

**PRACOWNIE AUTORSKIE URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
ROŻEN & ROŻEN**

mgr inż. arch. Izabella Ossowska – Rożen  
mgr inż. arch. Piotr M. Rożen  
tel. (0-89) 534 06 30, fax. (0-89) 527 30 21  
10-959 Olsztyn, ul.1-go Maja 13 p. 210  
NIP 739-101-25-53



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO TERENÓW REKREACYJNYCH  
„GÓRA CZTERECH WIATRÓW”  
w obrębie PROBARK gmina MRĄGOWO**

**opracowanie zawiera:**

1. USTALENIA – stanowiące treść uchwały nr VI/34/98 Rady Gminy w Mrągowie z dnia 30 grudnia 1998r. Opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego Nr 6 z dnia 05.02.1999 r. poz. 33
2. ZAŁĄCZNIK NR 1 do uchwały – rysunek planu w skali 1:1000 (zmniejszenie)
3. PROGNOZA skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze
4. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA – cz. opisowa

**zespół autorski:**

zagospodarowanie przestrzenne:

mgr inż. arch. Izabella Ossowska-Rożen

upr. urb. 1088/90

mgr inż. arch. Piotr M. Rożen

upr. urb. 1089/90

sieci sanitarne:

mgr inż. Grzegorz Bogdan

elektroenergetyka:

inż. Mirosław Bastkowski

opracowanie graficzne:

techn. Halina Stasikowska



OLSZTYN 1999r

**UCHWAŁA Nr VI/34/98  
Rady Gminy w Mrągowie  
z dnia 30 grudnia 1998 r**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego terenów rekreacyjnych „Góra Czterech  
Wiatrów” w obrębie Probark gmina Mrągowo**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 13 z dnia 10.02.96r. poz. 74) z późn. zmianami oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. u. Nr 89 poz. 415) z późn. zmianami – Rada Gminy w Mrągowie **uchwala co następuje:**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych „Góra Czterech Wiatrów” w obrębie Probark gmina Mrągowo, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają: od strony zachodniej – linia brzegowa jez. Czos, od strony północnej granica terenu istniejącego ośrodka wypoczynkowego i linia brzegowa jez. Czos, od wschodu – geodezyjne granice własności, od południa – istniejąca droga gruntowa, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
  - 1.) ustaleń, stanowiących treść niniejszej uchwały
  - 2.) rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**Rozdział I  
przepisy ogólne**

**§ 2.**

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1.) ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu.
- 2.) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnym minimalizowaniu wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań.

## § 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
  - 1.) tereny urządzeń i budowli służących obsłudze wypoczynku oraz uprawianiu sportów zimowych i letnich
  - 2.) tereny zabudowy hotelowej
  - 3.) tereny zieleni
  - 4.) tereny urządzeń i tras komunikacyjnych
  - 5.) zasady obsługi oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

## § 4.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1.) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
  - 2.) linie rozgraniczające orientacyjne, które rozgraniczają tereny ciągów pieszo - rowerowych od terenów zieleni mogą być korygowane w projektach budowlanych w dostosowaniu do rzeźby terenu.
  - 3.) linie rozgraniczające orientacyjne, które rozgraniczają tereny zieleni wysokiej od niskiej mogą być zmieniane w projektach zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem warunków zawartych w rozdziale II § 7 ust. 5 i 6.
  - 4.) oznaczenia liniowe urządzeń sieciowych oraz ciągów pieszych, rowerowych, tras narciarskich i saneczkowych, określają ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach zagospodarowania terenu.
  - 5.) granice zabudowy
  - 6.) granice strefy pośredniej ochrony jeziora.
  - 7.) ilość miejsc parkingowych, podana jako maksymalna.
  - 8.) klasyfikacja funkcjonalna ulic.
  - 9.) strefa sanitarna przepompowni ,którą należy traktować jako maksymalną,
  - 10.) wskazane na rysunku planu linie elektroenergetyczne do demontażu.

## § 5.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Mrągowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
3. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

5. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
6. granicy zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować budynków. W miejscach, gdzie nie wrysowano granicy zabudowy należy stosować przepisy prawa budowlanego.
7. kierunku kalenicy – należy przyjąć, dla budynków o dachach wielopłaciowych, kierunek dominujący w bryle budynku.
8. intensywności zabudowy – należy przyjąć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych w obrysie zewnętrznym murów do powierzchni działki.
9. hotelu turystycznym – należy przez to rozumieć hotel, który spełnia funkcje obsługi turystyki i wypoczynku pobytowego.

## **Rozdział II**

### **Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem**

#### **§ 6.**

**W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:**

1. Nakaz podłączenia wszelkich obiektów wyposażonych w wewnętrzne instalacje sanitarne do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków poprzez sieć miejską do istniejącej oczyszczalni.
2. Dopuszcza się, na okres czasowy bio – toalety dla obsługi terenów sportowych na terenie oznaczonym symbolem U, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w rozdziale III.
3. Zaopatrzenie w wodę poprzez projektowaną sieć wodociągową z sieci wodociągowej miasta Mrągowa z dopuszczeniem indywidualnych ujęć na okres czasowy.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanych stacji transformatorowych zasilanych dwustronnie z istniejących linii 15 kV. Rozprowadzenie po terenie kablowe.
5. Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych.
6. Uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.
7. Zarezerwowanie pasa do układania urządzeń telekomunikacyjnych przy budowie nowych lub przebudowie istniejących dróg.
8. Wykonanie wydzielonego pasa – ścieżki rowerowej przy budowie nowych lub przebudowie istniejących dróg.
9. Niweletę nowych dróg należy projektować z możliwie minimalnym zakresem zmian rzeźby terenu.

#### **§ 7.**

**W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu ustala się jako obowiązujące:**

1. W strefie bezpośredniej ochrony jeziora, obejmującej pas terenu 100 m od linii brzegowej jeziora oraz w strefie pośredniej ochrony jeziora, oznaczonej na rysunku planu, należy stosować przepisy Rozporządzenia nr 53 Wojewody Olsztyńskiego z dnia 16 czerwca 1998r w sprawie systemu obszarów chronionych w województwie olsztyńskim, wyznaczania obszarów chronionego krajobrazu oraz zasad gospodarowania na tych terenach.
2. Zakaz stosowania do celów grzewczych węgla i paliw węglopochodnych.
3. Zakaz stosowania rozwiązań czasowych w zakresie gospodarki ściekowej tzn. realizacji suchych ustępów, zbiorników szczelnych, itp. za wyjątkiem bio – toalet, o których mowa w § 6 ust.2.
4. Realizacja obiektów wymienionych w § 6 ust. 1 musi być poprzedzona lub prowadzona równolegle z uzbrojeniem terenu w sieć kanalizacji sanitarnej.
5. Zakaz wyrębu istniejącego dzewostanu, za wyjątkiem cięć sanitarnych oraz kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej lub trasami zjazdowymi.
6. Dopuszcza się częściową wymianę dzewostanu i wprowadzenie gatunków parkowych.
7. Zakaz stosowania żużla piecowego oraz mas bitumicznych do utwardzania dróg, parkingów, ścieżek pieszych i rowerowych.
8. Zakaz wykonywania schodów terenowych z inną nawierzchnią jak drewniana. Zakaz ten nie dotyczy schodów w obrębie działek przeznaczonych pod zabudowę.
9. Stosowanie wytycznych kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek, zawartych w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

### Rozdział III

#### Przepisy szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

#### § 8.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **USz** o podstawowym przeznaczeniu pod urządzenia sportów zimowych i letnich.
2. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) Fragmenty terenu, posiadające korzystne warunki topograficzne do uprawiania narciarstwa, snowboardu i saneczkarstwa oraz sportów rowerowych należy zagospodarować zgodnie z ich naturalnymi predyspozycjami.
  - 2) W zagospodarowaniu uwzględnić całkowitą pojemność terenu, ustaloną na 1200 osób/dzień. W liczbie tej należy uwzględnić osoby towarzyszące
  - 3) Wrysowane na rysunku planu przebiegi tras narciarskich, saneczkowych, rowerowych oraz lokalizacja wyciągów nie są obowiązujące i mogą być zmieniane w projektach zagospodarowania terenu.

- 4) Istniejącą linię elektroenergetyczną 15 kV napowietrzną należy przebudować dostosowując do wymogów tras zjazdowych, po uzyskaniu warunków od dysponenta sieci.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) Urządzenia techniczne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu.
  - 2) Urządzenia infrastruktury technicznej.

### § 9.

1. Wyznacza się teren, oznaczony symbolem **1MH** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę hotelową – hotel turystyczny, całoroczny.
2. Dla terenu, o których mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) W obrębie działki 60% terenów musi pozostać ekologicznie czynnych.
  - 2) Obiekty kubaturowe o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym należy kształtować w jednej bryle lub bryłach powiązanych ze sobą. Wyklucza się zabudowę typu bungalow .
  - 3) Dachy strome, dwu lub wiele – połaciowe o kącie nachylenia połaci  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$  kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w kolorze czerwonym.
  - 4) Wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5
  - 5) Maksymalna ilość miejsc – 250 osób
  - 6) Wysokość zabudowy – 2-ie kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym.
  - 7) Wysokość ściany budynku max. 5,00 metrów, licząc od poziomu terenu w najniższym jego punkcie na obwodzie budynku do okapu dachu.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1,ustala się:
  - 1) usługi nieuciążliwe
  - 2) urządzenia i obiekty sportowe
  - 3) zieleń urządzoną z elementami małej architektury.
  - 4) urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust.3 można lokalizować pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

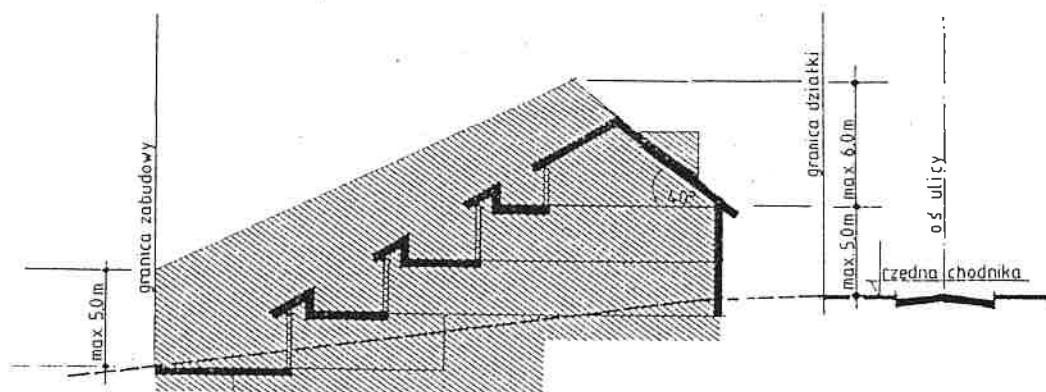
### § 10.

1. Wyznacza się teren, oznaczony symbolem **2MH** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę hotelową – hotel turystyczny, całoroczny.
2. Dla terenu, o których mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) W obrębie działki 60% terenów musi pozostać ekologicznie czynnych.
  - 2) Obiekty kubaturowe o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym należy kształtować w jednej bryle lub bryłach powiązanych ze sobą. Wyklucza się zabudowę typu bungalow .
  - 3) Dachy strome, dwu lub wiele – połaciowe o kącie nachylenia połaci  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$  kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w kolorze czerwonym.
  - 4) Wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4

- 5) Maksymalna ilość miejsc – 400 osób
- 6) Wysokość zabudowy – 3-y kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym. Dopuszcza się sytuowanie budynku na płycie stanowiącej strop garaży. W takim wypadku kondygnacja garażowa nie wlicza się do ustalonej ilości kondygnacji.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) usługi nieuciążliwe
  - 2) urządzenia i obiekty sportowe
  - 3) zieleń urządzoną z elementami małej architektury.
  - 4) urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust.3 można lokalizować pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

### § 11.

1. Wyznacza się teren, oznaczony symbolem **3MH** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę hotelową – hotel turystyczny, całoroczny.
2. Dla terenu, o których mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) W obrębie działki 60% terenów musi pozostać ekologicznie czynnych.
  - 2) Obiekty kubaturowe o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym należy kształtować w jednej bryle lub bryłach powiązanych ze sobą. Wyklucza się zabudowę typu bungalow.
  - 3) Dachy strome, dwu lub wielo – połaciowe o kącie nachylenia połaci  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$  kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w kolorze czerwonym.
  - 4) Maksymalna ilość miejsc – 200 osób
  - 5) Parkingi dla gości hotelowych przewidzieć z wjazdem z ulicy 1KD.
  - 6) Wysokość ściany budynku od strony ulicy 3KD max. 5,00 metrów licząc od poziomu projektowanego chodnika do punktu przecięcia ściany z linią dachu. Wysokość do kalenicy – max. 11,00 metrów. Analogiczne wysokości obowiązują od strony ulicy 1 KD licząc od istniejącego poziomu terenu na granicy zabudowy oznaczonej na rysunku planu. Kalenica budynku równoległa do warstwic.
  - 7) Maksymalne gabaryty budynku w przekroju pionowym jak na schemacie nr. 1

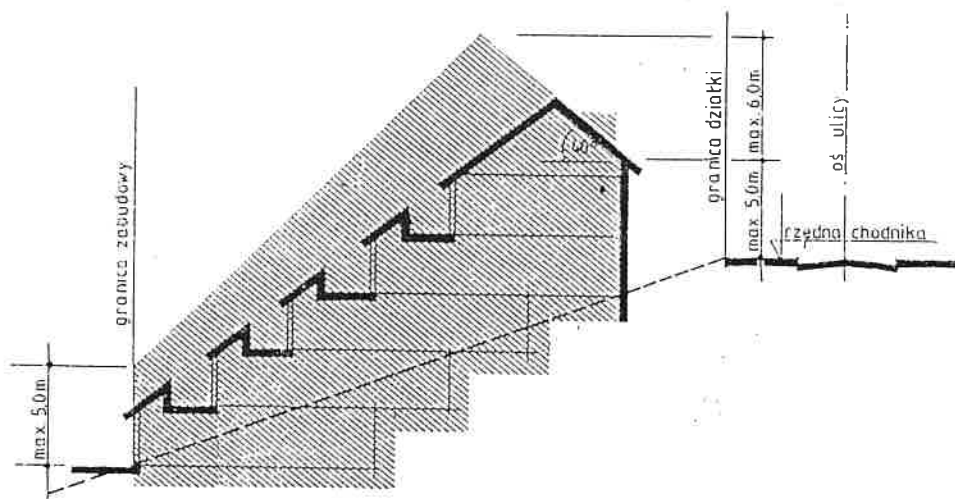


schemat nr 1

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) usługi nieuciążliwe
  - 2) urządzenia i obiekty sportowe
  - 3) zielen urządzoną z elementami małej architektury.
  - 4) urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust.3 można lokalizować pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

## § 12.

1. Wyznacza się teren, oznaczony symbolem **4MH** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę hotelową – hotel turystyczny, całoroczny.
2. Dla terenu, o których mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) W obrębie działki 60% terenów musi pozostać ekologicznie czynnych.
  - 2) Obiekty kubaturowe o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym należy kształtować w jednej bryle lub bryłach powiązanych ze sobą. Wyklucza się zabudowę typu bungalow .
  - 3) Dachy strome, dwu lub wielo – połaciowe o kącie nachylenia połaci  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$  kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w kolorze czerwonym.
  - 4) Maksymalna ilość miejsc – 400 osób
  - 5) Parkingi dla gości hotelowych przewidzieć z wjazdem z ulicy 1KD
  - 6) Wysokość ściany budynku od strony ulicy 3KD max. 5,00 metrów licząc od poziomu projektowanego chodnika do punktu przecięcia ściany z linią dachu. Wysokość do kalenicy – max. 11,00 metrów. Analogiczne wysokości obowiązują od strony ulicy 1 KD licząc od projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji. Kalenica budynku równoległa do warstwic .
  - 7) Maksymalne gabaryty budynku w przekroju pionowym jak na schemacie nr. 2



schemat nr. 2



3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) usługi nieuciążliwe
  - 2) urządzenia i obiekty sportowe
  - 3) zieleń urządzoną z elementami małej architektury.
  - 4) urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust.3 można lokalizować pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

### § 13.

1. Wyznacza się teren, oznaczony symbolem **5MH** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę hotelową – hotel turystyczny, całoroczny.
2. Dla terenu, o których mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) W obrębie działki 60% terenów musi pozostać ekologicznie czynnych.
  - 2) Obiekty kubaturowe o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym należy kształtować w jednej bryle lub bryłach powiązanych ze sobą. Wyklucza się zabudowę typu bungalow .
  - 3) Dachy strome, dwu lub wielo – połaciowe o kącie nachylenia połaci  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$  kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w kolorze czerwonym.
  - 4) Wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4
  - 5) Maksymalna ilość miejsc – 150 osób
  - 6) Wysokość zabudowy – 3-y kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym
  - 7) Kalenica budynku równoległa do warstwic.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) usługi nieuciążliwe
  - 2) urządzenia i obiekty sportowe
  - 3) zieleń urządzoną z elementami małej architektury.
  - 4) urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust.3 można lokalizować pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

### § 14.

1. Wyznacza się teren, oznaczony symbolem **6MH** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę hotelową – hotel turystyczny, całoroczny.
2. Dla terenu, o których mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) W obrębie działki 60% terenów musi pozostać ekologicznie czynnych.
  - 2) Obiekty kubaturowe o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym należy kształtować w jednej bryle lub bryłach powiązanych ze sobą. Wyklucza się zabudowę typu bungalow .
  - 3) Dachy strome, dwu lub wielo – połaciowe o kącie nachylenia połaci  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$  kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w kolorze czerwonym.
  - 4) Wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4
  - 5) Maksymalna ilość miejsc – 150 osób

- 6) Wysokość zabudowy – 3-y kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym
- 7) Kalenica budynku równoległa do warstwic.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) usługi nieuciążliwe
  - 2) urządzenia i obiekty sportowe
  - 3) zielenią urządzoną z elementami małej architektury.
  - 4) urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust.3 można lokalizować pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

### § 15.

1. Wyznacza się teren, oznaczony symbolem **7MH** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę hotelową – hotel turystyczny, całoroczny.
2. Dla terenu, o których mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) W obrębie działki 60% terenów musi pozostać ekologicznie czynnych.
  - 2) Obiekty kubaturowe o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym należy kształtować w jednej bryle lub bryłach powiązanych ze sobą. Wyklucza się zabudowę typu bungalów .
  - 3) Dachy strome, dwu lub wielo – połaciowe o kącie nachylenia połaci  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$  kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w kolorze czerwonym.
  - 4) Wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4 .
  - 5) Maksymalna ilość miejsc – 100 osób
  - 6) Wysokość zabudowy – 3-y kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym
  - 7) Kalenica budynku równoległa do warstwic.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) usługi nieuciążliwe
  - 2) urządzenia i obiekty sportowe
  - 3) zielenią urządzoną z elementami małej architektury.
  - 4) urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust.3 można lokalizować pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

### § 16.

1. Wyznacza się teren, oznaczony symbolem **8MH** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę hotelową – hotel turystyczny, całoroczny.
2. Dla terenu, o których mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) W obrębie działki 60% terenów musi pozostać ekologicznie czynnych.
  - 2) Obiekty kubaturowe o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym należy kształtować w jednej bryle lub bryłach powiązanych ze sobą. Wyklucza się zabudowę typu bungalów .
  - 3) Dachy strome, dwu lub wielo – połaciowe o kącie nachylenia połaci  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$  kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w kolorze czerwonym.

- 4) Wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4
- 5) Maksymalna ilość miejsc – 150 osób
- 6) Wysokość zabudowy – 3-y kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym
- 7) Kalenica budynku równoległa do warstwic.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) usługi nieuciążliwe
  - 2) urządzenia i obiekty sportowe
  - 3) zieleń urządzoną z elementami małej architektury.
  - 4) urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust.3 można lokalizować pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

### § 17.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U** o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty obsługujące tereny sportowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **USz** oraz funkcje administracyjne.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) Wysokość zabudowy 1-na kondygnacja
  - 2) Dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych  $30^0 \div 40^0$  kryty dachówką lub blachą dachówkopodobną.
  - 3) Sanitariaty programować z uwzględnieniem użytkowników plaży na terenie oznaczonym symbolem 1UTp.
  - 4) Dopuszcza się na okres czasowy postawienie bio – toalet dla użytkowników terenów narciarskich.

### § 18.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **USp** o podstawowym przeznaczeniu pod kompleksowe kąpielisko – baseny kryte i otwarte.
2. Dla obszarów, o których mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) Wysokość zabudowy 1- na kondygnacja.
  - 2) Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
  - 3) Warunkiem zagospodarowania terenu jest kompleksowość realizacji.
  - 4) Sanitariaty oraz przebieralnie programować z uwzględnieniem plaży ogólnie dostępnej na terenie 2UTp.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) Urządzenia infrastruktury technicznej.
  - 2) Obiekty gastronomiczne i handlowe.
  - 3) Zieleń urządzoną z elementami małej architektury.
4. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 3 można lokalizować pod warunkiem, że będą stanowić uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

## § 19.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UTp** z dodatkowym wyróżnikiem cyfrowym 1 ÷ 2 o podstawowym przeznaczeniu pod plaże piaszczyste i trawiaste ogólnie dostępne.
2. Dla poszczególnych obszarów, o których mowa w ust 1 ustala się:
  - 1UTp** – Nie dopuszcza się obiektów kubaturowych.
    - Urządzenia sanitarne należy przewidzieć w zespole usługowym na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U.
  - 2UTp** – Nie dopuszcza się obiektów kubaturowych.
    - Urządzenia sanitarne i przebieralnie należy przewidzieć na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem USp
    - Dopuszcza się lokalizację mola spacerowego na przedłużeniu projektowanego ciągu pieszego.

## § 20.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UTw** z dodatkowym wyróżnikiem cyfrowym 1 ÷ 2 o podstawowym przeznaczeniu pod przystań sportów wodnych.
2. Dla poszczególnych obszarów, o których mowa w ust 1 ustala się:
  - 1UTw** – Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów kubaturowych.
    - Wzdłuż całej linii brzegowej, przylegającej do tego terenu dopuszcza się lokalizację pomostów do cumowania łodzi.
  - 2Utw** - Dopuszcza się sytuowanie obiektów kubaturowych służących funkcjonowaniu przystani – hangary na łodzi wraz z niezbędnymi pomieszczeniami technicznymi i sanitarnymi.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) Urządzenia infrastruktury technicznej
  - 2) Zieleń urządzoną z elementami małej architektury.

## § 21.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UK** o podstawowym przeznaczeniu pod usługi służące rozrywce, działalności kulturalnej i oświatowej – obiekty klubowe w szczególności związane z funkcjonowaniem przystani.
2. Dla obszarów, o których mowa w ust 1 ustala się:
  - 1) Wysokość 2-ie kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym
  - 2) Dach stromy, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych  $30^{\circ} \div 40^{\circ}$  o pokryciu dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w kolorze czerwonym.
  - 3)  $70^{\circ}$  terenów musi pozostać ekologicznie czynnych.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) Obiekty gastronomiczne i handlowe
  - 2) Zieleń urządzoną z elementami małej architektury.
  - 3) Urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 3 można lokalizować pod warunkiem, że będą stanowić uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

## § 22.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UG** o podstawowym przeznaczeniu pod obiekt gastronomiczny.
2. Dla obszarów, o których mowa w ust 1 ustala się:
  - 1) Wysokość 1-na kondygnacja
  - 2) Dach dwu- lub wielopołaciowy o kącie nachylenia połaci max. 35 ° kryty dachówką ceramiczną.
  - 3) Ze względu na eksponowaną lokalizację, obiekt musi odznaczać się wysokimi walorami architektonicznymi.
  - 4) 70<sup>0</sup> terenu musi pozostać ekologicznie czynnych.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) Zieleń urządzoną z elementami małej architektury.
  - 2) Urządzenia infrastruktury technicznej.

## § 23.

1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **UR** o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty i urządzenia bazy Wodnego Ochotniczego Pogotowia Ratunkowego.
2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) Niezbędne dla funkcjonowania bazy pomieszczenia socjalne, biurowe, szkoleniowe oraz magazynowe projektować w jednym budynku, zlokalizowanym w miejscu oznaczonym na rysunku planu granicą zabudowy.
  - 2) W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje wysokość budynku 2-ie kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym, dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 40<sup>0</sup>, kryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym.
  - 3) Szczegółową lokalizację pomostów oraz hangarów nawodnych uzgodnić z właścicielem jeziora.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) Zieleń urządzoną z elementami małej architektury.
  - 2) Urządzenia infrastruktury technicznej.

## § 24.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN+U** o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń niską – punkt widokowy.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) Punkt widokowy urządzić małą architekturą bez zadaszeń.
  - 2) Nie dopuszcza się obiektów kubaturowych.
  - 3) Nie dopuszcza się nawierzchni ciągów pieszych innej jak żwirowa.

### § 25.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **EE** o podstawowym przeznaczeniu pod stacje transformatorowe.
2. Dla poszczególnych terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) Stosować stacje kontenerowe.
  - 2) Zaleca się obudowę stacji, o których mowa wyżej, architekturą o cechach regionalnych.

### § 26.

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **NOp** o podstawowym przeznaczeniu pod główną przepompownię ścieków.

### § 27.

1. Wyznacza się obszary oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP, ZN, ZL, ZPk, ZEn, ZEw, ZI, ZN+K** o podstawowym przeznaczeniu pod zieleni.
2. Dla poszczególnych obszarów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

**ZP** – Tereny istniejącej i projektowanej zieleni wysokiej funkcjonalnie związane z terenami sportów zimowych i letnich, oznaczonymi na rysunku planu symbolem **Usz**. Zagospodarowanie podporządkować wymogom tras narciarskich – osłona zbocza, niezbędne wycinki istniejących drzew.

**ZN** – Tereny zieleni z przewagą niskiej. W zagospodarowaniu uwzględnić trasy przebiegu infrastruktury technicznej oraz istniejące ciągi komunikacyjne.

**ZL** - Tereny istniejących zadrzewień do zachowania. W zagospodarowaniu przewidzieć wzbogacenie drzewostanu o gatunki parkowe i przystosowanie do wzmożonej penetracji.

**ZPk** - Tereny projektowanego parku krajobrazowego. W zagospodarowaniu uwzględnić przebiegi urządzeń sieciowych. Dopuszcza się ciągi piesze i rowerowe o przebiegu innym niż oznaczone na rysunku planu.

**ZEn** - Tereny zieleni niskiej na gruntach organicznych, podlegających ochronie. Zachować w stanie istniejącym.

**ZEw** - Tereny zieleni wysokiej na gruntach organicznych, podlegających ochronie. Zachować w stanie istniejącym.

**ZI** - Tereny zieleni izolacyjnej.

**ZN+K** - Tereny zieleni niskiej z dopuszczeniem parkowania pojazdów w okresach szczytowych.

Nie dopuszcza się innych rodzajów ogrodzenia jak żywopłot.

### § 28.

1. Wyznacza się obszary oznaczone na rysunku planu symbolem **K** o podstawowym przeznaczeniu pod komunikację.
2. Dla poszczególnych terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

**K** - Tereny stanowiące rezerwę na poszerzenie istniejących dróg.

- 1KD** - Droga dojazdowa. Szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 ÷ 20,0 m Szerokość jezdni 5,0 m.
- 2KD** - Droga dojazdowa. Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m Szerokość jezdni 5,0 m.
- 4KD** - Droga dojazdowa. Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m Szerokość jezdni 5,0 m.
- 5KD** - Droga dojazdowa. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m Szerokość jezdni 4,0 m.
- 6KD** - Droga dojazdowa. Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m Szerokość jezdni 5,0 m.
- 7KD** - Droga dojazdowa. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m Szerokość jezdni 5,0m
- KX** - Ciągi pieszo – rowerowe. Dopuszcza się dojazdy gospodarcze.
- KP** - Parkingi. Ilość miejsc podaną na rysunku planu dla każdego parkingu traktować jako maksymalną. Nawierzchnia z elementów ażurowych przerośniętych trawą.

#### **Rozdział IV przepisy końcowe**

##### **§ 29.**

Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla terenów w granicach zmiany w wysokości 0% (słownie zero procent).

##### **§ 30.**

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo zatwierdzonego Uchwałą nr XXII/119/92 Rady Gminy w Mrągowie z dnia 27 listopada 1992r, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego nr 2 z dnia 22 stycznia 1993r.

##### **§ 24.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego.

##### **§ 25.**

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Mrągowo.

Przewodniczący Rady Gminy

*Łucjusz Dawid*