

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MRĄGOWIE
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w południowej części miasta Mrągowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XIII/9/2025 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 26 czerwca 2025 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo – terenów mieszkaniowo-usługowych i przemysłowo-składowych, zmienioną uchwałą Nr XIV/2/2025 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 17 lipca 2025 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIII/9/2025 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo – terenów mieszkaniowo-usługowych i przemysłowo-składowych, Rada Miejska w Mrągowie uchwala, co następuje:

§ 1

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w południowej części miasta Mrągowo, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 7,30 ha w granicach określonych na rysunkach planu nr 1 – 4 (załączniki nr 1, 2, 3, 4).

§ 2

Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) **załącznik nr 1** – rysunek planu nr 1 w skali 1:1000;
- 2) **załącznik nr 2** – rysunek planu nr 2 w skali 1:1000;
- 3) **załącznik nr 3** – rysunek planu nr 3 w skali 1:1000;
- 4) **załącznik nr 4** – rysunek planu nr 4 w skali 1:1000;
- 5) **załącznik nr 5** – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trybie konsultacji społecznych;
- 6) **załącznik nr 6** – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 7) **załącznik nr 7** – dane przestrzenne zgodnie z art. 67 a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 3

1. Pojęcia i definicje należy rozumieć w pierwszej kolejności zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w planie:
 - 1) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza granicę usytuowania budynków na działce budowlanej. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą części podziemnych budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, schodów zewnętrznych i pochylni zewnętrznych a także okapów wysuniętych nie więcej niż 0,8 m oraz balkonów i wykusy wysuniętych nie więcej niż 1,5 m;
 - 2) **Dach symetryczny** – rozumiany jako dach nad główną bryłą budynku, którego połacie mają ten sam kąt nachylenia oraz jednakową długość a linia ich przecięcia (kalenica) znajduje się na jednym, najwyższym poziomie dachu;
 - 3) **Dach płaski** – dach o kącie nachylenia do 10°;
 - 4) **Kąt nachylenia połaci dachu** – kąt nachylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej. Kąt nachylenia połaci dachu nie odnosi się do lukarn oraz zadaszeń wejść do budynków;

- 5) **Elewacja frontowa** – elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki, zdefiniowanego według przepisów odrębnych;
- 6) **Szerokość frontu działki** – szerokość działki mierzona od strony drogi publicznej lub innej drogi, z której realizowany jest wjazd na działkę.

§ 4

1. W skład obszaru objętego planem wchodzi cztery jednostki przestrzenne, w obrębie których znajduje się w sumie 14 terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych numerami, składającymi się z numeru jednostki przestrzennej oraz numeru ustalonego w ramach danego przeznaczenia terenu w tej jednostce.

2. Ponadto ustala się przeznaczenie terenów pod określone funkcje, oznaczone literami.

Rozdział 2 Oznaczenia graficzne planu

§ 5

1. Następujące oznaczenia przedstawione na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice poszczególnych jednostek przestrzennych, wchodzących w skład obszaru planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Ustala się następujące oznaczenie przeznaczenia terenów:

- 1) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **U** – teren usług;
- 3) **U-P** – teren usług lub produkcji;
- 4) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 5) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 6) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) **KOG** – teren garaży.

Rozdział 3 Ogólne ustalenia planu

§ 6

Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenach U-P funkcja usługowa i produkcyjna mogą występować razem lub oddzielnie w granicach jednej działki budowlanej oraz mogą być realizowane w jednym budynku lub w odrębnych budynkach;
- 2) nie dopuszcza się kształtowania dachów w formie dachów namiotowych; ustalenie nie dotyczy obiektów usługowych i gastronomicznych o powierzchni nie przekraczającej 35 m²;
- 3) wyklucza się lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) wyklucza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych.

§ 7

Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar opracowania planu nie znajduje się w granicach obszarowych form ochrony przyrody, natomiast jego północna część leży w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 205 – Subzbiornik Warmia – nie dopuszcza się użytkowania mogącego zanieczyścić wody podziemne;
- 2) wyklucza się lokalizowanie zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) działalność produkcyjną i usługową prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych zapewniających brak oddziaływań mogących powodować uciążliwości dla ludzi lub pogarszać warunki higieniczne i zdrowotne na sąsiednich terenach zabudowy mieszkaniowej;

- 4) dla terenu oznaczonego symbolem MW obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, ustalone w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) uzupełnienia zieleni z zastosowaniem gatunków rodzimych;
- 6) przy projektowaniu budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi wzdłuż dawnej drogi krajowej nr 16 (ul. Olsztyńskiej) oraz wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 600 Mrągowo – Kałęczyn – Szczytno (ul. Przemysłowej) stosować rozwiązania zapewniające zabezpieczenie akustyczne przed uciążliwym oddziaływaniem hałasu z ciągu komunikacyjnego.

§ 8

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; wysokość obiektów małej architektury nie może przekraczać 5,0 m;
 - 2) dopuszcza się lokalizację sztyldów o powierzchni do 1,0 m²;
 - 3) na terenach oznaczonych symbolem U-P dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni do 5,0 m²;
 - 4) na terenach komunikacji nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących.
2. Pozostałe zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§ 9

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze opracowania planu nie zidentyfikowano obiektów ani obszarów objętych prawnymi formami ochrony zabytków.

§ 10

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że przestrzeniami publicznymi w granicach opracowania planu są tereny komunikacji, oznaczone symbolami KDZ i KDD;
- 2) w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych przewidzieć udogodnienia dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym:
 - osób starszych i osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, poprzez m. in. stosowanie pochylni,
 - osób niedowidzących poprzez stosowanie m. in. płytek fakturowych na ciągach pieszych.

§ 11

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów określono w szczegółowych ustaleniach planu w rozdziałach 4, 5, 6 i 7.

§ 12

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
2. Przez teren 3.1U-P oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia – na przedmiotowym terenie obowiązuje strefa ograniczeń według przepisów odrębnych o szerokości 7,0 m od jej osi.

§ 13

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Na obszarze opracowania planu nie ustala się obszarów przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących gospodarki nieruchomościami.
2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) minimalna powierzchnia działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) dla terenów 2.1U-P i 3.1U-P – 1500 m²;
 - b) dla terenu 2.2U-P – 1200 m²;
 - c) dla terenu 4.1KOG – 18 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) dla terenów 2.1U-P, 2.2U-P i 3.1U-P – 25,0 m;
- b) dla terenu 4.1KOG – 3,0 m;
- 3) granice działek wyznaczać pod kątem 90° w stosunku do pasa drogowego (w przypadku terenu 4.1KOG do dojazdu), z tolerancją 10%.

§ 14

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określono w szczegółowych ustaleniach planu w rozdziałach 4, 5, 6 i 7.

§ 15

1. Ustala się zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru opracowania planu poprzez drogi powiatowe: dawną drogę krajową nr 16 oraz dawną drogę wojewódzką nr 600.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych jednostek przestrzennych z istniejących dróg publicznych:
 - a) jednostki przestrzennej nr 1: z drogi powiatowej (ul. Lubelska) oraz dróg gminnych (ul. Długa, ul. Lipowa), znajdujących się poza obszarem opracowania planu;
 - b) jednostki przestrzennej nr 2: z drogi powiatowej (ul. Przemysłowa), której fragment włączony jest do obszaru opracowania planu;
 - c) jednostki przestrzennej nr 3: z drogi powiatowej (ul. Olsztyńska) oraz z drogi gminnej (ul. Towarowa), znajdujących się poza obszarem opracowania planu;
 - d) jednostki przestrzennej nr 4: z drogi gminnej, znajdującej się w większej części poza obszarem opracowania planu;
 - 2) parkingi – miejsca parkingowe dla nowej zabudowy projektować na terenie, na którym ma zostać zrealizowana dana inwestycja, wg następujących wskaźników, uwzględniających miejsca parkingowe lokalizowane w garażach:
 - a) **budynki mieszkalne wielorodzinne**: min. 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie;
 - b) **hotele, pensjonaty**: min. 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca noclegowe;
 - c) **obiekty gastronomiczne**: min. 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca dla gości;
 - d) **obiekty usługowe**: min. 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
 - e) **biura**: min. 1 miejsce parkingowe na 3 osoby zatrudnione;
 - f) **gabinety lekarskie**: 3 miejsca parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na każdy gabinet lekarski;
 - g) **obiekty produkcyjne**: min. 3 miejsca parkingowe na 10 osób zatrudnionych na najliczniejszej zmianie;
 - h) **magazyny**: min. 5 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) w ramach lokalizowania miejsc parkingowych dla nowej zabudowy zapewnić miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce parkingowe jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi od 4 do 15;
 - b) 2 miejsca parkingowe jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi od 16 do 40;
 - c) 3 miejsca parkingowe, jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi od 41 do 100;
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych, jeżeli ich ilość ogółem jest większa niż 100.
3. Ustala się następujące zasady obsługi oraz rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) odprowadzenie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych – poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zaopatrzenie w ciepło – systemem zbiorczym lub indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne źródła ciepła; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem wymienionych w § 6 pkt 4;
 - 5) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz prawem miejscowym;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem przepisów odrębnych; dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem wymienionych w § 6 pkt 4;
 - 7) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej oraz poprzez jej rozbudowę z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 8) telekomunikacja – zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz poprzez jej rozbudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 9) sieci infrastruktury technicznej prowadzić głównie w liniach rozgraniczających dróg;
- 10) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na pozostałych terenach, w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zainwestowaniem; dopuszcza się wydzielenia dla potrzeb infrastruktury technicznej nie powodujące zmiany przeznaczenia terenu;
- 11) sieci infrastruktury technicznej realizować w miarę możliwości jako podziemne;
- 12) na obszarze opracowania planu zapewnić odpowiednie zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymogami, zawartymi w przepisach odrębnych;
- 13) zagospodarowanie poszczególnych terenów zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych i dotyczącymi m. in. zapewnienia dojazdu i dostępu dla służb ratowniczych;
- 14) ustalona w rozdziałach 4, 5, 6 i 7 wysokość zabudowy nie dotyczy elementów infrastruktury technicznej, których gabaryty oraz zasady sytuowania regulują przepisy odrębne.

§ 16

Na obszarze objętym planem nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 17

Dla terenów znajdujących się w granicach obszaru opracowania planu ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 4

Szczegółowe ustalenia planu dla jednostki przestrzennej nr 1

§ 18

Dla terenów oznaczonych symbolami **1.1KDD, 1.2KDD, 1.3KDD, 1.4KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **teren drogi dojazdowej.**
2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy (dla obiektów infrastruktury technicznej) – 12,0 m;
 - 2) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią;
 - 3) pozostałe ustalenia wg § 8 ust. 1 pkt 1, 4.

Rozdział 5

Szczegółowe ustalenia planu dla jednostki przestrzennej nr 2

§ 19

Dla terenów oznaczonych symbolami **2.1U-P** i **2.2U-P** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **teren usług lub produkcji.**

Przeznaczenie wykluczane:

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren produkcji energii.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 7 pkt 2, 3, 5, 6.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: według § 9.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2.1KDZ oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu 2.1KR;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,2;
 - b) maksymalna – 2,0;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - dla terenu 2.1U-P – 18,0 m;
 - dla terenu 2.2U-P – 15,0 m;
 - b) dla obiektów budowlanych, nie będących budynkami, związanych z procesami technologicznymi – 30,0 m;
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 18,0 m;

- 5) rodzaje dachów: płaskie;
 - 6) elewacje – stosować tynki o kolorach jasnych, w tonacji beżu lub szarości albo kolorystykę wynikającą z zastosowanej technologii; na 10% powierzchni elewacji dopuszcza się element w kolorze firmowym; dopuszcza się okładziny elewacyjne;
 - 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
 - a) na terenie 2.1U-P – 1500 m²;
 - b) na terenie 2.2U-P – 1200 m²;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
 - 9) pozostałe ustalenia wg § 6 pkt 1, § 8 ust. 1 pkt 1-3, § 13 ust. 2 pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a, pkt 3.
5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: na terenach nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
- 1) miejsca parkingowe – wg § 15 ust. 2 pkt 2 lit. d, e, g, h;
 - 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3 pkt 1-8, 10, 12-14.

§ 20

Dla terenu oznaczonego symbolem **2.1KDZ** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren drogi zbiorczej** (fragment).
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy (dla obiektów infrastruktury technicznej) – 12,0 m;
 - 2) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią;
 - 3) pozostałe ustalenia wg § 8 ust. 1 pkt 4.

§ 21

Dla terenu oznaczonego symbolem **2.1KR** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy (dla obiektów infrastruktury technicznej) – 12,0 m;
 - 2) na terenie dopuszcza się miejsca parkingowe;
 - 3) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią;
 - 4) pozostałe ustalenia wg § 8 ust. 1 pkt 1, 4.

Rozdział 6

Szczegółowe ustalenia planu dla jednostki przestrzennej nr 3

§ 22

Dla terenu oznaczonego symbolem **3.1MW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 7 pkt 1, 4, 5.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: według § 9.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 10,5 m od linii rozgraniczającej terenu 3.1KDD;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,2;
 - b) maksymalna – 1,6;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 4;
 - 6) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 50,0 m;
 - 7) rodzaje dachów: płaskie; dla budynków garażowych dopuszcza się dachy dwuspadowe symetryczne lub jednospadowe o kącie nachylenia pości do 30°;
 - 8) w nowych budynkach oraz w budynkach podlegających przebudowie lub remontom stosować pokrycie dachu w kolorze szarości lub czerni; dla dachów stromych również w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu);
 - 9) elewacje – w nowych budynkach oraz w budynkach podlegających przebudowie lub remontom stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny elewacyjne z materiałów naturalnych (cegła, drewno);

- 10) zabudowę garażową realizować jako zbiorczą, obsługującą budynek mieszkalny lub ich zespół; dopuszcza się garaże podziemne;
 - 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - 12) pozostałe ustalenia wg § 8 ust. 1 pkt 1, 2.
5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: na terenie nie występują tereny ani obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.
6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
- 1) miejsca parkingowe – wg § 15 ust. 2 pkt 2 lit. a, pkt 3;
 - 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3 pkt 1-8, 10, 12-14.

§ 23

Dla terenu oznaczonego symbolem **3.1U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren usług.**

Przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nie dopuszcza się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) pozostałe ustalenia wg § 7 pkt 1, 3, 5, 6.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: według § 9.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: na północnej granicy terenu oraz w odległości 8,0 m od zachodniej granicy terenu i w linii zabudowy istniejącego budynku, zlokalizowanego wzdłuż tej granicy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,2;
 - b) maksymalna: 2,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 4;
- 6) rodzaje dachów – dwuspadowe symetryczne oraz wielospadowe; dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 30° do 45°;
- 8) stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu), szarości lub czerni;
- 9) elewacje – stosować tynki o kolorach jasnych, w tonacji beżu lub szarości albo w kolorze naturalnej cegły; na 10% powierzchni elewacji dopuszcza się element w kolorze firmowym; dopuszcza się okładziny elewacyjne;
- 10) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 12) pozostałe ustalenia wg § 6 pkt 2, § 8 ust. 1 pkt 1, 2.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: na terenie nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – wg § 15 ust. 2 pkt 2 lit. b, c, d, e, f, pkt 3;
- 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3 pkt 1-8, 10, 12-14.

