

Uchwała Nr
Rady Gminy Mrągowo
z dnia r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 późn. zm.) Rada Gminy Mrągowo, uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

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

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

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

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

3. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowi załącznik Nr 1 do uchwały i obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granicy planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) granic administracyjnych Gminy;
- 5) oznaczeń przeznaczenia terenów;
4. Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:
 - 1) granica 100m od linii brzegowej jeziora;
 - 2) obszar w granicach planu położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu jezior Legińsko-Mrągowskich.
5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, niewymienione w ust. 3, 4 mają charakter informacyjny.
6. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 3 do uchwały.
7. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń w planie nie ustala się:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania terenów przestrzeni publicznych;

§ 3. Objasnienie określeń użytych w uchwale.

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

- 1) teren – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają:

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

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków.
4. W zakresie warunków sytuowania i rozmieszczenia reklam, zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Tereny w granicach planu leżą w Obszarze Chronionego Krajobrazu jezior Legińsko-Mrągowskich, na którym występują ograniczenia z tytułu przepisów o ochronie przyrody wraz z aktami wykonawczymi.
2. W granicach planu zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynika to z bezpieczeństwa ruchu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W granicach planu zakazuje się wykonywania prac trwale zniekształcających rzeźbę terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu, teren oznaczony symbolem 1MW,U jako tereny mieszkaniowo-usługowe, tereny oznaczone symbolami 1MW i 2MW jako tereny mieszkaniowe wielorodzinne oraz teren oznaczony symbolem 1US/ZP jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy, o których mowa w przepisach Prawa ochrony środowiska.

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

6. W granicach planu zakazuje się lokalizowania:

- 1) elektorowi wiatrowych;
- 2) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi;
- 4) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko.

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

1. W granicach planu nie ustala się terenów wymagających przeprowadzenie scalenia i podziału.
2. W przypadku rozpoczęcia procedury scalenia i podziału wyznacza się następujące parametry:
 - 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1500m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki - 30 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w ust. 2 pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

1. W granicach planu, ze względu na położenie w Obszarze Chronionego Krajobrazu jezior Legińsko-Mrągowskich występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu w pasie 100m od linii brzegowej jeziora zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.
2. W granicach planu występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa pożarowego.
3. W granicach planu występują ograniczenia związane z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV wnikające z przepisów odrębnych i norm branżowych. Ww. ograniczenia nie będą występowały w przypadku skablowania linii napowietrznych.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD oraz poprzez drogi publiczne zlokalizowane poza granicami planu.
2. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach przedmiotowych działek budowlanych w ilości nie mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W granicach planu:
 - 1) w granicach planu każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej;
 - 2) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do sieci wodociągowej;
 - 3) ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych;

- 4) ustala się odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu;
- 5) wody opadowe należy odprowadzać i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich. Alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego;
- 6) gospodarkę odpadami, w tym odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł ciepła;
- 8) roboty budowlane oraz lokalizacje sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych należy realizować w granicach dróg i ciągów komunikacyjnych. Dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej na terenie oznaczonym symbolem 1ZN oraz w granicach działek budowlanych o ile nie naruszy to i nie zmieni przeznaczenia określonego w planie oraz przepisów odrębnych;
- 9) ustala się w robotach budowlanych nowych sieci elektroenergetycznych SN i nN stosowanie linii kablowych, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, a także ich przebudowę i modernizację;
- 10) ustala się możliwość lokalizacji sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych SN/nn w liniach rozgraniczających pasa drogowego drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD, ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych symbolami 1KPR i 2KPR oraz w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu o ile nie naruszy to i nie zmieni przeznaczenia określonego w planie oraz przepisów odrębnych.

§ 10. Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. W granicach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 11. W granicach planu nie ustala się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

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

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Zakazuje się realizacji garaży poza bryłą budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,
 - 2) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu,
 - 3) obiektów małej architektury,
 - 4) zieleni.
4. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,1,
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,2,
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50%;
 - 5) maksymalna szerokość elewacji budynku – 50m;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy – 15m,
 - 7) liczba kondygnacji nadziemnych – dwie lub trzy z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym;
 - 8) zadaszenia głównych kalenic budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju

poziomego budynku w przedziale 35°-45°;

- 9) kierunek głównej kaletnicy – równoległy do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu, z tolerancją do 5°;
 - 10) dopuszcza się lokalizowanie lukarn obniżonych min. 0,5 m względem kalenicy, przy czym łączna szerokość lukarn z jednej strony budynku nie może być większa niż 30% długości głównej kalenicy;
 - 11) dopuszczalny rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 12) dopuszczalny rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, ecru, lub jasnym szarym, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
 - 13) projektowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody i krajobrazu określonymi w §6 ust 1, 2 i 3;
 - 14) zakazuje się grodzienia nieruchomości.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 6000m² przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD oraz z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu.
7. W zakresie minimalnej liczby miejsc postojowych ustala się min. 1,5 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, przy czym przynajmniej 30% łącznej liczby miejsc postojowych należy realizować, jako ogólnodostępne.

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

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Zakazuje się realizacji garaży poza bryłą budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,
 - 2) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu,
 - 3) obiektów małej architektury,
 - 4) zieleni.
4. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,1,
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,5,
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;
 - 5) maksymalna szerokość elewacji budynku – 50m;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy – 15m,
 - 7) w odniesieniu do budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, wysokość określoną w pkt. 6) należy liczyć od poziomu terenu przy najniższej położonej części budynku do kalenicy tego budynku,
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych – dwie lub trzy z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym;
 - 9) zadaszenia głównych kalenic budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35°-45°;
 - 10) kierunek głównej kaletnicy – równoległy do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu, z tolerancją do 10°;
 - 11) dopuszcza się lokalizowanie lukarn obniżonych min. 0,5 m względem kalenicy, przy czym łączna szerokość lukarn z jednej strony budynku nie może być większa niż 30% długości głównej kalenicy;

- 12) dopuszczalny rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 13) dopuszczalny rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, ecru, lub jasnym szarym, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
 - 14) projektowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody i krajobrazu określonymi w §6 ust 1, 2 i 3;
 - 15) zakazuje się grodzienia nieruchomości.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 4000m² przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD oraz z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu.
7. W zakresie minimalnej liczby miejsc postojowych ustala się min. 1,5 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, przy czym przynajmniej 30% łącznej liczby miejsc postojowych należy realizować, jako ogólnodostępne.

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

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa.
2. Ustala się realizację zabudowy w formie budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z usługami w parterze budynków lub w formie budynków usługowych.
3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,
 - 2) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu,
 - 3) obiektów małej architektury,
 - 4) zieleni.
4. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,1,
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,4,
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 35%;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy – 13m,
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach – trzy z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym,
 - b) dla budynków usługowych dwie kondygnacje nadziemne,
 - 7) zadania głównych kalenic budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35°-45° z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków usługowych;
 - 8) kierunek głównej kaletnicy – równoległy do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu, z tolerancją do 10°;
 - 9) dopuszcza się lokalizowanie lukarn obniżonych min. 0,5 m względem kalenicy, przy czym łączna szerokość lukarn z jednej strony budynku nie może być większa niż 30% długości głównej kalenicy;
 - 10) dopuszczalny rodzaj i kolorystyka dachów wysokich – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni,
 - 11) dopuszczalny rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, ecru, lub jasnym szarym, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
 - 12) projektowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody i krajobrazu określonymi w §6 ust 1, 2 i 3;

- 13) zakazuje się grodzenia nieruchomości.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 3000m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD.
7. Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej min. 1,5 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - 2) dla zabudowy usługowej minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej.
 - 3) ustala się realizację przynajmniej 40% łącznej liczby miejsc postojowych jako ogólnodostępne

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

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa.
2. Dopuszcza się realizację mieszkań właścicielskich w budynkach usługowych, przy czym powierzchnia użytkowa mieszkań właścicielskich nie może być większa niż 20% powierzchni użytkowej całego budynku.
3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,
 - 2) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu,
 - 3) obiektów małej architektury,
 - 4) zieleni,
 - 5) wiat oraz wiat grillowych,
 - 6) ogrodzeń;
4. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,1,
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,9,
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12m;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3 z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym;
 - 7) zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35°-45°;
 - 8) kierunek głównej kalenicy – równoległy do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu, z tolerancją do 5°;
 - 9) dopuszcza się lokalizowanie lukarn obniżonych min. 0,5 m względem kalenicy, przy czym łączna szerokość lukarn z jednej strony budynku nie może być większa niż 30% długości głównej kalenicy;
 - 10) dopuszczalny rodzaj i kolorystyka dachów – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni,
 - 11) dopuszczalny rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, ecru, lub jasnym szarym, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
 - 12) projektowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody i krajobrazu określonymi w §6 ust 1, 2 i 3;
 - 13) ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem

stosowania w wypełnieniach siatki drucianej oraz pełnych przęseł ogrodzenia z materiałów betonowych i żelbetowych;

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000m² przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Obsługa komunikacyjna z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu.

7. Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe:

- 1) dla zabudowy usługowej minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej;
- 2) min. 2 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny (właścicielski).

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

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

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

3. Dopuszcza się realizację jednokondygnacyjnych, niepodpiwniczonych budynków usługowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50 m² i wysokości do 5 m, przy czym na jednej działce budowlanej dopuszcza się do dwóch budynków usługowych.

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

5. Ustala się ochronę istniejącego drzewostanu.

6. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:

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

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

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

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 2000m² przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

9. Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu.
10. W zakresie wyposażenia w miejsca postojowe ustala się minimum 5 miejsc postojowych na każdej działce budowlanej.

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

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

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

1. Przeznaczenie terenu – zieleń nieurządzona.
2. Zakazuje się wznoszenia obiektów kubaturowych.
3. Dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji i obiektów małej architektury niezbędnych do obsługi terenu lub terenów sąsiednich o wysokości do 6m.
4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się w wielkości 80%.
5. Projektowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody i krajobrazu określonymi w §6 ust 1, 2 i 3;

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

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

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

1. Przeznaczenie terenu – ciągi pieszo-rowerowe.
2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.
3. Projektowane zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody i krajobrazu określonymi w §6 ust 1, 2 i 3;
4. Szerokość w liniach rozgraniczających:
 - 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1KPR – minimum 10m;
 - 2) dla terenu oznaczonego symbolem 2KPR – zmienna, minimum 12m.

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

1. Przeznaczenie terenu – infrastruktura elektroenergetyczna.
2. Dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji i obiektów małej architektury niezbędnych do obsługi terenu lub terenów sąsiednich.
3. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – nie ustala się.
4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,9;
5. Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 90%;
6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 5%;
7. Maksymalna wysokość zabudowy – 3m.
8. Projektowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody i krajobrazu określonymi w §6 ust 1, 2 i 3;

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 21. Ustalenia dotyczące stawek z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

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

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy Mrągowo