

ROŻEN & ROŻEN
PRACOWNIE AUTORSKIE URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
mgr inż. arch. Izabella Ossowska – Rożen
mgr inż. arch. Piotr M. Rożen
architekci S A R P
tel./+48 89/ 534 06 30; tel./ fax./+48 89/ 527 74 33; e-mail: roz@sarp.org.pl
NIP 739-101-25-53; 10-115 Olsztyn, ul. Sarnowskiego 3/1



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW REKREACYJNYCH NAD JEZ. JUNO
W OBRĘBIE SZESTNO GM. MRĄGOWO**

Uchwalony Uchwałą NR XLIII/311/02

Rady Gminy w Mrągowie

z dnia 12 kwietnia 2002 r.

Opublikowany w Dzienniku Urzędowym

Województwa Warmińsko – Mazurskiego nr 55

z dnia 7 maja 2002 r poz. 873

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Izabella Ossowska – Rożen
uprawnienia urbanistyczne nr 1088/90

mgr inż. arch. Piotr M. Rożen
uprawnienia urbanistyczne nr 1088/90

mgr inż. Grzegorz Bogdan

techn. Joanna Kozera

UCHWAŁA NR XLIII/311/02
Rady Gminy w Mrągowie
z dnia 12 kwietnia 2002 r

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych nad jez. Juno w obrębie Szestno.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. Nr. 142 poz.1591 z 2001 r z późn. zm.) oraz art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz.139 ze zm.)

- **Rada Gminy w Mrągowie uchwala co następuje:**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych nad jez. Juno w obrębie Szestno.
2. Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo.
3. Plan obejmuje teren działek o numerach ewidencyjnych 216 i cz. 131/1, w granicach zgodnie 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 : 2000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały; rysunek do publikacji został zmniejszony i podzielony na pięć sekcji.

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne.

§ 2

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny usług turystycznych oraz zabudowy mieszkaniowej
 - 2) tereny zieleni naturalnej i urządzonej,
 - 3) tereny komunikacji kołowej i pieszej,
 - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek.
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.

Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§ 3

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały
2. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako ściśle obowiązujący i określony:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone jako obowiązujące,
 - 2) linie wewnętrznego podziału ,
3. Następujące oznaczenia graficzne mogą podlegać zmianom:
 - 1) lokalizacja przepompowni oraz trasa przebiegu urządzeń sieciowych mogą podlegać zmianom na etapie projektu budowlanego o ile będzie to wynikało z rozwiązań technicznych;
 - 2) linie rozgraniczające teren ciągu pieszo – rowerowego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały.

§ 4

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia, 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 na mapie w skali 1:2000, 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. **powierzchni aktywnej przyrodniczo** - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu pokrytą roślinnością (naturalną i urządzoną), stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną.

ROZDZIAŁ II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem.

§ 5

W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

1. klasyfikacja funkcjonalno - techniczna dróg;
2. przebieg i szerokość w liniach rozgraniczających;
3. zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję; ilość miejsc parkingowych programować w odniesieniu do: powierzchni użytkowej (handel), miejsc konsumpcyjnych (gastronomia), ilości zatrudnionych (biura), użytkowników jednorazowych (obiekty turystyczne i sportowe);
4. zarezerwowanie pasa do układania urządzeń telekomunikacyjnych przy budowie nowych lub przebudowie istniejących dróg.

§ 6

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

1. odprowadzenie ścieków do projektowanego kolektora sanitarnego w Szestnie a następnie do istniejącej oczyszczalni w miejscowości Boże;
2. wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej (symbol na rysunku planu MN) należy zagospodarować na terenie działki własnej; wody opadowe z terenów usług turystycznych (symbol na rysunku planu UT) odprowadzić z każdej działki osobno do jeziora Juno poprzez separator zanieczyszczeń;
3. zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu w Szestnie lub ze wsi Kiersztanowo po jej zwodociągowaniu; na okres czasowy dopuszcza się ujęcia indywidualne;
4. zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, zgodnie z warunkami dysponenta sieci;
5. zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
6. uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego
7. strefę ochronną szerokości 5 m po obu stronach kabla światłowodowego Mragowo – Kętrzyn, oznaczonego na rysunku planu; w strefie tej obowiązuje zakaz sadzenia drzew, dopuszcza się jedyne roślinność niskopienną;
8. uzgadnianie każdej inwestycji lokalizowanej w pobliżu kabla światłowodowego (ścieżek pieszo – rowerowych, przepompowni ścieków i in.) z dysponentem sieci.

§ 7

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się jako obowiązujące:

1. szerokość strefy ochronnej jezior Juno i Kot 100 m od linii brzegowej jeziora, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, wyznaczonej na podstawie 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 - sposób zagospodarowania strefy ustalony niniejszym planem, został podporządkowany wymogom w/wym. rozporządzenia;
2. zakaz stosowania do celów grzewczych węgla i paliw węglopochodnych;
3. nakaz podłączenia wszystkich obiektów do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w m. Boże;
4. zakaz stosowania innych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej niż określone w ust.3, również jako rozwiązań czasowych– zbiorników szczelnych, suchych ustępów i.t.p.
5. zakaz stosowania żużla piecowego i mas bitumicznych do utwardzania dróg i placów;
6. zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień;
7. zakaz zmiany ukształtowania terenu ponad niezbędne minimum;
8. zakaz lokalizacji pomostów w miejscach innych niż wyznaczone niniejszym planem;
9. zakaz zmiany ukształtowania linii brzegowej jeziora poza terenami wyznaczonymi pod przystanie oraz pod zieleń ogólnie dostępną (ZN-2).

Rozdział III

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 8

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą wraz z ogrodami.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:
 - 1) sytuowanie tylko jednego budynku mieszkalnego na jednej działce;
 - 2) w obrębie działki min. 70% powierzchni terenu winno stanowić powierzchnię aktywną przyrodniczo;
 - 3) ogrodzenie działek nie wyższe niż 1,20 m od strony drogi;

postuluje się wykonać je z materiałów naturalnych takich jak kamień, drewno, cegła, i.t.p.

- 4) zabudowę w formie budynków parterowych pod stromym dachem, z możliwością sytuowania w dachu kondygnacji użytkowych, kalenica nie wyżej jak 11 m nad terenem w najwyższym jego punkcie w obrębie posadowienia budynku, dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze ciemno czerwonym lub brązowym;
 - 5) w kształtowaniu architektury stosować detal nawiązujący do tradycyjnych form miejscowych;
 - 6) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie funkcji podstawowej oraz, że będą stanowiły jeden kompleks z bryłą podstawową budynku mieszkalnego;
 - 7) do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem teren użytkować rolniczo z zaleceniem trwałych użytków zielonych;
obowiązuje zakaz użytkowania gruntu w sposób powodujący erozję gleb, intensywnego nawożenia nawozami organicznymi i mineralnymi, przyrodniczego wykorzystania ścieków, gnojowicy i odpadów.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach o których mowa w ust.1 ustala się:
- 1) usługi nieuciążliwe z preferencją dla usług wzbogacających ofertę turystyczną.
 - 2) niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 9

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolami **UT** o podstawowym przeznaczeniu pod usługi turystyczne.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
 - 1) przez usługi turystyczne należy rozumieć wszelkiego rodzaju obiekty świadczące usługi hotelarskie za wyjątkiem pól namiotowych i carawaningowych;
 - 2) obiekty kubaturowe lokalizować poza granicą strefy ochronnej jezior, oznaczonej na rysunku planu - 100 m od linii brzegowej jezior Juno i Kot.
 - 3) w obrębie działki przeznaczonej pod usługi turystyczne 80 % terenu winno stanowić powierzchnię ekologicznie czynną;
 - 4) zabudowę w formie budynków parterowych pod stromym dachem, z możliwością sytuowania w dachu kondygnacji użytkowych, kalenica nie wyżej jak 12 m nad terenem w najwyższym jego punkcie w obrębie posadowienia budynku; w przypadku znacznego wyniesienia parteru ponad poziom terenu / 2,0 m i więcej / należy sytuować poniżej parteru kondygnację użytkową; przy dużych spadkach terenu w/w warunki obowiązują osobno dla każdego fragmentu budynku o pow. zabudowy max. 300 m²;

- 5) dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze ciemno czerwonym lub brązowym; dopuszcza się tarasy wbudowane w dach, zajmujące do 40% jego powierzchni;
 - 6) do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem teren użytkować rolniczo z zaleceniem trwałych użytków zielonych;
obowiązuje zakaz użytkowania gruntu w sposób powodujący erozję gleb, intensywnego nawożenia nawozami organicznymi i mineralnymi, przyrodniczego wykorzystania ścieków, gnojowicy i odpadów.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach o których mowa w ust.1 ustala się:
- 1) budynki gospodarcze związane z funkcją podstawową terenu; wysokość budynków gospodarczych jedna kondygnacja; dachy strome o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze ciemno czerwonym lub brązowym;
 - 2) niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 10

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UTp** o podstawowym przeznaczeniu pod przystanie sportów wodnych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:
 - 1) tereny lokalizacji obiektów bezpośrednio związanych z obsługą przystani sportów wodnych;
 - 2) wysokość zabudowy 1-na kondygnacja; dopuszcza się fragmenty budynku dwukondygnacyjne towarzyszące tarasom widokowym lokalizowanym na dachu nad pierwszą kondygnacją,

§ 11

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U** z dodatkowym wyróżnikiem cyfrowym o podstawowym przeznaczeniu pod usługi nieuciążliwe.
2. Dla poszczególnych terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

U-1 - Tereny lokalizacji usług handlu i gastronomii. Dozwolona jest zmiana funkcji na inne usługowe, nieuciążliwe.
Wysokość zabudowy oraz forma pokrycia dachu jak dla zabudowy mieszkaniowej - wg. § 8 ust. 2, pkt 4 i 5 Dopuszcza się sytuowanie w obiekcie mieszkania właściciela.
W obrębie działki min. 60% powierzchni terenu winno stanowić powierzchnię aktywną przyrodniczo;

U-2 - Punkt widokowy przy ciągu pieszo – rowerowym do zagospodarowania jako miejsce odpoczynku z zadaszeniem, ławkami itp. Dopuszcza się

lokalizację obiektu kubaturowego o funkcji usługowej – mała gastronomia bądź inna funkcja związana z obsługą trasy rowerowej. Wysokość budynku 1-na kondygnacja, dach stromy o kącie nachylenia połaci $30^0 \div 45^0$ kryty dachówka ceramiczną lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze ciemno - czerwonym lub brązowym. W obrębie działki min. 70% powierzchni terenu winno stanowić powierzchnię aktywną przyrodniczo;

- U-3** - Teren lokalizacji obiektów związanych z obsługą terenów sportowych. Wysokość zabudowy i forma dachu jak dla terenu U-2. Dopuszcza się dach płaski.

§ 12

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP**, **ZN** i **ZE** o podstawowym przeznaczeniu pod zieleni.
2. Dla poszczególnych terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- ZP** - Tereny zieleni urządzonej położone w strefie ochronnej jezior. Obowiązuje zakaz wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych, użytkowania gruntu w sposób powodujący erozję gleb, intensywnego nawożenia nawozami organicznymi i mineralnymi, przyrodniczego wykorzystania ścieków, gnojowicy i odpadów. Dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowych oraz niezbędnych sieci infrastruktury technicznej.
- ZN-1** - Tereny w części położone w strefie ochronnej jezior, stanowiące element działki mieszkaniowej do zagospodarowania zielenią, bez prawa zabudowy. Dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowych, obiektów małej architektury oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.
- ZN-2** - Tereny stanowiące element działki usługowej do zagospodarowania zielenią, bez prawa zabudowy. Dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowych, obiektów małej architektury oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.
- ZE-1** - Tereny zieleni o funkcjach ochronnych do pozostawienia w stanie zbliżonym do naturalnego. Istniejące lasy na zboczu rynny pojeziernej (są to lasy ochronne, spełniające funkcję glebochronną i wodochronną) oraz las w obniżeniu pojeziernym, należy bezwzględnie zachować. Tereny przykrawędziowe oraz strome zbocza zagospodarować trwałą zielenią zapobiegającą erozji.
- ZE-2** - Tereny zieleni o funkcjach ochronnych do pozostawienia w stanie zbliżonym do naturalnego. Należy bezwzględnie zachować istniejący drzewostan. Dopuszcza się urządzenie zejścia pieszego do jeziora oraz lokalizację pomostu na linii brzegowej przylegającej do tego terenu. Szczegółową lokalizację pomostu należy uzgodnić z właścicielem jeziora.

§ 13

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **RL** o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń leśną.
2. Dla terenów, o którym mowa w ust.1 ustala się:
 - 1) istniejące lasy i zadrzewienia do zachowania;
 - 2) uwzględnić przystosowanie do wzmożonej penetracji turystycznej;
 - 3) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów kubaturowych oraz terenowych urządzeń sportowych.

§ 14

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **NOp** o podstawowym przeznaczeniu pod przepompownie ścieków
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

NOp - Projektowane przepompownie ścieków, strefa sanitarna max. 15 m

NOp-1 - Projektowana główna przepompownie ścieków, strefa sanitarna max. 30 m

§ 15

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

KK - Tereny stanowiące rezerwę na poszerzenie drogi powiatowej i wojewódzkiej.
Do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem urządzeń zielenią.
Nie dopuszcza się trwałego zagospodarowania.

Kw-1 - Droga wewnętrzna – projektowany wjazd na teren usług turystycznych. Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, szerokość jezdni 6,0 m.

Kw-2 - Droga wewnętrzna
Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, szerokość jezdni 5,0 m

Kw-3 - Droga wewnętrzna. Szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, szerokość jezdni 5,0 m.

KX - Ciągi pieszo – rowerowe z dopuszczeniem dojazdów gospodarczych. Szerokość 5,0 m. dopuszcza się korektę przebiegu o ile będzie to

wynikało z ukształtowania terenu z warunkiem, że linię rozgraniczającą z terenami oznaczonymi symbolem ZE należy traktować jako nieprzekraczalną tzn. nie wolno jej przesuwac w kierunku jeziora Juno.

ROZDZIAŁ IV **Przepisy końcowe.**

§ 16

Do niniejszego planu dołącza się prognozę oddziaływania na środowisko, stanowiącą załącznik nr 2 - niepublikowany.

§ 17

Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty o której mowa w art.36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w następujących wysokościach:

Oznaczenie terenu	Stawka procentowa
MN, UT, UTp	20%
ZP, ZN	10%
ZE, NOp, KK, Kw, KX	0%

§ 18

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mragowo zatwierdzonego Uchwałą Nr XXII/119/92 Rady Gminy w Mragowie z dnia 27 listopada 1992r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego nr 2 z dnia 22 stycznia 1993r., odnoszące się do terenów objętych niniejszym planem.

§ 19

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Mragowo.

§ 20

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

Przewodniczący Rady Gminy

Ludwik Dawid