Uchwała Nr XLII/5/2006
Rady Miejskiej w Mrągowie
z dnia 29 czerwca 2006 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa – terenów mieszkaniowo-usługowych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319) Rada Miejska w Mrągowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa – terenów mieszkaniowo-usługowych - będący zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa – terenów mieszkaniowo-usługowych, uchwalonego uchwałą Nr L/19/2002 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 27 czerwca 2002 r. - zwanego dalej „planem”, po stwierdzeniu zgodności w/w planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa, uchwalonego uchwałą Nr XI/1/99 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 20 maja 1999 r.

§ 2. Granice planu określa uchwała Nr XXIII/4/2004 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 30 września 2004 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa – terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 3. Rysunek planu, sporządzony na mapie geodezyjnej w postaci numerycznej w skali 1:2000, stanowi załącznik Nr 1 do uchwały pn.: „Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa – terenów mieszkaniowo-usługowych”.

§ 4. Załącznik Nr 1 do uchwały obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:
1) granicy planu,
2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
4) obligatoryjnych linii zabudowy,
5) zasad cech geometrycznych podziału terenu na działki budowlane,
6) strefy B ochrony konserwatorskiej,
7) obiektów wpisanych do ewidencji zabytków podlegających ochronie konserwatorskiej,
8) granic strefy zagrożenia wybuchem od gazociągu wysokiego ciśnienia,
9) granice i oznaczenie pasa technologicznego gazociągu wysokiego ciśnienia
10) granic strefy ochrony od napowietrznych linii elektroenergetycznych WN,

11) granic strefy ochrony jezior: Juno i Piecuch,
12) granic strefy pośredniej ochrony ujęcia wody,
13) przeznaczenia terenów na cele:
    a) MU mieszkaniowe jednorodzinne,
    b) MW mieszkaniowe wielorodzinne,
    c) PS produkcyjno-składowe,
    d) PRr produkcji rybackiej,
    e) US handlowo-usługowe,
    f) UT obsługi turystyki,
    g) UO oświatowe i wychowawcze,
    h) UP opieki społecznej,
    i) UKs kultu,
    j) ZP zieleni parkowej,
    k) ZN zieleni nieurządzonej,
    l) ZI zieleni izolacyjnej,
    m) ZCm cmentarza,
    n) ZD ogrodów działkowych,
    o) RP użytków rolnych,
    p) komunikacji kołowej:
        GP drogi krajowej (projektowanej)
        D, L, Z pozostałych dróg publicznych,
    r) KK komunikacji kolejowej,
    s) P przejść pieszych i ciągów pieszo-jezdnych,
    t) KP zespołów parkingowo-garażowych,
    u) WW urządzeń sieci wodociągowej,
    w) NOp urządzeń sieci kanalizacji sanitarnej,
14) parametrów ustalenia: linii rozgraniczających projektowanej drogi krajowej (teren oznaczony symbolem GP 1), granic strefy zagrożenia wybuchem od gazociągu wysokiego ciśnienia oraz pasa technologicznego (oznaczonego symbolem „patech") gazociągu wysokiego ciśnienia.
15) oznaczeń nieruchomości, dla których mają zastosowanie prawomocne pozwolenia na budowę.
16) projektowanych urządzeń komunikacyjnych w liniach rozgraniczających projektowanej drogi krajowej (GP):
    W – węzeł drogowy,
    P – przejazd drogowy.

§ 5. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 do uchwały.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów

§ 6. Przeznaczenie terenów.

PRZEZNACZENIE TERENU	OZNACZENIE TERENU

Mieszkaniowe jednorodzinne	MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16, MU17, MU18, MU19, MU20, MU21, MU22, MU23, MU24, MU25, MU26, MU27, MU28, MU29, MU30, MU31, MU32, MU33, MU34, MU35, MU36, MU37, MU38, MU39, MU40, MU41, MU42, MU43, MU44, MU45, MU46, MU47, MU48, MU49, MU50, MU51, MU52, MU53, MU54, MU55[b)], MU56, MU57, MU58
Mieszkaniowe wielorodzinne	MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6, MW7, MW8, MW9
Tereny produkcyjno-składowe i produkcji rybackiej:	
Produkcyjno-składowe	PS1[a)], PS2, PS3, PS4, PS5
Produkcji rybackiej – gospodarstwo rybackie	PRr1, PRr2
Tereny usług:	
Handlowo-usługowe	US1, US2, US3, US4, US5, US6, US7, US8
Obsługa turystyki	UT1, UT2[b)]
Oświata i wychowanie	UO1
Opieki społecznej	UP1
Kultu religijnego	UKs1, UKs2
Tereny zieleni:	
Zieleń parkowa	ZP1, ZP2, ZP3
Zieleń nieurządzona	ZN1, ZN2, ZN3, ZN4, ZN5, ZN6, ZN7, ZN8
Zieleń izolacyjna	ZI1
Cmentarze	ZCm1, ZCm2
Ogrody działkowe	ZD1, ZD2
Użytki rolne	RP1, RP2
Tereny komunikacji:	
Komunikacja kołowa	D 1-26, L 1-9, Z 1, GP 1,
Komunikacja kolejowa	KK1
Przejścia piesze i ciągi pieszo-jezdne	P1, P2
Zespoły parkingowo-garażowe	KP1, KP2, KP3, KP4, KP5
Tereny sieci i urządzeń infrastruktury wodno-kanalizacyjnej:	
Urządzenia sieci wodociągowej	WW1, WW2
Urządzenia sieci kanalizacji sanitarnej – oczyszczalnia ścieków mleczarni i przepompownie	NOp1, NOp2, NOp3, NOp4, NOp5, NOp6

[a)] Ustala się możliwość zmiany przeznaczenia terenu na cele obsługi turystyki (UT) po wygaśnięciu funkcji produkcyjno-składowej (PS).

[b)] Ustala się możliwość wymiennego traktowania przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w rysunku planu symbolem MU55 i zabudowy usług obsługi turystyki oznaczonego w rysunku planu symbolem UT2.

Rozdział 3
Tereny mieszkaniowe jednorodzinne oznaczone symbolem MU

§ 7. Zasady kształtowania zabudowy i podziału terenu na działki budowlane.

Oznaczenia terenu	Ustalenia
MU6, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU15, MU18, MU20, MU21, MU24, MU25, MU30, MU42, MU48, MU50	1. W granicach oznaczonych terenów podział terenu na działki budowlane powinien spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami i rysunkiem planu. 2. Na w/w działkach zezwala się na: remonty, rozbiórki, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków w rozumieniu przepisów budowlanych. 3. W granicach oznaczonych terenów ustala się możliwość budowy jednego budynku gospodarczo-garażowego. 4. Zabudowę gospodarczo-garażową należy kształtować jako jednokondygnacyjną z kątem nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku tej zabudowy ustala się w przedziale 20^0-45^0.
MU1, MU7, MU14, MU16, MU17, MU19, MU22, MU23, MU26, MU27, MU28, MU41, MU47, MU49, MU51, MU52, MU53, MU58	1. W granicach oznaczonych terenów podział terenu na działki budowlane powinien spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami i rysunkiem planu. 2. Na w/w działkach obowiązują zasady zabudowy: a) na gruntach zabudowanych - remonty, rozbiórki, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków w rozumieniu przepisów budowlanych; b) na gruntach niezabudowanych - zabudowę należy kształtować jako wolnostojącą o maksymalnej wysokości trzech kondygnacji, z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym. Kąt nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w/w zabudowy ustala się w przedziale 30^0-45^0. 3. W granicach oznaczonych terenów ustala się możliwość budowy jednego budynku gospodarczo-garażowego. 4. Zabudowę gospodarczo-garażową należy kształtować jako jednokondygnacyjną z kątem nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku tej zabudowy ustala się w przedziale 20^0-45^0.

MU31, MU34, MU39, MU45, MU46, MU55, MU56, MU57	1. W granicach oznaczonych terenów podział terenu na działki budowlane powinien spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami i rysunkiem planu. 2. Minimalną powierzchnię dla działki budowlanej ustala się w wielkości 1000 m^2. 3.Na działkach zabudowanych zezwala się na: remont, rozbiórkę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków w rozumieniu przepisów budowlanych; 4.Na działkach niezabudowanych zezwala się na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących w ilości jednego budynku, na każdej z działek, o skali (gabarytach) i formie architektonicznej zbliżonej do zabudowy sąsiedniej, istniejącej na dzień uprawomocnienia planu oraz budowę jednego budynku gospodarczo-garażowego. Zabudowę gospodarczo-garażową należy kształtować jako jednokondygnacyjną z kątem nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku tej zabudowy ustala się w przedziale 20^0-45^0.
MU2, MU3, MU4, MU5, MU32, MU33, MU36, MU37, MU40, MU44, MU54	1. W granicach oznaczonych terenów podział terenu na działki budowlane powinien spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami i rysunkiem planu. 2. Minimalną powierzchnię dla działki budowlanej ustala się w wielkości 1000 m^2. 3. Zasady dotyczące cech geometrycznych podziału na działki budowlane, określa załącznik Nr 1 do uchwały. 4.Na w/w działkach ustala się zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi w ilości jednego budynku na każdej z działek oraz budowę jednego budynku gospodarczo-garażowego. 5. Zabudowę mieszkaniową należy kształtować jako wolnostojącą w ilości jednego budynku o maksymalnej wysokości trzech kondygnacji, z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym. Kąt nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w/w zabudowy ustala się w przedziale 30^0-45^0. Zabudowę gospodarczo-garażową należy kształtować jako jednokondygnacyjną z kątem nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku tej zabudowy ustala się w przedziale 20^0-45^0.

MU29, MU35, MU38, MU43	1. W granicach oznaczonych terenów podział terenu na działki budowlane powinien spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami i rysunkiem planu. 2. Minimalną powierzchnię dla działki budowlanej ustala się w wielkości 1000 m^2. 3. Zasady dotyczące cech geometrycznych podziału na działki budowlane, określa załącznik Nr 1 do uchwały. 4. Na w/w działkach obowiązują zasady zabudowy: a) na gruntach zabudowanych - remonty, rozbiórki, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków w rozumieniu przepisów budowlanych; b) na gruntach niezabudowanych - ustala się zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi w ilości jednego budynku na każdej z działek oraz budowę jednego budynku gospodarczo-garażowego. Zabudowę mieszkaniową należy kształtować jako wolnostojącą o maksymalnej wysokości trzech kondygnacji, z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym. Kąt nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w/w zabudowy ustala się w przedziale 30^0-45^0. Zabudowę gospodarczo-garażową należy kształtować jako jednokondygnacyjną z kątem nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku tej zabudowy ustala się w przedziale 20^0-45^0.

§ 8. W granicach działek budowlanych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przeznaczyć pod zieleń co najmniej 40% powierzchni przedmiotowej działki.

§ 9. Zasady wyposażenia działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej.

1. W granicach planu każda z działek budowlanych lub bezpośrednio budynek przeznaczone na pobyt ludzi powinny być przyłączone do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia terenu w zakresie:
   a) zaopatrzenia w wodę,
   b) odprowadzenia ścieków,
   c) zaopatrzenia w energię elektryczną.
2. W zaopatrzeniu w wodę wyklucza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.
3. W odprowadzeniu ścieków wyklucza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz indywidualnych urządzeń oczyszczania ścieków.
4. Zaopatrzenie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w energię elektryczną odbywa się na podstawie przepisów prawa energetycznego, stosownie do warunków technicznych przyłączenia wydawanych przez właściwe przedsiębiorstwo energetyczne.
5. W przypadku budowy sieci gazowych należy wykonać je na warunkach określonych właściwymi przepisami odrębnymi.
6. W granicach planu zaopatrzenie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi może być dokonywane ze scentralizowanych lub indywidualnych źródeł ciepła, stosownie do ustaleń planu zaopatrzenia w ciepło miasta Mrągowa, wymaganego przez przepisy prawa energetycznego oraz przedmiotowych warunków technicznych przyłączenia.

§ 10. W granicach oznaczonej w rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, w obszarze oznaczonym w rysunku planu symbolem MU 25, należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie w trybie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 11. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) przepisy budowlane.

Rozdział 4
Tereny mieszkaniowe wielorodzinne oznaczone symbolem MW

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy i podziału terenu na działki budowlane.

Oznaczenia terenu	Ustalenia
MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6	1. W granicach oznaczonych terenów podział terenu na działki budowlane powinien spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami i rysunkiem zmiany planu. 2. Na w/w działkach zezwala się na: remonty, rozbiórki, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków w rozumieniu przepisów budowlanych, z wykluczeniem budowy nowych obiektów budowlanych. 3. Zezwala się na zmiany sposobu użytkowania budynków lub ich części na cele usługowe. Jeżeli w/w inwestycje budowlane wymagają zmian podziału oznaczonych terenów, o którym mowa w pkt. 1, to w/w zmiany ustala się jako zgodne z planem, o ile na tak projektowanych nieruchomościach lokalizacje przedmiotowych inwestycji budowlanych będą zgodne z przepisami szczególnymi.
MW7, MW8, MW9	1. Ustalone w rysunku planu linie rozgraniczające oznaczonych terenów stanowią obowiązujący w planie podział terenu na działki budowlane. 2. Na oznaczonych terenach ustala się zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi o maksymalnej wysokości: a) do czterech kondygnacji – na terenie MW8, b) do pięciu kondygnacji – na terenia MW7, MW9.

§ 13. W granicach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zezwala się na:
a) zmiany sposobu użytkowania budynków (do 20% powierzchni użytkowej budynku) na cele usługowe,
b) lokalizację funkcji usługowych w parterach nowoprojektowanych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych,
c) lokalizację wolnostojących obiektów usługowych o maksymalnej powierzchni użytkowej do 400 m^2.

§ 14. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić miejsca parkingowe na samochody osobowe w ilości minimum dwóch miejsc parkingowych na jeden lokal mieszkalny.

§ 15. Dla funkcji usługowych w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić miejsca parkingowe na samochody osobowe w ilości minimum trzech miejsc parkingowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowych.

§ 16. W granicach działek budowlanych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przeznaczyć pod zieleń i rekreację co najmniej 25% powierzchni przedmiotowej działki.

§ 17. Zasady wyposażenia działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej.

1. W granicach planu każda z działek budowlanych lub bezpośrednio budynek przeznaczone na pobyt ludzi powinny być przyłączone do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia terenu w zakresie:
   a) zaopatrzenia w wodę,
   b) odprowadzenia ścieków,
   c) zaopatrzenia w energię elektryczną.
2. W zaopatrzeniu w wodę wyklucza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.
3. W odprowadzeniu ścieków wyklucza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz indywidualnych urządzeń oczyszczania ścieków.
4. Zaopatrzenie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w energię elektryczną odbywa się na podstawie przepisów prawa energetycznego, stosownie do warunków technicznych przyłączenia wydawanych przez właściwe przedsiębiorstwo energetyczne.
5. W przypadku budowy sieci gazowych należy wykonać je na warunkach określonych właściwymi przepisami odrębnymi.
6. W granicach planu zaopatrzenie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi może być dokonywane ze scentralizowanych lub indywidualnych źródeł ciepła, stosownie do ustaleń planu zaopatrzenia w ciepło miasta Mrągowa, wymaganego przez przepisy prawa energetycznego oraz przedmiotowych warunków technicznych przyłączenia. Dla budynków projektowanych ustala się zakaz stosowania paliw węglowych i węglopochodnych w indywidualnych systemach grzewczych.

§ 18. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) przepisy budowlane.

Rozdział 5
Tereny produkcyjno-składowe i produkcji rybackiej oznaczone symbolami: PS i PRr

§ 19. Zasady kształtowania zabudowy.

Oznaczenia terenu	Ustalenia
PS1[a)], PS2, PS3, PS4, PS5 PRr2	1. Na oznaczonych terenach zezwala się: a) dla budynków istniejących – na remonty, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, b) na budowy obiektów budowlanych. 2. W/w roboty budowlane mogą być realizowane, o ile przedmiotowe lokalizacje inwestycji nie będą naruszać przepisów prawa wodnego.

PRr1	1. Oznaczony teren stanowi urządzenie wodne (stawy rybne) w rozumieniu przepisów prawa wodnego. 2. W granicach oznaczonego terenu obowiązują zasady gospodarowania wodami i wykonywania urządzeń wodnych na podstawie przepisów prawa wodnego.

[a)] W przypadku przeznaczenia terenu na cele obsługi turystyki (UT) obowiązują ustalenia jak dla terenu UT1.

§ 20. Miejsca parkingowe dla obsługi obiektów produkcyjno-składowych należy lokalizować w granicach przedmiotowych nieruchomości, przeznaczonych w planie na w/w cele.

§ 21. Zasady wyposażenia działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej.
1. W granicach planu każda z działek budowlanych lub bezpośrednio budynek przeznaczone na pobyt ludzi powinny być przyłączone do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia terenu w zakresie:
   a) zaopatrzenia w wodę,
   b) odprowadzenia ścieków,
   c) zaopatrzenia w energię elektryczną.
2. W zaopatrzeniu w wodę wyklucza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.
3. W odprowadzeniu ścieków wyklucza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz indywidualnych urządzeń oczyszczania ścieków.
4. Zaopatrzenie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w energię elektryczną odbywa się na podstawie przepisów prawa energetycznego, stosownie do warunków technicznych przyłączenia wydawanych przez właściwe przedsiębiorstwo energetyczne.
5. W przypadku budowy sieci gazowych należy wykonać je na warunkach określonych właściwymi przepisami odrębnymi.
6. W granicach planu zaopatrzenie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi może być dokonywane ze scentralizowanych lub indywidualnych źródeł ciepła, stosownie do ustaleń planu zaopatrzenia w ciepło miasta Mrągowa, wymaganego przez przepisy prawa energetycznego oraz przedmiotowych warunków technicznych przyłączenia.

§ 22. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) przepisy budowlane.

Rozdział 6
Tereny usług:
handlowo-usługowych US, obsługi turystyki UT,
oświaty i wychowania UO, opieki społecznej UP, kultu UKs

§ 23. Zasady podziału terenu na nieruchomości budowlane.

Oznaczenia terenu	Ustalenia
US1, US2, US3, US4, US5, US6, US7, US8, UO1, UP1, UKs1, UKs2, UT1, UT2	1. W granicach oznaczonych terenów podział terenu na działki budowlane powinien spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami i rysunkiem planu.

§ 24. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

Oznaczenia terenu	Ustalenia
US2, US3, US4, US5, US6, US7, US8	1. Na oznaczonych terenach zezwala się na remonty, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy budynków istniejących w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.
UKs1, US1, UO1, UP1	1. Na oznaczonym terenie zezwala się: a) dla budynków istniejących – na remonty, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, b) na budowę obiektów budowlanych. 2. Zabudowę należy kształtować jako wolnostojącą o maksymalnej wysokości trzech kondygnacji, z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym. Kąt nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w/w zabudowy ustala się w przedziale 30^0-45^0.
UT1, UT2	Zabudowę należy kształtować jako wolnostojącą o maksymalnej wysokości trzech kondygnacji, z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym. Kąt nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w/w zabudowy ustala się w przedziale 30^0-45^0.
UKs2	Projektowane obiekty kultu religijnego.

§ 25. Miejsca parkingowe dla obsługi obiektów usługowych należy lokalizować w granicach przedmiotowych nieruchomości, przeznaczonych w planie na w/w cele.

§ 26. Zasady wyposażenia działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej.

1. W granicach planu każda z działek budowlanych lub bezpośrednio budynek przeznaczone na pobyt ludzi powinny być przyłączone do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia terenu w zakresie:
   a) zaopatrzenia w wodę,
   b) odprowadzenia ścieków,
   c) zaopatrzenia w energię elektryczną.
2. W zaopatrzeniu w wodę wyklucza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.
3. W odprowadzeniu ścieków wyklucza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz indywidualnych urządzeń oczyszczania ścieków.
4. Zaopatrzenie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w energię elektryczną odbywa się na podstawie przepisów prawa energetycznego, stosownie do warunków technicznych przyłączenia wydawanych przez właściwe przedsiębiorstwo energetyczne.
5. W przypadku budowy sieci gazowych należy wykonać je na warunkach określonych właściwymi przepisami odrębnymi.
6. W granicach planu zaopatrzenie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi może być dokonywane ze scentralizowanych lub indywidualnych źródeł ciepła, stosownie do ustaleń planu zaopatrzenia w ciepło miasta Mrągowa, wymaganego przez przepisy prawa energetycznego oraz przedmiotowych warunków technicznych przyłączenia.

§ 27. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) przepisy budowlane.

Rozdział 7
Tereny zieleni oznaczone symbolami: ZP, ZN, ZI, ZCz, ZD oraz tereny użytków rolnych oznaczonych symbolem RP

§ 28. Zasady zagospodarowania terenu:

Oznaczenie terenu	Ustalenia
ZCm1, ZCm2	Na oznaczonych terenach zezwala się na: remont, rozbiórkę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków istniejących w rozumieniu przepisów budowlanych.
ZD1, ZD2	Zakaz zabudowy budynkami wymagającymi uzyskania pozwolenia na budowę.
ZP1, ZP2, ZP3 ZN1, ZN2, ZN3, ZN4, ZN5, ZN6, ZN7, ZN8, ZI1	1. Zakaz zabudowy budynkami. 2. Ustala się możliwość realizacji: a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, b) ścieżek spacerowo-rowerowych, c) obiektów małej architektury i innych elementów urządzenia terenu wynikających z funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych.
RP1, RP2	1. Dla istniejącej zabudowy zagrodowej zezwala się na: remont, rozbiórkę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków w rozumieniu przepisów budowlanych. 2. Zezwala się na budowę budynków związanych z produkcją rolną w granicach ewidencyjnych terenu istniejącej zabudowy zagrodowej. 3. W granicach terenów oznaczonych wprowadza się zakaz zabudowy budowlami za wyjątkiem sytuacji, o której mowa w pkt. 2.

Rozdział 8
Tereny komunikacji

§ 29. Urządzenia komunikacji.

Oznaczenie terenu	Funkcja komunikacyjna	Klasa techniczna	Min. szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających
L 1-7, D 1- 9, D12-14, D16-21	ulica publiczna gminna	L 1x2, D 1x2	jak w istniejących liniach rozgraniczających
L 8, L 9	ulica publiczna gminna	L 1x2	15 m
D 10, D 11, D 15, D 22, D 24 , D 26	ulica publiczna gminna	D 1x2	12 m
GP1	droga krajowa Nr 59	G lub GP	50m (licząc po 25m od osi istniejącej drogi)
Z1	droga krajowa Nr 59	G	jak w istniejących liniach rozgraniczających
D 2, D 23, D 25	drogi wewnętrzne	D 1x2	12 m
KK1	kolej		----------
P1, P2	przejście piesze, ciąg pieszo-jezdny	----------	----------

KP1, KP2, KP3, KP4, KP5	Zespoły parkingowo-garażowe	----------	----------

§ 30. W granicach planu:
a) na działkach budowlanych niezabudowanych jako nieprzekraczalne linie zabudowy od osi projektowanego przebiegu drogi krajowej nr 59, oznaczonego w rysunku planu symbolem GP1, ustala się odległość 50 m (jak w rysunku planu),
b) nieprzekraczalną linię zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, oznaczonej w rysunku planu symbolem Z1, ustala się w odległości 10 m od w/w krawędzi,
c) na działkach zabudowanych przyległych do projektowanego przebiegu drogi krajowej nr 59, oznaczonego w rysunku planu symbolem GP1 ustala się linie zabudowy utworzone przez istniejące budynki jako nieprzekraczalne do w/w drogi.
d) dla terenów oznaczonych symbolami: KP1, KP2, KP3, KP4, KP5 zezwala się na roboty budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

§ 31. W granicach planu wyklucza się inne skrzyżowania z drogą krajową oznaczoną w rysunku planu symbolem GP1 niż ustalone w rysunku planu:
b) przejazd drogowy (dwupoziomowy bez możliwości wyjazdu na drogę GP) ulicy oznaczonej symbolem L1 z projektowaną drogą krajową oznaczoną w rysunku planu symbolem GP1.
c) węzeł drogowy ulic oznaczonych symbolami: L2 i L9 z projektowaną drogą krajową oznaczoną w rysunku planu symbolem GP1.

§ 32. Budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej powinny być usytuowane w odległości od dróg zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego hałasu i wibracji, określonego w przepisach o ochronie i kształtowaniu środowiska.

Rozdział 9
Tereny sieci i urządzeń infrastruktury wodno-kanalizacyjnej

§ 33. Tereny sieci i urządzeń infrastruktury wodno-kanalizacyjnej:

Oznaczenia terenu	Rodzaj infrastruktury
WW1, WW2	Ujęcia wody ze stacjami uzdatniania wody
NOp1	Oczyszczalnia ścieków mleczarni
NOp2, NOp3, NOp4, NOp5, NOp6	Przepompownie ścieków

§ 34. Dla w/w wymienionych obiektów budowlanych zezwala się na roboty budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

Rozdział 10
Tereny lokalizacji inwestycji celu publicznego, w tym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.

§ 35. W granicach planu terenami lokalizacji inwestycji ponadlokalnych celów publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są obszary oznaczone w rysunku planu symbolami:

a) GP1 – budowa projektowanej drogi krajowej nr 59,
b) Z1 – modernizacja i utrzymanie istniejącej drogi krajowej nr 59 do czasu realizacji projektowanego jej przebiegu.

§ 36. W granicach planu terenami lokalizacji inwestycji lokalnych celów publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są obszary oznaczone w rysunku planu symbolami:
1) L8, L9, D7, D8, D10, D11, D15, D22 i D24 – budowa projektowanych ulic miejskich (dróg publicznych) wraz z zewnętrznymi sieciami i urządzeniami technicznego uzbrojenia terenu na zaopatrzenia działek budowlanych w wodę, energię elektryczną, gaz i c.o. oraz odprowadzenie ścieków,
2) L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7, D1, D3, D4, D5, D6, D9, D12, D13, D14, D16, D17, D18, D19, D20, D21- modernizacje i utrzymanie ulic miejskich (dróg publicznych),
3) ZP1, ZP2 i ZP3- budowle i obiekty małej architektury oraz ciągi spacerowe w zieleni parkowej.

§ 37. W przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie zezwala się na realizację w/w sieci i urządzeń poza terenami, o których mowa w § 36.

§ 38. Urządzenie dróg wewnętrznych oraz realizacja zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających tych dróg nie stanowią zadań dla realizacji celów publicznych.

§ 39. W granicach planu, w obszarach, o których mowa w § 36 ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy:
a) sieci wodociągowe,
c) sieci kanalizacji sanitarnej,
d) sieci kanalizacji deszczowej.

Rozdział 11
Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 40. W zakresie sytuowania obiektów i uzbrojenia terenu w stosunku do sieci gazowej wysokiego ciśnienia ujętej w granicach planu ustalanie warunków technicznych do projektowania następuje na podstawie właściwych przepisów odrębnych.

§ 41. Z tytułu wyznaczonej na podstawie przepisów szczególnych strefy zagrożenia wybuchem (od w/w sieci gazowej) odległości ogrodzeń innych nieruchomości obiektów budowlanych są ustalone jak w rysunku planu.

§ 42. W granicach oznaczonego w rysunku planu symbolem „patech” pasa technologicznego gazociągu wysokiego ciśnienia:
a) w pasach terenu o szerokości 15 m od osi gazociągu zabrania się istniejących rzędnych terenu,
b) w pasach terenu o szer. 8 m od osi gazociągu zabrania się nasadzania drzew i krzewów.

§ 43. W granicach stref ochrony od napowietrznych linii elektroenergetycznych WN i SN, wynikających z przepisów szczególnych, zabrania się:
a) sytuowania budynków,

b) zagospodarowania terenu, kolidującego z przebiegiem w/w linii elektroenergetycznych z tytułu przepisów szczególnych.

§ 44.Z tytułu właściwych przepisów kolejowych:

a) na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa i krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego,

b) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej nią 4 m od granicy obszaru kolejowego,

c) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządem kolei,

d) budynki i budowle mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

§ 45. W granicach planu, na podstawie przepisów prawa wodnego (Decyzja ROŚ 6223-21/01 Starosty Powiatowego w Mrągowie z dnia 28.09.2001 r.), ustala się oznaczoną w rysunku planu granicę terenu ochrony pośredniej dla studzien wierconych Zakładu Produkcji Mleczarskiej w Mrągowie przy ul . Kormoranów 1. Na w/w terenie zabrania się:

a) wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,

b) rolniczego wykorzystywania ścieków,

c) stosowania chemicznych środków ochrony roślin,

d) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,

e) wykonywania odwodnień budowlanych i górniczych,

f) lokalizowania zakładów przemysłowych i ferm chowu zwierząt,

g) lokalizacji wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,

h) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,

i) lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt,

j) budowy osiedli mieszkaniowych tj. zwartej zabudowy blokowej wielorodzinnej. Dopuszcza się inna zabudowę mieszkalną pod warunkiem wyposażenia terenu w szczelny system kanalizacyjny.

k) zakaz używania sprzętu pływającego o napędzie spalinowym na części akwenu jez. Piecuch wchodzącej w skład strefy.

§ 46. W granicach planu, na gruntach opatrzonych w rysunku planu oznaczeniem „nieruchomości dla których mają zastosowanie prawomocne pozwolenia na budowę”:

a) terenu oznaczonego symbolem US6,

b) pozostałych przedmiotowych działek budowlanych,

realizacja wydanych prawomocnych pozwoleń na budowę odbywa się do czasu ich wygaśnięcia.

§ 47.W granicach oznaczonych w rysunku planu: strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz oznaczonych odpowiednio w rysunku planu obiektów budowlanych objętych ochroną konserwatorską, roboty budowlane należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie.

Rozdział 12
Postanowienia końcowe

§ 48. W granicach planu, stawki z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 15 %. W/w stawki nie dotyczą terenów będących własnością Gminy Miejskiej Mrągowo.

§ 49. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa – terenów mieszkaniowo-usługowych, uchwalonego uchwałą Nr L/19/2002 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 27 czerwca 2002 r., (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 90, poz. 1346 z dnia 24 lipca 2002 r., i Nr 101, poz. 1537 z dnia 19 sierpnia 2002 r.) wraz rysunkiem tego planu.

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

§ 51. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mrągowa.

§ 52. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Zbigniew Lubowidzki