

UCHWAŁA Nr

Rady Miejskiej w Węgorzewie

z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Węgorzewo – Zachód”,
w zakresie dotyczącym działek nr ewid. 484/3, 484/4, 484/5, 484/6, obręb geodezyjny 01 Węgorzewo,
gmina Węgorzewo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j: Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz Uchwały nr XXIV/216/2020 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Węgorzewo – Zachód” w zakresie dotyczącym działek nr ewid. 484/3, 484/4, 484/5, 484/6 obręb geodezyjny 01 Węgorzewo, gmina Węgorzewo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węgorzewo, uchwalonego uchwałą Nr XVII/134/2016 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 27 stycznia 2016 r., uchwała co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 484/3, 484/4, 484/5, 484/6, obręb geodezyjny 01 Węgorzewo, gmina Węgorzewo, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 0,32 ha.

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 uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu określone symbolem MU: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 9) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 13) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 14) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 3. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) granica opracowania planu;
- 3) przeznaczenie terenu elementarnego oznaczonego symbolem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiary w metrach.

§ 4. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie elementarnym - należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony symbolem;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji budynków, z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz wiatrołapów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3m;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;

- 5) główna połać dachowa - należy przez to rozumieć połać dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połaci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów;
- 6) kąt nachylenia połaci - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść;
- 7) wysokość zabudowy - w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość do najwyższej położonej konstrukcji przekrycia budynku, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu budowlanego;
- 8) rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 9) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu elementarnego w § 9 niniejszych ustaleń;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - a) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału nieruchomości,
 - b) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy uwzględnić następujące parametry działek:
 - minimalna powierzchnia działki: min. 750 m²;
 - minimalna szerokość frontu działki: min. 20 m;
 - nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 100 stopni,
- 3) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) kształtowanie przestrzeni należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym;
- 5) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 6) do czasu realizacji zapisów niniejszej uchwały ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 7) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 8) w zakresie elewacji wprowadza się następujące zasady:
 - a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;

- b) nakaz stosowania kolorów harmonizujących z otoczeniem;
 - c) nakaz stosowania takich materiałów jak: cegła, tynk, ceramika w kolorystyce określonej powyżej lub kamień, drewno, szkło, stal lub aluminium, dopuszcza się realizację muru pruskiego z elementami płytki klinkierowej;
- 9) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji reklam na ogrodzeniach;
- 10) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach o powierzchni nie większej niż 2,0 m².
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) teren opracowania planu położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody;
 - 2) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
 - 3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego w §9 niniejszej uchwały;
 - 4) na terenie objętym opracowaniem miejscowego planu nie występują udokumentowane obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) dopuszcza się w granicach planu budowę nowych sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci, przyłączy i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych albo stanowi dla nich funkcję służebną;
 - 2) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;
 - 3) dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się realizację mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i turbin wiatrowych;
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się: odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się doprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez system przepompowni przydomowych lub inne technologie zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych należy odprowadzić zgodnie z przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny bez szkody dla gruntów sąsiednich;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej będzie następowało na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz: zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł lub sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi

obowiązują strefy kontrolowane;

- 9) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się: sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi;
 - 11) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
 - a) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, w tym w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
 - b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własności działki.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wymaganej liczby miejsc postojowych:
- 1) bezpośrednia obsługa komunikacyjna terenu elementarnego będzie następowała z drogi oznaczonej symbolem KDW.07 przyległej do granic opracowania planu;
 - 2) zasady obsługi parkingowej obszaru planu, w tym minimalna liczba stanowisk postojowych:
 - a) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach własności działki, do której inwestor posiada tytuł prawny i terenu inwestycji, w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny plus 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług turystycznych;
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
6. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
7. W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.
8. W granicach planu nie przewiduje się obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

1. Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu:
 - 1) nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;
 - 2) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
 - 3) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 4) w granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obszarów przestrzeni publicznych;

- 5) w granicach planu nie wyznacza się terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
- 6) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

§ 8. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

- 1) Obowiązuje zakaz zabudowy na terenach położonych poniżej rzędnej terenu wynoszącej 116,5 m n.p.m.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe - dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

§ 9. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
MU.1 (pow. 0,32 ha)	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo- usługowa. 2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a) w ramach przeznaczenia podstawowego należy realizować wolnostojącą: zabudowę mieszkalną jednorodzinną, zabudowę mieszkalną jednorodzinną z usługami turystycznymi oraz dopuszcza się realizację towarzyszącą, wolnostojącej: zabudowy usług turystycznych nieuciążliwych (wynajem pokoi), zabudowy gospodarczej, garażowej; wiaty, altany, zieleń urządzoną, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, obiekty małej architektury; b) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; c) minimalna powierzchnia działki budowlanej: min. 750 m²; d) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,5; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,1, maks. 1,0; - minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: min. 35 % powierzchni działki budowlanej; e) wszystkie miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach własności nieruchomości wg. zasad określonych w § 5, ust. 4, pkt. 2 niniejszej uchwały. 3. Zasady kształtowania zabudowy: a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35°–45°; możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków – ustalenie nie dotyczy obiektów w lit. d); b) liczba kondygnacji nadziemnych: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; c) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m, za wyjątkiem obiektów w lit. d); d) lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty, budynki gospodarcze i garażowe należy realizować o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 5,0m i kącie nachylenia dachu zawartym w przedziale: 15°-35°, przy zastosowaniu dachów dwuspadowych, wielospadowych lub jednospadowych; e) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi KDW.07, tj. z drogi z której następuje główny wjazd na działkę; f) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne

	w odcieniach ceglastej czerwieni lub brązu; g) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkalno – usługowej.
--	---

Rozdział III

Ustalenia końcowe.

§ 10. Tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Węgorzewo – Zachód uchwalonego Uchwałą Nr XI/71/2011 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 29 czerwca 2011r. w granicach niniejszego planu.

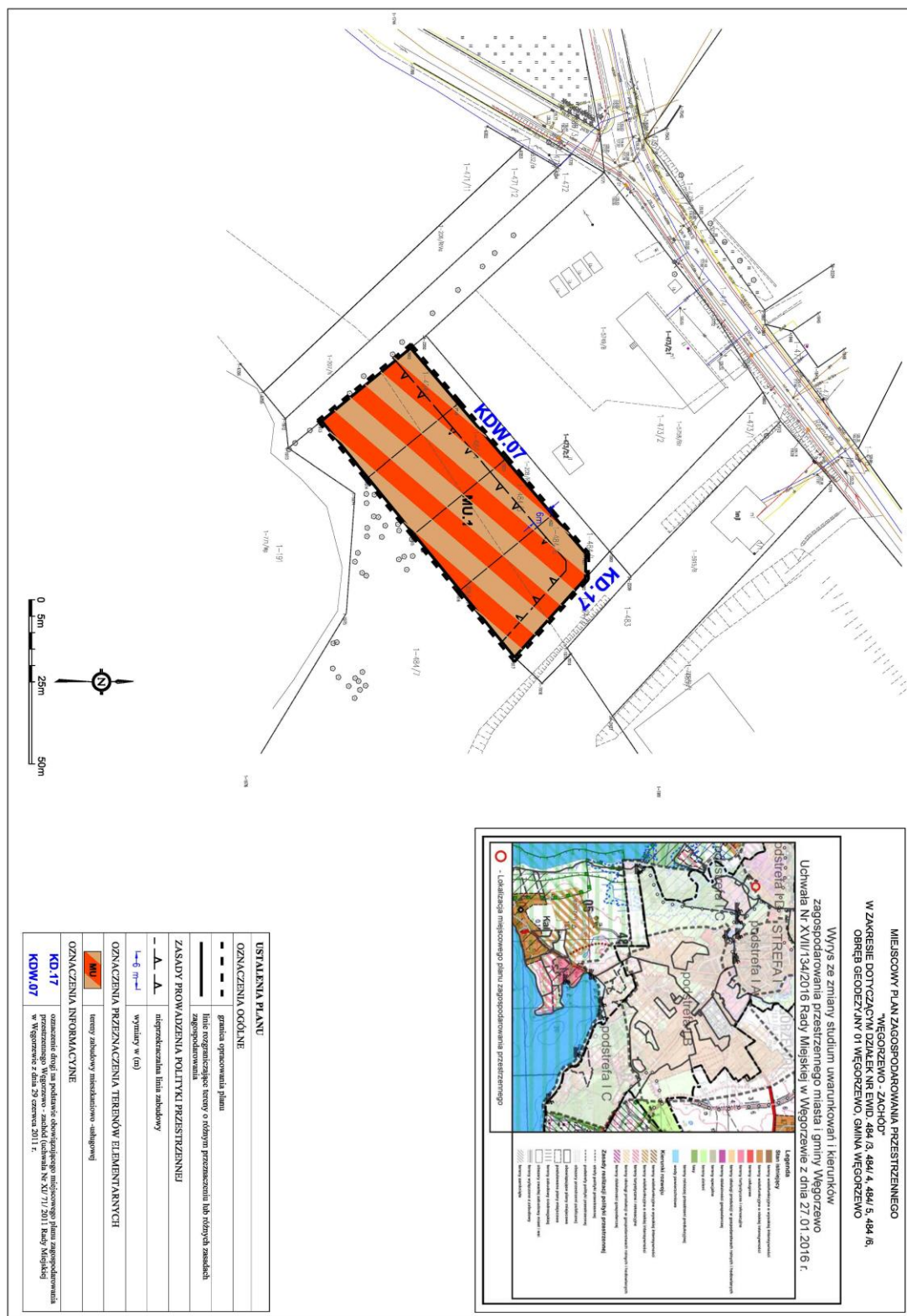
§ 11. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Węgorzewa.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Węgorzewie
z dnia



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Węgorzewie
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Węgorzewo – Zachód”, w zakresie dotyczącym działek nr ewid. 484/3, 484/4, 484/5, 484/6, obręb geodezyjny 01 Węgorzewo, gmina Węgorzewo.

Do projektu w/w planu nie wniesiono 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) nie ma zastosowania.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Węgorzewie
z dnia

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), Rada Miejska w Węgorzewie określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

1. Realizacja inwestycji związana z budową infrastruktury technicznej, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Sposób realizacji inwestycji związany z budową infrastruktury technicznej, wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.
3. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie zgodnie z uchwalonym corocznie budżetem gminy Węgorzewo, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Węgorzewie
z dnia
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Węgorzewo – Zachód”, w zakresie dotyczącym działek nr ewid. 484/3, 484/4, 484/5, 484/6, obręb geodezyjny 01 Węgorzewo, gmina Węgorzewo.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej