



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 8 kwietnia 2016 r.

Poz. 1643

### UCHWAŁA NR XVIII/149/2016 RADY MIEJSKIEJ W WĘGORZEWIE

z dnia 24 lutego 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćki – Zachód w obrębie Prynowo, Gmina Węgorzewo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199, zmiany: z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, poz. 1890) Rada Miejska w Węgorzewie, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węgorzewo, uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Maćki – Zachód w obrębie Prynowo gmina Węgorzewo”, zwany dalej planem.

**§ 2.** Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXXVI/288/2009 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 29 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MAĆKI – ZACHÓD dla terenu o powierzchni około 70 ha, obręb geodezyjny Prynowo, gmina Węgorzewo.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Maćki – Zachód w obrębie Prynowo gmina Węgorzewo”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 1.**

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
  - RU – tereny obsługi produkcji gospodarstwa rolniczego,
  - R – tereny rolnicze,
  - KL – tereny łądowiska,

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- US – tereny usług rekreacji i sportu,
- ZLK – tereny zieleni leśnej parku objętego ochroną konserwatorską,
- ZN – tereny zieleni naturalnej,
- KD – tereny dróg publicznych,
- KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- Kpj – tereny ciągów pieszo–jezdnych,
- Kpr – tereny ciągów pieszo-rowerowych,
- KP – tereny parkingu publicznego,
- TI – tereny urządzeń infrastruktury technicznej,

- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady 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;
- 8) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 9) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 5.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, budynki adaptowane mogą podlegać rozbiórce i odbudowie, rozbudowie oraz nadbudowie łącznie ze zmianą funkcji o ile ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego nie stanowią inaczej;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku, w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość budynku od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni jak i kubatury;

- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, przy czym przeznaczenie uzupełniające może występować tylko łącznie z przeznaczeniem podstawowym;
- 6) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 7) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

**§ 6. 1.** Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) linii określających zasięg wielkiej wody;
- 6) strefy stu metrowej ochrony rzeki Węgorapy;
- 7) granic obszaru wpisanego do rejestru zabytków – objętego ochroną konserwatorską;
- 8) obszarów ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznych ujętych w systemie AZP;
- 9) obiektów wpisanych do rejestru zabytków – objętych ochroną konserwatorską;
- 10) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków – objętych ochroną konserwatorską.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu określają postulowane rozwiązania:

- 1) linie wewnętrznego podziału obrazujące zasadę optymalnego podziału na działki budowlane, mogące podlegać niewielkim zmianom pod warunkiem zachowania zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu.

**§ 7.** 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 poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 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 ustalenia planu dotyczące zasad podziału na działki budowlane;
- 3) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 5) do czasu realizacji zapisów niniejszej uchwały ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;
- 6) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

- 7) w zakresie zasad rozmieszczania reklam ustala się:
- możliwość lokalizacji słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3,0 m,
  - możliwość lokalizacji wolnostojących tablic, reklam świetlnych i neonów o wysokości do 4,0 m od poziomu terenu i powierzchni nie większej niż 6 m<sup>2</sup> z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na których obowiązuje zakaz lokalizacji reklam świetlnych i neonów;
  - możliwość lokalizacji szyldów na budynkach o łącznej powierzchni do 2 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej i 1/4 wysokości elewacji dla zabudowy usługowej,
  - zakaz lokalizacji reklam ze stosowanym oświetleniem pulsacyjnym i ekranów,
- 8) w zakresie elewacji wprowadza się na całym obszarze planu następujące zasady:
- zakaz stosowania jaskrawej i intensywnej kolorystyki;
  - nakaz stosowania stonowanych pastelowych kolorów harmonizujących z otoczeniem;
  - dopuszcza się stosowanie takich materiałów jak: cegła czy tynk w kolorystyce określonej powyżej lub drewno, szkło czy stal w ich naturalnych kolorach;
- 9) w zakresie ograniczeń wynikających z funkcjonowania lądowiska wprowadza się na całym obszarze planu następujące zasady:
- lokalizacje obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza tj. maszty, wolnostojące anteny, itp. należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - obiekty budowlane, w tym obiekty trudno dostrzegalne z powietrza tj. maszty, wolnostojące anteny, itp. nie mogą naruszać wysokości powierzchni określających dopuszczalną wysokość w otoczeniu lądowiska wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- teren planu położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy, na którym obowiązują przepisy w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów;
  - na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
  - dopuszcza się realizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną oraz na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni dróg publicznych, wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, pieszo-rowerowych i parkingów z żużlu i gruzu budowlanego;
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- na terenie planu zlokalizowane są następujące obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oznaczone na rysunku planu:
    - obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych:
      - dwór z najbliższym otoczeniem – nr wpisu A-1009 – zlokalizowany w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem RU.02,
      - obora - nr wpisu A-1008 – zlokalizowana w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem RU.02,
      - park dworski wraz z przyległym terenem zabudowy mieszkalnej i gospodarczej – nr wpisu A-1656 – obejmujący tereny elementarne oznaczone symbolami ZLK.01, RU.02 i KDW.01 oraz fragmenty terenów elementarnych oznaczonych symbolami MU.01 i KD.01,

b) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków jednocześnie objęte w/w wpisami do rejestru zabytków nieruchomości:

- dwór w zespole dworskim – nr karty 107/1979 – zlokalizowany w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem RU.02,
- obora w zespole dworskim – nr karty 108/1979 – zlokalizowana w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem RU.02,
- spichlerz w zespole dworskim – nr karty 109/1979 – zlokalizowany w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem RU.02,
- budynek gospodarczy w zespole dworskim – nr karty 110/1979 – zlokalizowany w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem RU.02,

c) stanowiska archeologiczne ujęte w systemie AZP położone na obszarze nr 14-73:

- stanowisko nr 16 – zlokalizowane w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem R.02,
- stanowisko nr 17 – zlokalizowane w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem KL.01,
- stanowisko nr 18 – zlokalizowane w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami R.01 i ZN.01,
- stanowisko nr 30 – zlokalizowane w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami R.02 i ZN.01;

2) w odniesieniu do obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomości (znajdujących się jednocześnie w gminnej ewidencji zabytków) obowiązują następujące zasady:

- a) prace w obiekcie i w jego otoczeniu oraz w obszarach wpisanych do rejestru zabytków należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- b) w granicach parku dworskiego wraz z przyległym terenem zabudowy mieszkalnej i gospodarczej oznaczonych na rysunku planu obowiązuje ochrona układu przestrzennego i historycznego sposobu zagospodarowania, ochrona zabytkowego drzewostanu, ochrona historycznych elementów małej architektury i in.,
- c) w obrębie parku zakazuje się zmian układu przestrzennego (aleje, nasadzenia, kwatery), wycinki starodrzewia, likwidacji historycznych elementów małej architektury,
- d) w przypadku konieczności usunięcia drzew lub krzewów z obszaru objętego ochroną konserwatorską należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w odniesieniu do obszarów stanowiska archeologicznych ujętych w systemie AZP w przypadku realizowania inwestycji na obszarach stanowisk archeologicznych należy postępować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu przestrzeni publiczną są tereny łądowiska oznaczone symbolem KL, tereny usług rekreacji i sportu oznaczone symbolem US, tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KD, tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW oraz tereny parkingu publicznego oznaczone symbolem KP;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w ustaleniach ogólnych oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – na rysunku planu oznaczono linią teren położony w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, na którym obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach prawa wodnego.

3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) część terenu objętego planem położona jest w granicach aglomeracji Węgorzewo wyznaczonej na podstawie Uchwały Nr XXVI/518/13 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 kwietnia 2013 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Węgorzewo oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Węgorzewo, co skutkuje koniecznością realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu określonego w obowiązującym Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
- 2) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 5) lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego może nastąpić wyłącznie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącego ujęcia wody w Węgorzewie poprzez sieć wodociągową na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do istniejących przepompowni ścieków i dalej do oczyszczalni ścieków w Węgorzewie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dróg, parkingów i placów o nawierzchni nieprzepuszczalnej należy oczyścić i odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 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,
  - c) ze względu na występowanie w granicach planu urządzeń melioracyjnych ustala się:
    - planowaną zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy projektować i realizować z zachowaniem istniejących urządzeń melioracyjnych,
    - w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej oraz realizowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ustala się pasy ograniczonego użytkowania (technologiczne) o szerokości 5,0 m mierząc od skrajnego przewodu linii,
  - b) w pasie ograniczonego użytkowania (technologicznym) dopuszcza się wyłącznie użytkowanie i zagospodarowanie terenu określone w przepisach odrębnych,
  - c) w przypadku przebudowy (zmiany przebiegu) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia ustalone pasy ograniczonego użytkowania (technologiczne) dla przebudowanych linii przestają obowiązywać,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej będzie następowало na ogólnych zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - e) sieć elektroenergetyczną należy prowadzić w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne z lokalizacją szafek złączowo-pomiarowych na granicy z działką budowlaną,

- f) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz będzie następowało na warunkach określonych w przepisach odrębnych z projektowanej sieci gazowej,
  - b) dopuszcza się przebudowę kolizyjnych odcinków sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- a) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne lub zieleń, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
  - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z właściwymi normami i przepisami odrębnymi;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych;
- 13) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
  - b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) główną sieć komunikacyjną w granicach planu stanowi droga krajowa nr 63 granica państwa-Węgorzewo-Giżycko-Pisz-Łomża-Siedlce-Sławatycze-granica państwa o klasie technicznej GP – oznaczona na rysunku planu symbolem KD.01,
  - 2) do drogi krajowej nr 63 włączone są: droga gminna oznaczona symbolem KD.02, droga wewnętrzna oznaczona symbolem KD.W.01 i KD.W.02 oraz istniejące zjazdy indywidualne na poszczególne nieruchomości – plan nie ustala nowych zjazdów indywidualnych oraz publicznych,
  - 3) nowe skrzyżowanie drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.02 (przy terenie US.01) z drogą krajową nr 63 oznaczoną symbolem KD.01 należy projektować i realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawy o drogach publicznych,
  - 4) powiązanie poszczególnych terenów elementarnych z drogą krajową oznaczoną symbolem KD.01 będzie następować poprzez istniejącą drogę publiczną oznaczoną symbolem KD.02, drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KD.W.01 i KD.W.02 oraz ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami Kpj chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych stanowią inaczej – podłączenie komunikacyjne nowo wydzielonych nieruchomości będzie następowało w/w układem komunikacyjnym, bez bezpośredniego podłączenia do drogi krajowej nr 63,
  - 5) nową zabudowę w sąsiedztwie dróg publicznych należy realizować zgodnie z przepisami o drogach publicznych oraz szczegółowymi ustaleniami dla danego terenu,
  - 6) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne (ulice i drogi) powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
  - 7) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – na terenie objętym planem nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

9. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

10. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

## Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
<b>RU.01</b>	<p><b>Tereny obsługi produkcji gospodarstwa rolniczego.</b> Zabudowa gospodarstwa rolnego, w tym mieszkaniowa jednorodzinna, administracyjno-socjalna i gospodarcza związana z produkcją rolną.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejące budynki;</li> <li>2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających teren elementarny: od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01 – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.02 – 6,0 m;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m;</li> <li>5) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale 15 – 45 stopni;</li> <li>6) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</li> <li>7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – od 0,05 do 0,50;</li> <li>8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,08 do 0,90;</li> <li>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki lub terenu elementarnego jako biologicznie czynnej;</li> <li>10) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki lub terenu elementarnego;</li> <li>12) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KD.W.01, nie dopuszcza się realizacji dojazdu z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01;</li> <li>13) część terenu elementarnego znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach</li> </ol>



	odrębnych.
<b>RU.02</b>	<p><b>Tereny obsługi produkcji gospodarstwa rolniczego.</b> Zabudowa gospodarstwa rolnego, w tym mieszkaniowa jednorodzinna, administracyjno-socjalna i gospodarcza związana z produkcją rolną.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) teren elementarny położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości, ponadto w granicach terenu elementarnego zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomości oraz gminnej ewidencji zabytków podlegające ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w §7 ust. 3 niniejszej uchwały;</li> <li>2) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</li> <li>3) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;</li> <li>4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym w szczególności: ustalenia zasad i warunków podziału, linii zabudowy, wysokości zabudowy, geometrii i kolorystyki dachów, rodzaju i kolorystyki elewacji, wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, lokalizacji infrastruktury technicznej oraz innych obiektów i urządzeń, w szczególności rolniczych obowiązują ustalenia §7 ust. 3 niniejszej uchwały;</li> <li>5) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki lub terenu elementarnego;</li> <li>6) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01.</li> </ol>
<b>KL.01</b>	<p><b>Tereny lądowiska.</b> Położone częściowo w stu metrowej (100 m) strefie ochrony rzeki Węgorapy. Przeznaczenie podstawowe: pole wzlotów i pas startowy lądowiska przeznaczone do wykonywania lotów ratowniczych, sportowych, pasażerskich, agrotechnicznych, itp. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura towarzysząca pasowi startowemu lądowiska, w tym urządzenia i obiekty niezbędne do funkcjonowania lądowiska.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające należy projektować i realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających teren elementarny: od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.02 – 6,0 m, od strony rzeki Węgorapy – 100,0 m, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy od strony rzeki Węgorapy nie dotyczy inwestycji celu publicznego;</li> <li>3) maksymalna wysokość zabudowy: nie ustala się, urządzenia i obiekty przeznaczenia uzupełniającego w zakresie wysokości należy dostosować do prawidłowego ich funkcjonowania ze szczególnym uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących prawidłowego funkcjonowania lądowiska;</li> <li>4) geometria dachów: dachy jednospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 35 stopni;</li> <li>5) kolorystyka dachów: nie ustala się;</li> <li>6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 80% powierzchni terenu elementarnego jako biologicznie czynnej;</li> <li>7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – do 0,10;</li> <li>8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,001 do 0,20;</li> </ol>

	<p>9) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>10) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.02;</p> <p>11) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w §7 ust. 3 niniejszej uchwały;</p> <p>12) należy zachować istniejące urządzenia melioracji szczegółowej w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych;</p> <p>13) w przypadku wystąpienia kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi urządzeniami melioracji szczegółowej dopuszcza się ich przebudowę na zasadach określonych w §7 ust. 6 niniejszej uchwały.</p>
<b>MN.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa.</p> <p>1) adaptuje się istniejące budynki;</p> <p>2) adaptuje się istniejące wjazdy indywidualne z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01;</p> <p>3) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1400 m<sup>2</sup>;</p> <p>4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających teren elementarny: od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01 – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkaniowych – dwie kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 11,0 m, dla budynków gospodarczych i garażowych – nie więcej niż 8,0 m;</p> <p>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połączy zawartym w przedziale 35 – 45 stopni;</p> <p>7) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</p> <p>8) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – od 0,05 do 0,20;</p> <p>9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,08 do 0,50;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki;</p> <p>13) dojazd do terenu elementarnego należy realizować istniejącymi wjazdami indywidualnymi z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01, nie dopuszcza się realizacji nowych wjazdów z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01;</p> <p>14) teren elementarny znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Obiekty budowlane wraz ze</p>

	<p>związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych;</p> <p>15) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.</p>
<b>MN.02</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa.</p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkaniowy na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy i garażowy;</p> <p>2) adaptuje się istniejący wjazd indywidualny z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01;</p> <p>3) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1400 m<sup>2</sup>;</p> <p>4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających teren elementarny: od strony ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kpj.02 – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkaniowych – dwie kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 11,0 m, dla budynków gospodarczych i garażowych – nie więcej niż 8,0 m;</p> <p>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połąci zawartym w przedziale 35 – 45 stopni;</p> <p>7) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</p> <p>8) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – od 0,05 do 0,20;</p> <p>9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,08 do 0,50;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki;</p> <p>13) dojazd do terenu elementarnego należy realizować istniejącym wjazdem indywidualnym z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01 poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem Kpj.02, nie dopuszcza się realizacji nowych wjazdów z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01;</p> <p>14) teren elementarny znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych;</p> <p>15) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.</p>
<b>MN.03</b> <b>MN.04</b> <b>MN.07</b> <b>MN.08</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa.</p>

	<p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkaniowy na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy i garażowy;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających teren elementarny: od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.02 – 6,0 m, od strony ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kpj.03 oraz od strony rzeki Węgorapy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkaniowych – dwie kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 11,0 m, dla budynków gospodarczych i garażowych – nie więcej niż 8,0 m;</p> <p>5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35 – 45 stopni;</p> <p>6) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</p> <p>7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – od 0,10 do 0,30;</p> <p>8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,15 do 0,70;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki;</p> <p>12) dojazd do terenów elementarnych należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.02 lub ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kpj.03, nie dopuszcza się realizacji dojazdu z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01;</p> <p>13) tereny elementarne oznaczone symbolami MN.07 i MN.08 znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych;</p> <p>14) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.</p>
<p><b>MN.05</b> <b>MN.06</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa.</p> <p>1) adaptuje się istniejące budynki;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających teren elementarny: od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.02 i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KD.W.02 – 6,0 m, od strony ciągów pieszo-jezdnich oznaczonych symbolami Kpj.02 i Kpj.03 – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p>

	<p>4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkaniowych – dwie kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 11,0 m, dla budynków gospodarczych i garażowych – nie więcej niż 8,0 m;</p> <p>5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35 – 45 stopni;</p> <p>6) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</p> <p>7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – od 0,10 do 0,30;</p> <p>8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,15 do 0,70;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki;</p> <p>12) dojazd do terenów elementarnych należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.02, drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.02 lub ciągów pieszo-jezdnymi oznaczonych symbolami Kpj.02 i Kpj.03, nie dopuszcza się realizacji dojazdu z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01;</p> <p>13) tereny elementarne znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nich przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych;</p> <p>14) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.</p>
<p><b>MU.01</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa.  Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe tj. handel detaliczny, usługi gastronomiczne, baza noclegowa, itp. realizowane jako wbudowane lub w osobnym budynku, zabudowa gospodarcza i garażowa, parkingi, komunikacja wewnętrzna.</p> <p>1) adaptuje się istniejące budynki;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających tereny elementarne: od drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01 i od drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01 – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkaniowo-usługowych – dwie kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 8,0 m, dla budynków gospodarczych i garażowych – nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35 – 45 stopni;</p> <p>6) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</p>

	<p>7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – od 0,05 do 0,30;</p> <p>8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,08 do 0,70;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy zabezpieczyć w granicach terenu elementarnego lub działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>12) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KD.W.01, nie dopuszcza się realizacji dojazdu z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01;</p> <p>13) teren elementarny znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych;</p> <p>14) część terenu elementarnego położona jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w §7 ust. 3 niniejszej uchwały.</p>
<p><b>MW.01</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.  Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, parkingi, urządzenia i obiekty sportu oraz rekreacji, projektowana zieleń, komunikacja wewnętrzna.</p> <p>1) adaptuje się istniejące budynki;</p> <p>2) adaptuje się istniejący wjazd indywidualny z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01;</p> <p>3) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, dopuszcza się wydzielenie działek obejmujących budynek lub zespół budynków wraz z obsługującymi je miejscami postojowymi oraz terenami zieleni i rekreacji, a także działek pod drogi wewnętrzne lub pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;</p> <p>4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających tereny elementarne: od drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01 – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, od drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.02 – 6,0 m;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 8,0 m, dla budynków gospodarczych i garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 4,0 m;</p> <p>6) geometria dachów: dla budynków mieszkalnych ustala się dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci do 15 stopni, dla budynków gospodarczych i garażowych ustala się dachy jednospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 15 stopni;</p> <p>7) kolorystyka dachów: w przypadku zastosowania blachy odcienie czerwieni, w przypadku zastosowania innego materiału pokrycia dachu kolorystyki nie ustala się;</p> <p>8) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni całego terenu elementarnego</p>

	<p>– od 0,01 do 0,50;</p> <p>9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,01 do 1,0;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni terenu elementarnego jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy zabezpieczyć w granicach terenu elementarnego lub działki w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, do ogólnej liczby miejsc postojowych wlicza się miejsca w budynkach garażowych;</p> <p>13) dojazd do terenu elementarnego należy realizować istniejącym wjazdem z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01 lub z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.02, nie dopuszcza się realizacji nowych wjazdów z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01;</p> <p>14) teren elementarny znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.</p>
<p><b>US.01</b> <b>US.02</b></p>	<p><b>Tereny usług rekreacji i sportu.</b></p> <p>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane – boisko i plac zabaw;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i urządzeń sportowych oraz rekreacyjnych, obiektów małej architektury, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej oraz komponowanej zieleni;</p> <p>3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających tereny elementarne: od drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01 – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, od drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.02 – 6,0 m;</p> <p>4) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni terenu elementarnego jako biologicznie czynnej;</p> <p>5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>6) dojazd do terenów elementarnych należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.02, nie dopuszcza się realizacji dojazdów z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01;</p> <p>7) miejsca do parkowania należy zabezpieczyć w granicach terenu elementarnego w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe, dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem US.02 dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na terenie parkingu publicznego oznaczonego symbolem KP.01.</p>
<p><b>R.01</b> <b>R.02</b></p>	<p><b>Tereny rolnicze.</b></p> <p>Położone częściowo w stu metrowej (100 m) strefie ochrony rzeki Węgorapy.</p> <p>1) część terenów elementarnych zlokalizowana jest w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%, na którym obowiązują zasady określone w §7 ust. 5 niniejszej uchwały;</p> <p>2) na terenach położonych poza zasięgiem wielkiej wody obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego nie kolidujących z ładowiskiem</p>

	<p>zlokalizowanym na terenie elementarnym oznaczonym symbolem KL.01;</p> <p>3) obowiązuje zakaz wprowadzania upraw roślinności leśnej i zalesień oraz użytkowania terenu kolidującego z lądowiskiem zlokalizowanym na terenie elementarnym oznaczonym symbolem KL.01;</p> <p>4) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia;</p> <p>5) należy zachować istniejące rowy melioracyjne jako otwarte;</p> <p>6) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych;</p> <p>7) w granicach terenów elementarnych zlokalizowane są obszary podlegające ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w §7 ust. 3 niniejszej uchwały.</p>
<b>ZLK.01</b>	<p><b>Tereny zieleni leśnej parku objętego ochroną konserwatorską.</b></p> <p>1) teren elementarny położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w §7 ust. 3 niniejszej uchwały;</p> <p>2) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;</p> <p>3) adaptuje się istniejący wjazd indywidualny z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01;</p> <p>4) dojazd do terenu elementarnego należy realizować istniejącym wjazdem z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01 lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KD.W.01, nie dopuszcza się realizacji nowych wjazdów z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01.</p>
<b>ZN.01</b>	<p><b>Tereny zieleni naturalnej.</b></p> <p>Położone częściowo w stu metrowej (100 m) strefie ochrony rzeki Węgorapy.</p> <p>1) część terenu elementarnego zlokalizowana jest w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%, na którym obowiązują zasady określone w §7 ust. 5 niniejszej uchwały;</p> <p>2) na terenach położonych poza zasięgiem wielkiej wody obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego nie kolidujących z lądowiskiem zlokalizowanym na terenie elementarnym oznaczonym symbolem KL.01;</p> <p>3) obowiązuje zakaz grodzenia terenu w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu rzeki Węgorapy, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten teren zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne;</p> <p>4) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia;</p> <p>5) dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenu elementarnego;</p> <p>6) należy zachować istniejące rowy melioracyjne jako otwarte;</p> <p>7) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych;</p> <p>8) w granicach terenu elementarnego zlokalizowane są obszary podlegające ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w §7 ust. 3 niniejszej uchwały.</p>



<b>KP.01</b>	<p><b>Tereny parkingu publicznego.</b></p> <p>1) należy urządzić minimum 4 miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
<b>KD.01</b>	<p><b>Tereny dróg publicznych.</b></p> <p>1) droga krajowa w klasie technicznej GP – głównej ruchu przyspieszonego;</p> <p>2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, docelowo minimum 25,0 m;</p> <p>3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;</p> <p>4) istniejące zjazdy adaptowane – nie dopuszcza się lokalizacji nowych zjazdów;</p> <p>5) dopuszcza się urządzenie chodnika i ścieżki rowerowej;</p> <p>6) zasady lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z §7 ust. 6 niniejszej uchwały;</p> <p>7) część terenu elementarnego położona jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w §7 ust. 3 niniejszej uchwały.</p>
<b>KD.02</b>	<p><b>Tereny dróg publicznych.</b></p> <p>1) droga gminna w klasie technicznej L – lokalnej;</p> <p>2) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 12,0 m;</p> <p>3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;</p> <p>4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
<b>KDW.01</b> <b>KDW.02</b>	<p><b>Tereny dróg wewnętrznych.</b></p> <p>1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>2) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>4) teren elementarny oznaczony symbolem KDW.01 położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w §7 ust. 3 niniejszej uchwały.</p>
<b>Kpj.01</b> <b>Kpj.04</b>	<p><b>Tereny ciągów pieszo-jezdnych.</b></p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
<b>Kpj.02</b> <b>Kpj.03</b>	<p><b>Tereny ciągów pieszo-jezdnych.</b></p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p>

	3) dopuszcza się wykorzystanie terenów elementarnych pod realizację ścieżki rowerowej i pieszej; 4) dopuszcza się wykorzystanie terenów elementarnych na poszerzenie istniejącej drogi krajowej nr 63.
<b>Kpr.01</b>	<b>Tereny ciągów pieszo-rowerowych.</b> 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m; 2) nawierzchnię należy utrzymać jako przepuszczalną; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
<b>TI.01</b> <b>TI.02</b>	<b>Tereny urządzeń infrastruktury technicznej.</b> 1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 3.**

#### Ustalenia końcowe.

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

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Węgorzewa.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
Tomasz Wierzchowski

Załącznik do Uchwały XVIII/149/2016 Rady Miejskiej w Węgorzewie Z dnia 24 lutego 2016 r.

### U z a s a d n i e

**Uzasadnienie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćki – Zachód w obrębie Prynowo, gmina Węgorzewo sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.).**

- 1) **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Przedmiotowy plan obejmuje tereny położone w miejscowości Maćki, w obrębie geodezyjnym Prynowo. Plan miejscowy obejmuje i adaptuje tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, tereny rekreacji i sportu, tereny funkcjonującego gospodarstwa rolnego niegdyś PGR-u oraz tereny rolnicze. Głównym celem planu jest wyznaczenie terenu łądowiska na gruntach rolnych, które ze względu na bardzo bliską odległość miasta Węgorzewo ma być łądowiskiem wielofunkcyjnym, czyli przeznaczonym dla celów sanitarnych, rolniczych i innych. W wyniku wprowadzenia nowej funkcji na terenie rolniczym, czyli łądowiska, ustalono zasady i sposób zagospodarowania terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, szczególnie w zakresie wysokości budynków. Plan optymalizuje i racjonalizuje zagospodarowanie terenów i umożliwia wprowadzenie form budownictwa mieszkaniowego o niskiej intensywności, a przede wszystkim uwzględnia m.in. potrzebę gminy Węgorzewo jaką jest wprowadzenie wielofunkcyjnego łądowiska. Plan obejmuje tereny dla których wprowadzone zapisy uwzględniają wszystkie zasady określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zasady ładu przestrzennego z jednoczesnym dostosowaniem zapisów planu do aktualnych potrzeb właścicieli terenu. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.
- 2) **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:** Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Węgorzewo dla której Rada Miejska w Węgorzewie podjęła Uchwałę Nr XXXVI/257/2013 z dnia 27 lutego 2013 r. w sprawie przyjęcia „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Węgorzewo”
- 3) **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:** Teren objęty planem stanowi własność prywatną, gminy oraz skarbu państwa i jest położony przy drodze krajowej nr 63. Teren w zakresie infrastruktury technicznej wyposażony jest w niezbędne sieci, w tym wodociągową, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetyczną, natomiast w zakresie komunikacji obsługiwany jest istniejącymi zjazdami i drogami dojazdowymi połączonymi z drogą krajową. W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych. Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości, itp.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/149/2016  
Rady Miejskiej w Węgorzewie  
z dnia 24 lutego 2016 r.

**I. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:**

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćki – Zachód w obrębie Prynowo, gmina Węgorzewo.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) w terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćki – Zachód w obrębie Prynowo, gmina Węgorzewo” nie wpłynęła żadna uwaga.

**II. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:**

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćki – Zachód w obrębie Prynowo, gmina Węgorzewo.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Maćki – Zachód w obrębie Prynowo, gmina Węgorzewo” w sposób następujący: w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.