§ 24

Dla terenu oznaczonego symbolem **3.1U-P** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren usług lub produkcji.**

Przeznaczenie wykluczane:

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren produkcji energii.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje zachowanie i ochrona zieleni wysokiej, znajdującej się wzdłuż linii rozgraniczającej terenu 3.1MW;
- 2) pozostałe ustalenia wg § 7 pkt 1, 2, 3, 5.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: według § 9.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 8,0 m od wschodniej granicy terenu oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 3.1KDD;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,2;
 - b) maksymalna – 2,0;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0 m; dla obiektów budowlanych, nie będących budynkami, związanych z procesami technologicznymi, dopuszcza się wysokość do 30,0 m;
 - 5) rodzaje dachów: płaskie, dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 30°;
 - 6) stosować pokrycie dachu w kolorze szarości lub czerni, dla dachów stromych również w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu);
 - 7) elewacje – stosować tynki o kolorach jasnych, w tonacji beżu lub szarości albo kolorystykę wynikającą z zastosowanej technologii; na 10% powierzchni elewacji dopuszcza się element w kolorze firmowym; dopuszcza się okładziny elewacyjne;
 - 8) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
 - 10) pozostałe ustalenia wg § 6 pkt 1, 2, § 8 ust. 1 pkt 1-3, § 13 ust. 2 pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a, pkt 3.
5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: według § 12 ust.2.
6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
- 1) miejsca parkingowe – wg § 15 ust. 2 pkt 2 lit. d, e, g, h;
 - 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3 pkt 1-8, 10, 12-14.

§ 25

Dla terenu oznaczonego symbolem **3.1KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren drogi dojazdowej**.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy (dla obiektów infrastruktury technicznej) – 12,0 m;
 - 2) na terenie dopuszcza się miejsca parkingowe;
 - 3) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią;
 - 4) pozostałe ustalenia wg § 8 ust. 1 pkt 1, 4.

Rozdział 7

Szczegółowe ustalenia planu dla jednostki przestrzennej nr 4

§ 26

Dla terenu oznaczonego symbolem **4.1KOG** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren garaży**: zespół garaży indywidualnych wraz z dojazdem.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren znajduje się w sąsiedztwie Jeziora Sutapie Małe – nie dopuszcza się użytkowania mogącego zanieczyścić wody powierzchniowe lub podziemne.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: według § 9.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: na zachodniej granicy terenu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy wydzielonych części terenu dla pojedynczych garaży jedno stanowiskowych – 100%;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,5;
 - b) maksymalna – 1,0;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków garażowych – 4,0 m;
 - b) dla pozostałej zabudowy (obiektów infrastruktury technicznej) – 12,0 m;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych – 1;
 - 6) rodzaje dachów – płaskie;
 - 7) elewacje – w nowych budynkach stosować tynki o kolorach jasnych, w tonacji beżu lub szarości; dopuszcza się okładziny z cegły w kolorach naturalnych, nie dopuszcza się okładzin z tworzyw sztucznych;
 - 8) na terenie dopuszcza się budowę nowych garaży jako kontynuację istniejącej zabudowy garażowej w układzie szeregowym;

- 9) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 18 m²;
 - 10) dopuszcza się zabudowę na granicy działki budowlanej;
 - 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla wydzielonych części terenu, przeznaczonych pod pojedyncze garaże jedno stanowiskowe – 0%.
5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: na terenie nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną: elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3 pkt 6, 10, 13.

§ 27

Dla terenu oznaczonego symbolem **4.1KDD** ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu: **teren drogi dojazdowej** (fragment).
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy (dla obiektów infrastruktury technicznej) – 12,0 m;
 - 2) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią;
 - 3) pozostałe ustalenia wg § 8 ust. 1 pkt 1, 4.

Rozdział 8 Przepisy końcowe

§ 28

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mrągowo.

§ 29

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

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej