergetyki 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 20% dla obszarów o funkcji MNW, UT, UHD-UG, 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 – teren 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 ładu 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) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 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) 1 budynek mieszkalny, 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,
 - 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 i garażowej nie związanej z budynkiem mieszkalnym:
 - 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 0,05 do 0,5.

§15.1. Wyznacza się tereny funkcjonalne, oznaczone symbolem UT – teren zabudowy usług turystyki, w tym 1UT, 2UT, 3UT i 4UT. Powierzchnia terenu oznaczona symbolem UT wynosi 5,86 ha.

2. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) od drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR w odległości 6 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 zamieszkania zbiorowego, garaże, w tym garaże podziemne,
 - b) budynki gospodarcze,
 - c) podjazdy, parkingi, infrastruktura techniczna;
- 2) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego 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.

§16.1. Wyznacza się teren funkcjonalny, oznaczony symbolem UHD-UG – teren zabudowy usług handlu detalicznego i usług gastronomicznych, w tym 1UHD-UG. Powierzchnia terenu oznaczona symbolem UHD-UG wynosi 0,95 ha.

2. Zasady ochrony i kształtowanie ład 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 i 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.

§17.1. Wyznacza się tereny funkcjonalne, oznaczone symbolem US – teren usług 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 ład 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 oraz administracji z dopuszczeniem gastronomii,
 - b) podjazdy, miejsca postojowe o nawierzchni przepuszczalnej, infrastruktura techniczna,
 - c) obiekty i urządzenia sportowo - rekreacyjne,
 - d) stragany i budynki tymczasowe nie trwale 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 0,5.

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

2. Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego

Odległości zabudowy od drogi wewnętrznej min. 5 m, odległość od pozostałych granic 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.

§19.1. 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.

§20.1. Wyznacza się tereny funkcjonalne, oznaczone symbolem IE – teren elektroenergetyki, 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 0,4.

§21.1. Wyznacza się tereny funkcjonalne, oznaczone symbolem ZP – teren zieleni 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 % powierzchni funkcjonalnej terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) ustala się min. 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni funkcjonalnej terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

§22.1. Wyznacza się tereny funkcjonalne, oznaczone symbolem ZN – tereny zieleni naturalnej, 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 min. 90% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

§23.1. Wyznacza się teren funkcjonalny, oznaczony symbolem RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy, w tym 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN oraz 6RN. Łączna powierzchnia terenów oznaczonych symbolem RN wynosi 27,93 ha.

2. Ustala się:

- 1) teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej;
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.

§24.1. Wyznacza się tereny funkcjonalne, oznaczone symbolem L – teren lasu, 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 16,35 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 min. 100 % udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) dopuszcza się budowę sieci podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§25. 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. Rzeka Dajna - 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.

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

1. Tereny niesklasyfikowane to nieużytki rolne, 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 min. 100 % powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

Rozdział IV

USTALENIA KOŃCOWE

§27. 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.

§28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.

§29. 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**