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. 0-89/ 534 06 30, tel./ fax. 0-89/ 527 74 33,
NIP 739-101-25-53, 10-115 Olsztyn, ul. Sarnowskiego 3/1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY TURYSTYCZNEJ W TROSZCZYKOWIE GM. MRĄGOWO

opracowanie zawiera:

1. ustalenia w formie Uchwały Nr XXVI/180/2000 Rady Gminy w Mrągowie z dnia 24 listopada 2000 r, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego Nr 3 ..... z dnia 18.01.2001 r. poz. 40 .....
2. infrastruktura techniczna, cz. opisowa
3. rysunek planu w skali 1:1000

Zespół autorski:

główny projektant:
mgr inż. arch. Izabella Ossowska –Rożen
uprawn. urbanist. nr 1088/90

cz. przestrzenna
mgr inż. arch. Piotr M. Rożen
uprawn. urbanist. nr 1089/90

współpraca:
mgr inż. arch. Renata Krępska-Kielin

sieci sanitarne:
mgr inż. Grzegorz Bogdan

opracowanie graficzne:
techn. Joanna Kozera

Olsztyn, grudzień 2000 r

UCHWAŁA NR XXVI/180/2000
Rady Gminy w Mrągowie
z dnia 24 listopada 2000 r

w sprawie : uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy turystycznej w Troszczykowie, obręb Muntowo, gmina Mrągowo.

Na podstawie art.18 ust.18 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 13 z dnia 10.02.1996r., poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 z 1999r., poz. 139 z późn. zmianami).
Rada Gminy w Mrągowie uchwala co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy turystycznej w Troszczykowie, obręb Muntowo, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje teren w granicach 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 w skali 1: 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział I
przepisy ogólne

§ 2.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
   1) tereny zabudowy hotelowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MH**
   2) tereny usług turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**
   3) teren plaży, oznaczony na rysunku planu symbolem **UTp**
   4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP** i **ZPx**
   5) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZE**
   6) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **RL**
   7) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **Ks**
   8) tereny dróg wewnętrznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **Kw**
   9) teren na poszerzenie drogi gminnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**
   10) tereny ciągów pieszych z dopuszczeniem dojazdów gospodarczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX**
   11) teren przepompowni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **NOp**
   12) teren istniejącego ujęcia wody, oznaczony na rysunku planu symbolem **WW**
   13) zasady obsługi infrastrukturą techniczną
   14) zasady kształtowania zabudowy

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 dla pełnienia ustalonej funkcji.

§ 3.

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, oznaczone jako obowiązujące.
   2) strefa sanitarna przepompowni, którą należy traktować jako maksymalną.

3. Następujące oznaczenia graficzne mogą podlegać zmianom na następujących warunkach:
   1) oznaczenia liniowe przebiegu kanalizacji sanitarnej oraz ciągów pieszych oznaczają ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach budowlanych, przy czym na rysunku planu pokazano tylko główne relacje komunikacji pieszej.
   2) linie rozgraniczające orientacyjne, mogą być korygowane na etapie sporządzania projektu budowlanego.
   3) linie wewnętrznego podziału postulowane - nie mają zastosowania w przypadku realizacji jednego zespołu hotelowego na całym terenie zawartym pomiędzy liniami rozgraniczającymi. W przypadku dzielenia terenu na mniejsze zespoły zabudowy hotelowej należy uwzględnić linie wewnętrznego podziału w sposób następujący: - działki nie mogą być mniejsze niż określone na rysunku planu, dopuszcza się możliwość łączenia działek oraz korektę przebiegu linii wewnętrznego podziału w zależności od potrzeb terenowych poszczególnych inwestorów.

§ 4.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1. **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1, o ile treści przepisu nie wynika inaczej.
2. **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Mrągowie, o ile 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. **intensywność zabudowy** - należy przyjąć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych w obrysie zewnętrznym murów do powierzchni działki.
7. **hotelu turystycznym** - należy przez to rozumieć hotel, który spełnia funkcję obsługi turystyki i wypoczynku pobytowego.
8. **budynek adaptowany** - oznacza budynek istniejący do zachowania. Budynki adaptowane mogą podlegać rozbiórce, przebudowie, odbudowie, rozbudowie za wyjątkiem rozbudowy pionowej i modernizacji łączenie ze zmianą funkcji z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w ustaleniach dla danego terenu.

Rozdział II
Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5.

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 do istniejącej oczyszczalni miasta Mrągowa.
2. Dopuszcza się, na okres czasowy odprowadzenie ścieków do istniejącego zbiornika szczelnego z części realizowanej w 1-szym etapie, który powinien polegać na sukcesywnej likwidacji istniejącej zabudowy w strefie ochronnej jeziora i realizacji nowej na terenie wyznaczonym niniejszym planem.
3. Zaopatrzenie w wodę poprzez projektowaną sieć wodociągową z sieci wodociągowej miasta Mrągowa oraz z istniejącego ujęcia.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł. W obrębie terenów przewidzianych pod zabudowę należy zarezerwować miejsce pod stację transformatorową kontenerową. Rozprowadzanie po terenie kablowe. Kolidujące z zagospodarowaniem linie napowietrzne niskiego napięcia należy przebudować w uzgodnieniu z dysponentem sieci.
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 dróg.
8. Zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję.

§ 6.

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 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, utrzymane w mocy Obwieszczenie

Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 marca 1999r w sprawie wykazu obowiązujących aktów prawa miejscowego wydanych przed dniem 1 stycznia 1999r. (...) (Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 15 z dnia 30 marca 1999r poz. 122).

2. Zakaz stosowania do celów grzewczych węgla i paliw węglopochodnych.
3. Zakaz stosowania żużla piecowego oraz mas bitumicznych do utwardzania dróg, parkingów, ścieżek pieszych i rowerowych.
4. Stosowanie wytycznych kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek, zawartych w ustaleniach dla poszczególnych terenów.
5. Niweletę nowych dróg i ciągów pieszych należy projektować z możliwie minimalnym zakresem zmian rzeźby terenu.
6. Długość brzegów urządzonych - kąpieliska, pomosty spacerowe i do cumowania łodzi - nie może przekroczyć 30% długości całego wybrzeża przylegającego do terenu objętego planem.

Rozdział III
Przepisy szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 7.

1. Wyznacza się teren, oznaczony symbolem **1MH** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę hotelową - hotele turystyczne

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się:
   1) zabudowę o dachach rozprzestrzeniających ogień lokalizawać nie bliżej niż 24m od linii lasu
   2) wskaźnik intensywności zabudowy - max. 0,5
   3) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
      - stosowanie dachów stromych, dwu lub wielo - połaciowych o kącie nachylenia połaci 35° ÷ 45° krytych dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w kolorze ciemno czerwonym.
      - wysokość zabudowy - trzy kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
   1) usługi nieuciążliwe.
   2) urządzenia i obiekty sportowe oraz służące rozrywce.
   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 w odniesieniu do całego obszaru objętego planem.

§ 8.

1. Wyznacza się teren, oznaczony symbolem **2MH** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę hotelową - hotele turystyczne oraz obiekty i urządzenia sportowe i służące rozrywce.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się:
   1) zabudowę o dachach rozprzestrzeniających ogień lokalizować nie bliżej niż 24m od linii lasu
   2) wskaźnik intensywności zabudowy - max. 0,6
   3) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
      - stosowanie dachów stromych, dwu lub wielo - połaciowych o kącie nachylenia połaci 35° ÷ 45° krytych dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w kolorze ciemno czerwonym.
      - wysokość zabudowy - trzy kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym.
      - dopuszcza się stosowanie dachów innych niż wymienione powyżej dla obiektów sportowych oraz służących rozrywce.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
   1) usługi nieuciążliwe.
   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 stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

§ 9.

1. Wyznacza się teren, oznaczony symbolem **3MH** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę hotelową - hotele turystyczne.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się:
   1) wskaźnik intensywności zabudowy - max. 0,4
   2) w części terenu przewidzieć lokalizację niezbędnych urządzeń dla obsługi plaży
   3) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
      - stosowanie dachów stromych, dwu lub wielo - połaciowych o kącie nachylenia połaci 35° ÷ 45° krytych dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w kolorze ciemno czerwonym.
      - wysokość zabudowy - max. dwie kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym.
      - Zaleca się zabudowę typu bungalow.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
   1) usługi nieuciążliwe.
   2) urządzenia i obiekty sportowe oraz służące rozrywce.
   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 w odniesieniu do całego obszaru objętego planem.

§ 10.

1. Wyznacza się teren, oznaczony symbolem **4MH** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę hotelową - hotele turystyczne.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się:
   1) wskaźnik intensywności zabudowy - max. 0,5
   2) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
      - stosowanie dachów stromych, dwu lub wielo - połaciowych o kącie nachylenia połaci 35° ÷ 45° krytych dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w kolorze czerwonym.
      - wysokość zabudowy - dwie kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
   1) usługi nieuciążliwe.
   2) urządzenia i obiekty sportowe oraz służące rozrywce.
   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 w odniesieniu do całego obszaru objętego planem.

§ 11.

1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **1UT** o podstawowym przeznaczeniu pod przystań sportów wodnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
   1) wzdłuż całej linii brzegowej, przylegającej do tego terenu dopuszcza się lokalizację pomostów do cumowania łodzi.
   2) dopuszcza się sytuowanie obiektów kubaturowych służących funkcjonowaniu przystani - hangary na łodzie wraz z niezbędnymi pomieszczeniami technicznymi, administracyjnymi, sanitarnymi i.t.p.

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.

§ 12.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **2UT** o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty gospodarcze obsługujące cały zespół w tym stadninę koni oraz funkcje administracyjne

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
   1) wysokość zabudowy 1-na kondygnacja

- dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych połaci 30° ÷ 40° kryty dachówką lub blachą dachówkopodobną w kolorze ciemno czerwonym.

§ 13.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UTp** o podstawowym przeznaczeniu pod plażę trawiastą.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
   1) Istniejące budynki do sukcesywnej likwidacji, za wyjątkiem budynku oznaczonego jako adaptowany. Wyklucza się nadbudowę tego budynku.
   2) Istniejący budynek winien pełnić funkcje związane z obsługą plaży.
   3) Adaptuje się istniejące pomosty
   4) Dopuszcza się lokalizację nowych pomostów w porozumieniu z właścicielem jeziora.
   5) Dopuszcza się lokalizację basenów kąpielowych otwartych.
   6) Nie dopuszcza się nowych obiektów kubaturowych. Niezbędne urządzenia sanitarne należy przewidzieć w obrębie terenu oznaczonego na rysunku plany symbolem 3MH.

§ 14.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **NOp**, **WW** o podstawowym przeznaczeniu pod urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla poszczególnych obszarów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
   NOp - główna przepompownia ścieków, strefa sanitarna max. 15m.
   WW - istniejące ujęcie wody, adaptowane.

§ 15.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP**, **ZPx**, **RL**, **ZE** o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń.

2. Dla poszczególnych obszarów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

   ZP - tereny zieleni urządzonej. Zaleca się nasadzenie rodzimych gatunków drzew i krzewów. W zagospodarowaniu uwzględnić trasy przebiegu infrastruktury technicznej. Dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury.

   ZPx - tereny zieleni urządzonej, które wraz z ciągiem pieszo - rowerowym będą pełnić funkcję bulwaru spacerowego przywodnego. Dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury oraz, w uzgodnieniu z właścicielem jeziora, pomostów, z zachowaniem warunku zawartego w § 6 ust.6.

   RL - teren istniejącego lasu do zachowania. W zagospodarowaniu przewidzieć możliwości przystosowania do wzmożonej penetracji w porozumieniu z zarządca lasu.

ZE - teren zieleni naturalnej z dopuszczeniem przekształcenia w zbiorniki wodne.

§ 16.

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 istniejącej drogi powiatowej.

1Kw - Droga wewnętrzna dojazdowa. Szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 m. Szerokość jezdni 5,0 m.

2Kw - Droga wewnętrzna dojazdowa. Szerokość w liniach rozgraniczających min. 8,0 m. Szerokość jezdni 5,0 m. Droga winna być dostępna dla prowadzenia gospodarki leśnej, w tym szczególnie dla pielęgnacji i ochrony lasu.

KX - Ciągi pieszo - rowerowe. Zalecana szerokość 6,0 m. Dopuszcza się dojazdy gospodarcze.

Ks - Parking samochodowy.

ROZDZIAŁ IV
Przepisy końcowe

§ 17.

Do niniejszego planu dołącza się prognozę wpływu skutków ustaleń zmiany planu na środowisko przyrodnicze, stanowiącą załącznik nr 2 - niepublikowany.

§ 18.

Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty o której mowa w art.36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla terenów w granicach zmiany w wysokości 30 % (trzydzieści procent).

§ 19.

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.,odnoszace się do terenów objętych niniejszym planem.

§ 20.

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

§ 21.

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Mrągowo.

Przewodniczący Rady Gminy

Ludwik Dawid