

**UCHWAŁA NR V/42/11**  
**Rady Gminy Mrągowo**  
**z dnia 13 kwietnia 2011 r.**

w sprawie uchwalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Probark, gmina Mrągowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 oraz 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 z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) oraz 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 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. Nr 127, poz. 880 z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043)

**ROZDZIAŁ I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo i zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Probark, gmina Mrągowo

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą Nr XXXI/258/09 Rady Gminy Mrągowo z dnia 26 listopada 2009 r. oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

4. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkalno-pensjonatowej oznaczone na rysunku planu symbolem MP;
- 2) tereny usług nieuciążliwych oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 3) tereny usług hotelarskich oznaczone na rysunku planu symbolem UH;
- 4) teren plaży oznaczony na rysunku planu symbolem UTp;
- 5) tereny usług hotelarskich z dopuszczeniem zamiennie zabudowy mieszkalno-pensjonatowej oznaczony na rysunku planu symbolem UH(MP);
- 6) teren zabudowy mieszkalno-pensjonatowej z dopuszczeniem zamiennie usług hotelarskich oznaczony na rysunku planu symbolem MP(UH);
- 7) tereny zieleni chronionej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
- 8) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 9) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 10) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 11) tereny ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolem KX;
- 12) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 5 uchwały;
- 13) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 6 uchwały;
- 14) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - § 7 uchwały;

- 15) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, § 8 uchwały;
- 16) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - § 9 uchwały;
- 17) zasady i warunki podziału nieruchomości - § 10 uchwały;
- 18) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 11 uchwały;
- 19) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania - § 12 uchwały;
- 20) przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - § 13 uchwały;
- 21) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - § 14 uchwały;
- 22) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy - § 15 uchwały.

**§ 3. 1.** Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako obowiązujący i ściśle określony:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;
- 4) granica terenu objętego planem.

2. Linie wewnętrznego podziału, wskazują możliwość oraz zasadę podziału i obowiązują w zakresie ilustracji cech geometrycznych podziału i zasad ustalonych w §10 uchwały.

3. projektowane sieci infrastruktury technicznej wrysowane na rysunku planu stanowią ideogramy. Przebieg sieci może być zmieniany na etapie projektu budowlanego.

4. Następujące oznaczenia stanowią informację:

- 1) zasięg terenów o złożonych i skomplikowanych warunkach gruntowych,
- 2) punkt widokowy;
- 3) granica obszaru chronionego krajobrazu.

**§ 4.** Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Mrągowo o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przyjąć definicje zawarte w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii;
- 4) prostych, złożonych lub skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 5) elementach zagospodarowania przestrzennego – należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) punkcie widokowym – należy przez to rozumieć element zagospodarowania przestrzennego w formie miejsca, z którego rozciąga się atrakcyjny widok na okolicę;
- 7) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie wymagają postępowania w zakresie oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) usługach hotelarskich - należy przez to rozumieć rodzaje usług w rozumieniu przepisów ustawy o usługach turystycznych w zakresie ustalonym w rozdz. III uchwały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 9) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem.

## ROZDZIAŁ II

### Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

#### § 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) W granicach opracowania planu elementem zagospodarowania przestrzennego wymagającym ukształtowania jest punkt widokowy, którego sposób zagospodarowania zawarty jest w Rozdziale III w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
- 2) Od strony dróg publicznych i wewnętrznych stosować ogrodzenia nie wyższe niż 1,50 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, metal itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych.
- 3) Zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

#### § 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) Teren objęty planem w części położony jest w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko – Mrągowskich. W tej części terenu obowiązują przepisy o ochronie przyrody i stosowne rozporządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego.
- 2) Przed wydaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla całego terenu objętego planem.
- 3) Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć następująco:
  - a) dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkalno-pensjonatową (symbol na rysunku planu MP) oraz pod zabudowę usług hotelarskich (symbol na rysunku planu UH), jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) dla terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową (symbol na rysunku planu U) jak dla terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowo-usługowe,
  - c) dla terenu plaży (symbol na rysunku planu UTp), zieleni urządzonej z urządzeniami sportu i rekreacji (symbol na rysunku planu ZP), jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,

stosownie do przepisów odrębnych.

- 4) Ustala się następujące zakazy:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów wymienionych w §11 ust. 2 lit k);
  - b) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
  - c) zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych.
- 5) Ustala się następujące nakazy:
  - a) gromadzenie odpadów stałych w granicach działki własnej zgodnie z zasadami określonymi w gminnym planie gospodarki odpadami; nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej;
  - b) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień;
  - c) istniejąca i projektowana zabudowa musi być podłączona do sieci kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu.

#### § 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty chronione lub wymagające ochrony.

#### § 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- 1) Na terenie objętym planem przestrzenie publiczne nie występują;
- 2) W celu ochrony walorów krajobrazowych dróg publicznych przylegających do terenu objętego planem, zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i informacyjnych o powierzchni większej jak 1,5 m<sup>2</sup>.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

1. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

2. Obszary, które mogą podlegać procesom osuwiskowym, oznaczone na rysunku planu, wyznaczono na podstawie opracowania ekofizjograficznego, sporządzonego na podstawie przepisów o ochronie przyrody; zasady zagospodarowania tych terenów zawarte są w rozdz. III uchwały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

#### § 10. Zasady i warunki podziału nieruchomości

1. Nowe, samodzielne działki budowlane mogą stanowić tylko te części terenu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikających z niniejszego planu i przepisów odrębnych.

2. Ustala się następujące parametry działek budowlanych:

- minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkalno-pensjonatowej – 1200 m<sup>2</sup>,
- minimalna szerokość frontu działki – 20,00 m; ustalenie to nie dotyczy działek sytuowanych na zakończeniu sięgacza,
- minimalna powierzchnia działki zabudowy usług hotelarskich – 4500 m<sup>2</sup>,
- tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 16ZP, 17ZP, 25ZP oraz zieleni chronionej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZN, 2ZN mogą być dzielone w sposób pozwalający na funkcjonalne powiązanie z przyległą działką zabudowy mieszkalno-pensjonatowej lub usług hotelarskich.

#### § 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- a) powiązanie z układem nadrzędnym, z drogą krajową nr 16 poprzez drogę gminną przylegającą do terenu objętego planem; docelowo, po rozbudowie drogi krajowej do parametrów technicznych klasy GP obsługa komunikacyjna odbywać się będzie drogami dojazdowymi włączonymi do drogi krajowej na węzłach;
- b) obsługa komunikacyjna działek z drogi gminnej i dróg wewnętrznych;
- c) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję;
- d) miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie działki własnej;
- e) dla funkcji mieszkaniowych, należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie;
- f) dla usług hotelarskich należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca noclegowe ; dla usług innych niż hotelarskie w ilości minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników;
- g) klasyfikacja i parametry dróg:

Symbol na rysunku planu	Klasyfikacja funkcjonalna	Klasyfikacja techniczna	min. Szerokość w liniach rozgraniczających
1KDD	droga gminna	dojazdowa	12,00 ÷ 15,00 m zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym
2KD	pas terenu na poszerzenie istniejącej drogi gminnej	dojazdowa	8,00 m (12,00 m łącznie z istniejącą)
3KDW	droga wewnętrzna	-	8,00 m
4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW	droga wewnętrzna	-	12,00 m
10KDW, 12KDW, 13KDW	droga wewnętrzna zakończona placem manewrowo – zwrotnym	-	10,00 m
11KDW, 14KDW	droga wewnętrzna zakończona placem manewrowo-zwrotnym		8,00 m
15KDW	droga wewnętrzna	-	10,00 m
16KDW	droga wewnętrzna	-	8,00 m
17KDW	droga wewnętrzna		5,00 m
18KX	ciąg pieszcy	-	3,00 m

19KX, 20KX, 21KX, 22KX	ciąg pieszy	-	2,00 m
23KX	ciąg pieszy	-	4,00 m

2. W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

- a) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych; w chodnikach ulic należy rezerwować pas terenu dla projektowanej sieci elektroenergetycznej wraz z lokalizacją złączy kablowo-pomiarowych oraz sieci telekomunikacyjnej wraz z lokalizacją szafek i słupków kablowych;
- b) stacje transformatorowe należy lokalizować na terenach przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i ewentualnie na terenach przeznaczonych pod zieleń;
- c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę i zieleń;
- d) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- e) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- f) wody opadowe z dróg i placów utwardzonych należy odprowadzić do odbiornika po uprzednim oczyszczeniu w stopniu przewidzianym przepisami odrębnymi; wody opadowe z zabudowy należy zagospodarować na terenie działki własnej;
- g) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, zgodnie z § 6 pkt 4 lit. c;
- h) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci;
- i) linie elektroenergetyczne SN niezbędne dla zasilenia nowej zabudowy w obrębie terenu objętego planem należy realizować jako kablowe;
- j) rozprowadzenie energii elektrycznej liniami nn kablowymi prowadzonymi w pasach drogowych do projektowanych budynków przez szafki kablowo – pomiarowe zlokalizowane w ogrodzeniach działek; przyłączenie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców obowiązujących u właściwego operatora sieci, zgodnie z zasadami Prawa energetycznego;
- k) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi;
- l) przyłączanie nowych odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało na warunkach dysponenta sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi; linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
- m) w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, na warunkach i w uzgodnieniu z dysponentem sieci;
- n) zasilenie z sieci gazowej podmiotów ubiegających się o przyłączenie będzie możliwe w przypadku uzyskania odpowiednich wskaźników opłacalności ekonomicznej na warunkach technicznych określonych przez operatora sieci gazowej; należy rezerwować się pas terenu w chodnikach ciągów komunikacyjnych lub w pasie zieleni dla ewentualnie projektowanej sieci gazowej;
- o) w przypadku wybudowania sieci gazowej należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie właściwych przepisów; dopuszcza się przebudowę sieci gazowej z kolidującymi obiektami staraniem inwestora na warunkach podanych przez operatora sieci;
- p) należy uzyskać warunki techniczne od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:

- 1) Teren objęty planem, do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.
- 2) Zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

### **ROZDZIAŁ III**

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

**§ 13.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. W sytuacji kiedy budynek lokalizowany jest na terenie o dużym spadku, to znaczy różnica poziomu terenu w obrębie posadowienia budynku wynosi 2,00 m i więcej, od strony niższej należy realizować dodatkową kondygnację nadziemną

ponad ilość ustaloną w ustaleniach dla poszczególnych terenów elementarnych z warunkiem, że poziom posadowienia parteru od strony wyższej wynosi nie więcej jak 0,30 m nad poziom terenu od tej strony.

2. Dla poszczególnych terenów ustala się:

Symbol terenu elementarnego/ przeznaczenie	Ustalenia
1ZN zieleń chroniona	<ol style="list-style-type: none"> <li>Są to tereny w większości zadrzewione. Drzewostan na skarpie nadjeziornej spełnia funkcje glebochronne, wodochronne i wspomagające stateczność zboczy. Zadrzewienia w sąsiedztwie skarpy wzmacniają wymienione funkcje.</li> <li>Istniejące zadrzewienia należy bezwzględnie zachować.</li> <li>Cześć terenu elementarnego, oznaczona na rysunku planu jako teren o skomplikowanych warunkach gruntowych są to tereny o możliwym zagrożeniu ruchami masowymi ziemi. Tę część terenu elementarnego należy zagospodarować zielenią silnie ukorzeniającą się i zapewnić swobodny odpływ wody.</li> <li>Ustala się zakaz wznoszenia budynków i budowli za wyjątkiem sieci i obiektów infrastruktury technicznej. W wypadku takiej potrzeby, sieci i obiekty infrastruktury technicznej lokalizować w części zachodniej terenu elementarnego w pasie terenu równoległym do drogi gminnej.</li> </ol>
2ZN zieleń chroniona	<ol style="list-style-type: none"> <li>Są to tereny w większości zadrzewione. Drzewostan na skarpie nadjeziornej spełnia funkcje glebochronne, wodochronne i wspomagające stateczność zboczy. Zadrzewienia w sąsiedztwie skarpy wzmacniają wymienione funkcje.</li> <li>Istniejące zadrzewienia należy bezwzględnie zachować.</li> <li>Ustala się zakaz wznoszenia budynków i budowli za wyjątkiem sieci i obiektów infrastruktury technicznej.</li> </ol>
3MP zabudowa mieszkalno- pensjonatowa	<ol style="list-style-type: none"> <li>Na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalno – pensjonatowy.</li> <li>Ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych. Funkcje gospodarcze i garażowe należy realizować w jednej bryle z bryłą budynku mieszkalno – pensjonatowego.</li> <li>Dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch lub więcej połączonych działkach. W takim wypadku ustalone parametry należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.</li> <li>Lokalizacja budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy. Linia ta nie dotyczy sieci i obiektów infrastruktury technicznej. Kalenica budynków równoległa do drogi gminnej 1KDD.</li> <li>Wysokość budynku – max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9,00 m licząc od poziomu terenu od strony drogi gminnej 1KDD do wierzchu kalenicy z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 13 ust. 1. Dachy dwuspadowe, symetryczne z możliwością wykonania lukarn. Kąt nachylenia połaci dachowych <math>30^{\circ} \div 40^{\circ}</math>. Pokrycie dachówką ceramiczną koloru tradycyjnej czerwonej dachówki.</li> <li>Maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % powierzchni działki budowlanej.</li> <li>Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 70 % powierzchni działki budowlanej.</li> <li>W elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, drewno, tynki wyłącznie w kolorze białym.</li> <li>W północnym fragmencie terenu elementarnego występują skomplikowane warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Są to tereny o możliwym zagrożeniu ruchami masowymi ziemi. Tę część terenu należy zagospodarować zielenią silnie ukorzeniającą się i zapewnić swobodny odpływ wody.</li> </ol>
4UTp plaża	<ol style="list-style-type: none"> <li>Plażę urządzić jako trawiastą.</li> <li>Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, sieci i obiektów infrastruktury technicznej</li> <li>Nie dopuszcza się sytuowania budynków. Obiekty kubaturowe dla obsługi plaży należy realizować na terenie oznaczonym symbolem 6U.</li> <li>Na linii brzegowej przylegającej do tego terenu dopuszcza się realizację jednego pomostu.</li> </ol>

5Ti Infrastruktura techniczna	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teren elementarny przeznaczony pod lokalizację przepompowni ścieków i ewentualnie stacji transformatorowej.</li> <li>2. Teren wokół obiektów infrastruktury technicznej zagospodarować zielenią</li> </ol>
6U usługi nieuciążliwe	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lokalizacja budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy. Linia ta nie dotyczy sieci i obiektów infrastruktury technicznej.</li> <li>2. Wysokość budynku – max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 10,00 m licząc od poziomu terenu od strony drogi wewnętrznej 3KDW do wierzchu kalenicy z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 13 ust. 1.. Dach dwu lub wielospadowy z możliwością wykonania lukarn. Kąt nachylenia połaci dachowych <math>30^{\circ} \div 45^{\circ}</math>. Pokrycie dachówką ceramiczną koloru tradycyjnej czerwonej dachówki.</li> <li>3. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej.</li> <li>4. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50 % powierzchni działki budowlanej.</li> <li>5. W elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, drewno, tynki wyłącznie w kolorze białym.</li> </ol>
7UH(MP) usługi hotelarskie albo zabudowa mieszkalno – pensjonatowa	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. W ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja wyłącznie hotelu, motelu lub zajazdu o standardzie zgodnym z ustawą o usługach turystycznych. Pod zabudowę mieszkalno-pensjonatową można przeznaczyć cały teren elementarny lub jego część z zachowaniem zasad podziału ustalonych w § 10 uchwały.</li> <li>2. W części terenu elementarnego występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Są to tereny przekształcone w wyniku eksploatacji żwiru i piasku. Ta część terenu elementarnego wymaga rekultywacji.</li> <li>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu odnoszące się do zabudowy usług hotelarskich: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) obiekty kubaturowe sytuować w miejscu wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy;</li> <li>b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki;</li> <li>c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki.</li> <li>d) wysokość zabudowy: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne w tym druga w poddaszu użytkowym z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 13 ust. 1; wysokość ścianki kolankowej max. 1,0 m;</li> <li>e) dachy strome, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia <math>30^{\circ} - 40^{\circ}</math> i pokryciu dachówką ceramiczną koloru tradycyjnej czerwonej dachówki; dopuszcza się stosowanie dachów o różnym pochyleniu połaci przy jednym kierunku spadku (mansardowe); w takim przypadku kalenica budynku nie może być wyżej niż przy budynku przekrytym dachem o jednakowym pochyleniu połaci o kącie pochylenia <math>30^{\circ} \div 40^{\circ}</math>;</li> <li>f) poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej (parteru) nie wyżej niż 50 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji;</li> <li>g) w elewacjach stosować materiały tradycyjne tj. cegła ceramiczna, kamień, drewno, tynki wyłącznie w kolorze białym.</li> </ol> </li> <li>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu odnoszące się do zabudowy mieszkalno pensjonatowej należy przyjąć jak dla terenu 3MP.</li> </ol>
8MP zabudowa mieszkalno- pensjonatowa	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalno – pensjonatowy.</li> <li>2. Ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych. Funkcje gospodarcze i garażowe należy realizować w jednej bryle z bryłą budynku mieszkalno – pensjonatowego.</li> <li>3. Dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch działkach. W takim wypadku ustalone parametry należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.</li> <li>4. Lokalizacja budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy. Linia ta nie dotyczy sieci i obiektów infrastruktury technicznej.</li> </ol>

	<p>5. Wysokość budynku – max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9,00 m licząc od najwyższej położonego punktu projektowanego poziomu terenu na obwodzie budynku do wierzchu kalenicy z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 13 ust. 1. Dachy dwu lub wielospadowe z możliwością wykonania lukarn. Kąt nachylenia połaci dachowych <math>30^{\circ} \div 45^{\circ}</math>. Pokrycie dachówką ceramiczną koloru tradycyjnej czerwonej dachówki.</p> <p>6. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % powierzchni działki budowlanej.</p> <p>7. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 65 % powierzchni działki budowlanej.</p> <p>8. W elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, tynki, drewno.</p> <p>9. W południowej i środkowej części terenu elementarnego występują skomplikowane warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Są to tereny o możliwym zagrożeniu ruchami masowymi ziemi. Tę część terenu należy zagospodarować zielenią silnie ukorzeniającą się i zapewnić swobodny odpływ wody.</p> <p>10. W części terenu elementarnego występują złożone warunki gruntowe zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Są to tereny przekształcone w wyniku eksploatacji żwiru i piasku. Ta część terenu elementarnego wymaga rekultywacji. W wypadku sytuowaniu budynków lub budowli w tej części terenu, na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.</p>
9MP zabudowa mieszkalno- pensjonatowa	<p>1. Na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalno – pensjonatowy.</p> <p>2. Ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych. Funkcje gospodarcze i garażowe należy realizować w jednej bryle z bryłą budynku mieszkalno – pensjonatowego.</p> <p>3. Dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch działkach. W takim wypadku ustalone parametry należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.</p> <p>4. Lokalizacja budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy. Linia ta nie dotyczy sieci i obiektów infrastruktury technicznej.</p> <p>5. Wysokość budynku – max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9,00 m licząc od najwyższej położonego punktu projektowanego poziomu terenu na obwodzie budynku do wierzchu kalenicy z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 13 ust. 1. Dachy dwu lub wielospadowe z możliwością wykonania lukarn. Kąt nachylenia połaci dachowych <math>30^{\circ} \div 45^{\circ}</math>. Pokrycie dachówką ceramiczną koloru tradycyjnej czerwonej dachówki.</p> <p>6. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % powierzchni działki budowlanej.</p> <p>7. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 65 % powierzchni działki budowlanej.</p> <p>8. W elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, tynki, drewno.</p> <p>9. Należy zachować istniejący na granicy działek szpaler drzew, oznaczony na rysunku planu. Dopuszcza się jedynie cięcia sanitarne i ze względów bezpieczeństwa. W maksymalnym stopniu zachować pozostałe zadrzewienia.</p>
10MP zabudowa mieszkalno- pensjonatowa	<p>1. Na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalno – pensjonatowy.</p> <p>2. Dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch działkach. W takim wypadku ustalone parametry należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.</p> <p>3. Lokalizacja budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy. Linia ta nie dotyczy sieci i obiektów infrastruktury technicznej.</p> <p>4. Wysokość budynków – max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9,00 m licząc od najwyższej położonego punktu projektowanego poziomu terenu na obwodzie budynku do wierzchu kalenicy z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 13 ust. 1. Dachy dwu lub wielospadowe z możliwością wykonania lukarn. Kąt nachylenia połaci dachowych <math>30^{\circ} \div 45^{\circ}</math>. Pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze tradycyjnej czerwonej dachówki lub brązowym.</p> <p>5. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % powierzchni działki budowlanej.</p> <p>6. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 65 % powierzchni działki budowlanej.</p>



	<p>7. W elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, tynki, drewno.</p> <p>8. Należy zachować istniejący na granicy działek szpaler drzew, oznaczony na rysunku planu. W maksymalnym stopniu zachować pozostałe zadrzewienia.</p>
11MP zabudowa mieszkalno- pensjonatowa	<p>1. Na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalno – pensjonatowy.</p> <p>2. Dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch działkach. W takim wypadku ustalone parametry należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.</p> <p>3. Lokalizacja budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy. Linia ta nie dotyczy sieci i obiektów infrastruktury technicznej.</p> <p>4. Wysokość budynków – max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9,00 m licząc od najwyższego położonego punktu projektowanego poziomu terenu na obwodzie budynku do wierzchu kalenicy z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 13 ust. 1. Dachy dwu lub wielospadowe z możliwością wykonania lukarn. Kąt nachylenia połaci dachowych <math>30^{\circ} \div 45^{\circ}</math>. Pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze tradycyjnej czerwonej dachówki lub brązowym.</p> <p>5. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % powierzchni działki budowlanej.</p> <p>6. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 65 % powierzchni działki budowlanej.</p> <p>7. W elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, tynki, drewno.</p>
12MP zabudowa mieszkalno- pensjonatowa	<p>1. Na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalno – pensjonatowy.</p> <p>2. Dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch działkach. W takim wypadku ustalone parametry należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.</p> <p>3. Lokalizacja budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy. Linia ta nie dotyczy sieci i obiektów infrastruktury technicznej.</p> <p>4. Wysokość budynków – max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9,00 m licząc od najwyższego położonego punktu projektowanego poziomu terenu na obwodzie budynku do wierzchu kalenicy z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 13 ust. 1. Dachy dwu lub wielospadowe z możliwością wykonania lukarn. Kąt nachylenia połaci dachowych <math>30^{\circ} \div 45^{\circ}</math>. Pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze tradycyjnej czerwonej dachówki lub brązowym.</p> <p>5. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % powierzchni działki budowlanej.</p> <p>6. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 65 % powierzchni działki budowlanej.</p> <p>7. W elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, tynki, drewno.</p> <p>8. W części terenu elementarnego występują złożone warunki gruntowe zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Jest to lokalne obniżenie położone na ciągu okresowego spływu wód oraz chłodnego i wilgotnego powietrza. Nie powinno się przegradzać budynkami i budowlami.</p>
13MP zabudowa mieszkalno- pensjonatowa	<p>1. Na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalno – pensjonatowy.</p> <p>2. Dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch działkach. W takim wypadku ustalone parametry należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.</p> <p>3. Lokalizacja budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy. Linia ta nie dotyczy sieci i obiektów infrastruktury technicznej.</p> <p>4. Wysokość budynków – max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9,00 m licząc od najwyższego położonego punktu projektowanego poziomu terenu na obwodzie budynku do wierzchu kalenicy z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 13 ust. 1. Dachy dwu lub wielospadowe z możliwością wykonania lukarn. Kąt nachylenia połaci dachowych <math>30^{\circ} \div 45^{\circ}</math>. Pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze tradycyjnej czerwonej dachówki lub brązowym.</p> <p>5. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % powierzchni działki budowlanej.</p> <p>6. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 65 % powierzchni działki budowlanej.</p> <p>7. W elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, tynki, drewno.</p>

	<p>8. W części terenu elementarnego występują złożone warunki gruntowe zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Fragment przy drodze 8KDW stanowi lokalne obniżenie położone na ciągu okresowego spływu wód oraz chłodnego i wilgotnego powietrza. Nie powinno się przegradzać budynkami i budowlami. We fragmencie przy drodze 2KD możliwe występowanie gruntów deluwialnych i płytszej wody gruntowej. W wypadku sytuowaniu budynków lub budowli w tej części terenu, na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.</p> <p>9. W południowej i środkowej części terenu elementarnego występują skomplikowane warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Są to tereny o możliwym zagrożeniu ruchami masowymi ziemi. Tę część terenu należy zagospodarować zielenią silnie ukorzeniającą się i zapewnić swobodny odpływ wody.</p>
14MP zabudowa mieszkalno- pensjonatowa	Ustalenia jak dla terenu oznaczonego symbolem 11MP
15MP(UH) zabudowa mieszkalno – pensjonatowa albo usługi hotelarskie	<p>1. W ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja zabudowy mieszkalno-pensjonatowej albo, zamiennie, zabudowy hotelarskiej: wyłącznie hotelu, motelu lub zajazdu o standardzie zgodnym z ustawą o usługach turystycznych. Cały teren elementarny należy przeznaczyć na jeden rodzaj przeznaczenia.</p> <p>2. Należy zachować istniejący na granicy działek szpaler drzew, oznaczony na rysunku planu. Dopuszcza się jedynie cięcia sanitarne i ze względów bezpieczeństwa. W maksymalnym stopniu zachować pozostały drzewostan.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu odnoszące się do zabudowy usług hotelarskich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) obiekty kubaturowe sytuować w miejscu wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy;</li> <li>b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki;</li> <li>c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki;</li> <li>d) wysokość zabudowy: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne w tym trzecia w poddaszu użytkowym z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 13 ust. 1; wysokość ścianki kolankowej max. 1,0 m;</li> <li>e) dachy strome, dwu lub wielopłaciowe o kącie nachylenia <math>30^{\circ}</math> – <math>45^{\circ}</math> i pokryciu dachówką ceramiczną koloru tradycyjnej czerwonej dachówki; dopuszcza się stosowanie dachów o różnym pochyleniu połaci przy jednym kierunku spadku (mansardowe); w takim przypadku kalenica budynku nie może być wyżej niż przy budynku przekrytym dachem o jednakowym pochyleniu połaci o kącie pochylenia <math>30^{\circ} \div 45^{\circ}</math>;</li> <li>f) poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej (parteru) nie wyżej niż 50 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji;</li> <li>g) w elewacjach stosować materiały tradycyjne tj. cegła ceramiczna, kamień, drewno, tynki wyłącznie w kolorze białym.</li> </ul> <p>4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu odnoszące się do zabudowy mieszkalno pensjonatowej należy przyjąć jak dla terenu 11MP.</p>
16ZP, 17ZP zieleń urządzonej	<p>1. W ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest lokalizacja placów zabaw dla dzieci, ścieżek pieszych, obiektów małej architektury, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.</p> <p>2. W części terenu elementarnego występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.</p> <p>3. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli, za wyjątkiem obiektów i urządzeń wymienionych w pkt 2. oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na</li> </ul>

	<p>warunkach określonych w § 11 ust 2 lit. k.</p> <p>b) Obiekty i urządzenia wymienione w pkt 2 ( z wyłączeniem sieci podziemnych) nie mogą zająć więcej jak 20 % powierzchni terenu elementarnego. Pozostałą część terenu elementarnego zagospodarować zielenią.</p> <p>4. Należy zachować istniejący przy północnej granicy terenu 16ZP szpaler drzew, oznaczony na rysunku planu. Dopuszcza się jedynie cięcia sanitarne i ze względów bezpieczeństwa.</p>
18MP zabudowa mieszkalno- pensjonatowa	Ustalenia jak dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 11MP.
19MP	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalno – pensjonatowy.</li> <li>2. Dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch działkach. W takim wypadku ustalone parametry należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.</li> <li>3. Lokalizacja budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy. Linia ta nie dotyczy sieci i obiektów infrastruktury technicznej.</li> <li>4. Wysokość budynków – max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9,00 m licząc od najwyższego położonego punktu projektowanego poziomu terenu na obwodzie budynku do wierzchu kalenicy z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 13 ust. 1. Dachy dwu lub wielospadowe z możliwością wykonania lukarn. Kąt nachylenia połaci dachowych <math>30^{\circ} \div 45^{\circ}</math>. Pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze tradycyjnej czerwonej dachówki lub brązowym.</li> <li>5. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % powierzchni działki budowlanej.</li> <li>6. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 65 % powierzchni działki budowlanej.</li> <li>7. W elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, tynki, drewno.</li> <li>8. W części terenu elementarnego występują złożone i skomplikowane warunki gruntowe zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Teren o skomplikowanych warunkach gruntowych jest to teren o możliwym zagrożeniu ruchami masowymi ziemi. Tę część terenu elementarnego należy zagospodarować zielenią silnie ukorzeniającą się i zapewnić swobodny odpływ wody.</li> </ol>
20UH usługi hotelarskie	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. W ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja zabudowy hotelarskiej: wyłącznie hotelu, motelu lub zajazdu o standardzie zgodnym z ustawą o usługach turystycznych. Cały teren elementarny należy przeznaczyć na jeden rodzaj przeznaczenia.</li> <li>2. Obiekty kubaturowe sytuować w miejscu wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy.</li> <li>3. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki.</li> <li>4. Powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki.</li> <li>5. Wysokość zabudowy: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne w tym druga w poddaszu użytkowym z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 13 ust. 1. Wysokość ścianki kolankowej max. 1,0 m.</li> <li>6. Dachy strome, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia <math>30^{\circ} - 45^{\circ}</math> i pokryciu dachówką ceramiczną koloru tradycyjnej czerwonej dachówki; dopuszcza się stosowanie dachów o różnym pochyleniu połaci przy jednym kierunku spadku (mansardowe); w takim przypadku kalenica budynku nie może być wyżej niż przy budynku przekrytym dachem o jednakowym pochyleniu połaci o kącie pochylenia <math>30^{\circ} \div 45^{\circ}</math>.</li> <li>7. Poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej (parteru) nie wyżej niż 50 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji.</li> <li>8. W elewacjach stosować materiały tradycyjne tj. cegła ceramiczna, kamień, drewno, tynki wyłącznie w kolorze białym.</li> </ol>
21ZP zieleń urządzone	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. W ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest lokalizacja placów zabaw dla dzieci, ścieżek pieszych, obiektów małej architektury, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.</li> <li>2. Cały teren elementarny musi stanowić jeden zespół funkcjonalny z zabudową usług hotelarskich</li> </ol>

	<p>lokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem 20UH.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Punkt widokowy zagospodarować małą architekturą i zielenią. Dopuszcza się lokalizację platformy (wieży) widokowej o wysokości nie przekraczającej 20,00 m.</li> <li>4. W części terenu elementarnego występują skomplikowane warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Są to strome zbocza o możliwym zagrożeniu ruchami masowymi ziemi oraz zagłębienie wytopiskowe. Strome zbocza należy zagospodarować zielenią silnie ukorzeniającą się i zapewnić swobodny odpływ wody. Zagłębienie wytopiskowe wraz z zadrzewionymi skarpami pozostawić w stanie naturalnym.</li> <li>5. Ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli, za wyjątkiem obiektów i urządzeń wymienionych w pkt 1 i 3. oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w § 11 ust 2 lit. k).</li> <li>6. Obiekty i urządzenia wymienione w pkt 2 ( z wyłączeniem sieci podziemnych) nie mogą zająć więcej jak 20 % powierzchni terenu elementarnego. Pozostałą część terenu elementarnego zagospodarować zielenią.</li> </ol>
22ZL Projektowane zalesienia	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w § 11 ust 2 lit. k).</li> <li>2. Zagłębienia wytopiskowe, oznaczone na rysunku planu jako teren o skomplikowanych warunkach gruntowych, wraz z zadrzewionymi skarpami pozostawić w stanie naturalnym.</li> <li>3. gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
23MP zabudowa mieszkalno – pensjonatowa	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalno – pensjonatowy.</li> <li>2. Dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch działkach. W takim wypadku ustalone parametry należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.</li> <li>3. Lokalizacja budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy. Linia ta nie dotyczy sieci i obiektów infrastruktury technicznej.</li> <li>4. Wysokość budynków – max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9,00 m licząc od najwyższej położonego punktu projektowanego poziomu terenu na obwodzie budynku do wierzchu kalenicy z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 13 ust. 1.. Dachy dwu lub wielospadowe z możliwością wykonania lukarn. Kąt nachylenia połaci dachowych <math>30^{\circ} \div 45^{\circ}</math>. Pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze tradycyjnej czerwonej dachówki lub brązowym.</li> <li>5. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % powierzchni działki budowlanej.</li> <li>6. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 65 % powierzchni działki budowlanej.</li> <li>7. W elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, tynki, drewno.</li> <li>8. W południowo-zachodnim fragmencie terenu elementarnego występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. W wypadku sytuowania budynku w tej części terenu elementarnego, na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.</li> </ol>
24MP zabudowa mieszkalno – pensjonatowa	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalno – pensjonatowy.</li> <li>2. Dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch działkach. W takim wypadku ustalone parametry należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.</li> <li>3. Lokalizacja budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy. Linia ta nie dotyczy sieci i obiektów infrastruktury technicznej.</li> <li>4. Wysokość budynków – max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9,00 m licząc od najwyższej położonego punktu projektowanego poziomu terenu na obwodzie budynku do wierzchu kalenicy. Dach dwu lub wielospadowy z możliwością wykonania lukarn. Kąt nachylenia połaci dachowych <math>30^{\circ} \div 45^{\circ}</math>. Pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze tradycyjnej czerwonej dachówki lub brązowym.</li> <li>5. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % powierzchni działki budowlanej.</li> </ol>

	6. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 65 % powierzchni działki budowlanej. 7. W elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, tynki, drewno. 8. W południowym fragmencie terenu elementarnego występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
25ZP	1. W ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest lokalizacja placów zabaw dla dzieci, ścieżek pieszych, obiektów małej architektury, sieci i obiektów infrastruktury technicznej. 2. W części terenu elementarnego występują skomplikowane warunki gruntowe. Są to zagłębienia wytopiskowe o charakterze bagiennym ze stromymi skarpami. Te fragmenty terenu należy pozostawić w stanie naturalnym. 3. Należy zachować istniejący na granicy terenu elementarnego szpaler drzew, oznaczony na rysunku planu. Dopuszcza się jedynie cięcia sanitarne i ze względów bezpieczeństwa. W maksymalnym stopniu zachować pozostały drzewostan. 4. Ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli, za wyjątkiem obiektów i urządzeń wymienionych w pkt 1. oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w § 11 ust 2 lit. k). 5. Obiekty i urządzenia wymienione w pkt 2 (z wyłączeniem sieci podziemnych) nie mogą zająć więcej niż 20 % powierzchni terenu elementarnego.
26Ti, 27Ti	Ustalenia jak dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 5Ti
1KDD, 2KD drogi publiczne	Klasyfikacja i parametry wg § 11 ust.1 lit. g
3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW drogi wewnętrzne	Parametry wg § 11 ust.1 lit. g
18KX, 19KX, 20KX, 21KX, 22KX, 23KX ciągi pieszce	Parametry wg § 11 ust.1 lit. g

#### ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe

**§ 14.** Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w następujących wysokościach:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
3MP, 4UTp, 6U, 7UH(MP), 8MP, 9MP, 10MP, 11MP, 12MP, 13MP, 14MP, 15MP(UH), 18MP, 19MP, 20UH, 22ZL, 23 MP, 24MP	30%
1ZN, 2ZN	20%
3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KX, 18KX, 19KX, 20KX, 21 KX, 22KX, 23KX	20%
1KDD, 2KD, 5Ti, 16ZP, 17ZP, 21ZP, 25ZP, 26Ti, 27Ti	nie stosuje się

**§ 15.** W granicach planu inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy są drogi gminne.

**§ 16.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.

**§ 17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Sławomir Olender

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr V/42/11  
Rady Gminy Mrągowo  
z dnia 13 kwietnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
w obrębie Probark, gmina Mrągowo (dz. nr 413/1 i 415).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

**Do projektu w/w planu nie wniesiono żadnych uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), nie ma zastosowania.**

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Olender

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr V/42/11  
Rady Gminy Mrągowo  
z dnia 13 kwietnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu w obrębie Probark, gmina Mrągowo (dz. nr 413/1 i 415).

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu  
infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. 1492) stwierdza się, że na terenie objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Olender