



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 11 lipca 2016 r.

Poz. 2833

UCHWAŁA NR XXI/177/2016 RADY MIEJSKIEJ W WĘGORZEWIE

z dnia 25 maja 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych Węgorzewo - Jezioro Święcajty

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016, poz. 446) Rada Miejska w Węgorzewie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węgorzewo, uchwala co, następuje:

§ 1. Uchwala się Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych Węgorzewo - Jezioro Święcajty, zwaną dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w uchwale nr LI/387/2014 z dnia 25 kwietnia 2014 roku Rady Miejskiej w Węgorzewie w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych Węgorzewo - Jezioro Święcajty uchwalonego przez Radę Miejską w Węgorzewie Uchwałą Nr II/15/2002 z dnia 11 grudnia 2002 r.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały,
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych Węgorzewo - Jezioro Święcajty”,
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz sposobach ich finansowania, stanowiących odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne - dotyczące całego terenu objętego planem

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami: MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ZP - tereny zieleni urządzonej, KD - tereny dróg publicznych, KDW - tereny dróg wewnętrznych,
- 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, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 8) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- 10) rozwiązania komunikacyjne oraz powiązania terenów z istniejącymi drogami publicznymi,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 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,
- 2) „linii zabudowy nieprzekraczalnej” - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekraczać żaden element obiektu budowlanego, z wyjątkiem przyłączy i sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako cel publiczny,
- 3) „przeznaczeniu podstawowym” - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) „przeznaczeniu uzupełniającym” - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 5) „terenie elementarnym” - należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem,
- 6) „wysokości zabudowy” - należy przez to rozumieć sposób ustalania wysokości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie zastosowanych oznaczeń:

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczeń przeznaczenia terenów,
- 4) linii zabudowy,
- 5) oznaczenie stumetrowej strefy ochronnej jeziora Świącajty
- 6) oznaczenie obszaru występowania terenów o dużych spadkach,
- 7) oznaczenia istniejącej linii energetycznej średniego napięcia.

§ 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) ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 800 m², przy czym w skład działki budowlanej mogą wchodzić tereny o różnym przeznaczeniu,

- b) dla działek narożnych dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni przeznaczonych pod budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji wewnętrznej i poprawy warunków zagospodarowania terenów sąsiednich,
- 3) 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,
- 4) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy,
- 5) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 6) ustala się tymczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu zgodny z aktualnym sposobem użytkowania terenu, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej,
- 7) w zakresie zasad i warunków lokalizacji ogrodzeń wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 8) w zakresie zasad rozmieszczania nośników reklamowych wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych za wyjątkiem tablic informacyjnych w czasie budowy w ilości nie większej niż 1 tablica na teren elementarny,
- 9) w granicach planu nie wyznacza się terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
- 10) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych wprowadza się zakaz stosowania jaskrawej, intensywnej kolorystyki elewacji oraz nakaz zastosowania jasnych barw pastelowych - dopuszcza się uzupełnienie elementami drewna, cegły, kamienia, szkła, stali.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) teren objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w granicach którego obowiązują zakazy, nakazy i odstępstwa od zakazów wynikające z przepisów odrębnych,
- 2) obszar planu położony jest w obrębie obszaru ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 206 Wielkie Jeziora Mazurskie - Kętrzyn, dla którego obowiązują szczególne zasady zagospodarowania:
- a) zachowanie i utrzymanie drożności oraz wystarczającej głębokości cieków wodnych jako zbiorników retencyjnych wód opadowych,
 - b) ochrona naturalnych przebiegów cieków wodnych i linii brzegu jeziora Świącajty,
 - c) uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej,
- 4) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- 5) projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu,
- 6) dla terenów oznaczonych symbolem MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku wynikający z przepisów o ochronie środowiska, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach planu nie występują obiekty i obszar objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) w granicach planu przestrzenią publiczną są tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KD,

- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych, urządzeń technicznych i tymczasowych obiektów budowlanych zostały określone w §7 ust. 1 niniejszych ustaleń,
 - 3) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury i zieleni zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych w liniach rozgraniczających dróg, w sytuacji szczególnych dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na terenie działek przeznaczonych pod zabudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) sieć wodociągowa powinna spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
 - 5) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
 - a) ustala się odprowadzenia ścieków bytowo - gospodarczych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) teren objęty planem znajduje się w granicach aglomeracji Węgorzewo (wyznaczona na podstawie Uchwały Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr XXVI/518/13 z dnia 23.04.2013 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyznaczenia aglomeracji Węgorzewo), co skutkuje koniecznością realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu zgodnego z obowiązującym Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych,
 - 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni szczelnej terenów składowych, utwardzonych dróg i placów należy odprowadzać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach dotyczących prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska,
 - b) wody opadowe i roztopowe z pozostałych terenów należy odprowadzać w granicach własnych działki lub do sieci kanalizacji deszczowej,
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) w granicach planu zlokalizowana jest czynna napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15 kV, dla której ustala się możliwość przebudowy,
 - b) do czasu przebudowy istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV na kablową ustala się pas ograniczonego zagospodarowania (technologiczny) o szerokości 5,0 m mierząc od skrajnego przewodu linii,
 - c) w pasie ograniczonego zagospodarowania (technologicznym) zabrania się nasadzania drzew, wznoszenia budowli, budowy ogrodzeń, zabudowy urządzeń komunikacyjnych,
 - d) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci energetycznej będzie następowało na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.
 - 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zasadę zaopatrzenia w gaz przewodowy z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia DN 100 mm w ciągu drogi krajowej nr 63 oraz z projektowanej sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,

- b) dla istniejącego i projektowanych gazociągów średniego ciśnienia należy zachować strefę kontrolowaną o szerokości 1 m, której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu,
- c) w strefie kontrolowanej nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
- d) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy odrębne,
- 9) zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych,
- 10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną - z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
- 11) w zakresie usuwania odpadów stałych obowiązują przepisy odrębne.

6. Rozwiązania komunikacyjne oraz powiązania terenów z istniejącymi drogami publicznymi:

- 1) oś komunikacyjną obszaru stanowi projektowana droga gminna oznaczona na rysunku planu symbolem KD.01, łącząca komunikacyjnie obszar planu z miastem Węgorzewo,
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następować będzie poprzez zjazdy z dróg publicznych oraz istniejące i projektowane drogi wewnętrzne,
- 3) nie dopuszcza się realizacji nowych zjazdów z drogi powiatowej Węgorzewo - Kal,
- 4) tereny przeznaczone do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę postojową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej: uzbrojenie obszaru planu w podstawową sieć wodociągową i kanalizacji sanitarnej biegnącą w drodze oznaczonej symbolem KD.01

8. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - nie przewiduje się.

9. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - nie przewiduje się.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnej funkcji lub różnym sposobie zagospodarowania

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

Symbol terenu	Ustalenia dla poszczególnych terenów
MN.01	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, mała architektura, komunikacja wewnętrzna, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej, 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 3) maksymalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 8,5 m, 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, przy czym dopuszcza się zastosowanie tarasu dachowego (do 20% powierzchni zabudowy), 5) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni lub brązu, przy czym dopuszcza się dachy zielone (wegetatywne), 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,25, 7) intensywność zabudowy zawarta w przedziale od 0,20 do 0,60, 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 65% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego,

	<p>9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,</p> <p>12) dojazd do terenu: docelowo z projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW.01 i KDW.05.</p>
<p>MN.02</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, mała architektura, komunikacja wewnętrzna, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej, 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 3) maksymalna wysokość zabudowy - nie więcej niż 9,5 m licząc od najniższej położonego poziomu terenu mierzonego po obrysie budynku, 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, przy czym dopuszcza się zastosowanie tarasu dachowego na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni zabudowy, 5) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni lub brązu, przy czym dopuszcza się dachy zielone (wegetatywne), 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,25, 7) intensywność zabudowy zawarta w przedziale od 0,20 do 0,60, 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 65% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego, 9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, 10) dojazd do terenu od strony drogi gminnej położonej poza granicami planu, 11) dopuszcza się wydzielenie ciągu pieszego wzdłuż zachodniej granicy terenu, 12) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne, 13) część terenu elementarnego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, położona jest w stumetrowej strefie ochronnej jeziora Święcajty, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 2 niniejszych ustaleń.</p>
<p>MN.03</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, mała architektura, komunikacja wewnętrzna, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 2) maksymalna wysokość zabudowy - nie więcej niż 10,0 m, 3) geometria dachów: dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, przy czym dopuszcza się zastosowanie tarasu dachowego na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni zabudowy, 4) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni lub brązu, przy czym dopuszcza się dachy zielone (wegetatywne), 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,25, 6) intensywność zabudowy zawarta w przedziale od 0,20 do 0,60, 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 65% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego, 8) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, 9) dojazd do terenu z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.04, 10) obowiązuje ochrona istniejących zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, 11) na części terenu, mogą występować skomplikowane warunki gruntowe - kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji geologiczno-geotechnicznej należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>

MN.04	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, mała architektura, komunikacja wewnętrzna, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej, 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 3) maksymalna wysokość zabudowy - nie więcej niż 9,5 m licząc od najniższej położonego poziomu terenu mierzonego po obrysie budynku, 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, przy czym dopuszcza się zastosowanie tarasu dachowego na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni zabudowy, 5) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni lub brązu, przy czym dopuszcza się dachy zielone (wegetatywne), 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,25, 7) intensywność zabudowy zawarta w przedziale od 0,20 do 0,60, 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 65% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego, 9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, 10) obowiązuje ochrona istniejących zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, 11) dojazd do terenu z projektowanej drogi gminnej oznaczonej symbolem KD.01 lub drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KD.W.02, 12) na części terenu, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu mogą występować skomplikowane warunki gruntowe (duże nachylenie) - kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji geologiczno-geotechnicznej należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.05	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, mała architektura, komunikacja wewnętrzna, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej, 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 4) maksymalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 8,5 m, 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, przy czym dopuszcza się zastosowanie tarasu dachowego na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni zabudowy, 6) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni lub brązu, przy czym dopuszcza się dachy zielone (wegetatywne), 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,25, 7) intensywność zabudowy zawarta w przedziale od 0,20 do 0,60, 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 65% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego, 10) obowiązuje ochrona istniejących zadrzewień śródpolnych, 11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, 12) dojazd do terenu z projektowanej drogi gminnej oznaczonej symbolem KD.01 lub z projektowanych dróg wewnętrznych.
ZP.01	<p>Tereny zieleni urządzonej</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: projektowana zieleń urządzona.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia sportowe oraz rekreacyjne, obiekty małej architektury,</p>

	sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Warunki zagospodarowania terenu: 1) zasady i warunki podziału: teren powiązany funkcjonalnie i przestrzennie z sąsiadującymi terenami oznaczonymi symbolem MN.03, 2) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni terenu elementarnego jako biologicznie czynnej, 3) dopuszcza się podział na poprawę warunków zagospodarowania działek sąsiednich.
KD.01 KD.02	Tereny dróg publicznych 1) drogi gminne w klasie technicznej L (lokalna), 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0 m, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
KDW.02 KDW.04 KDW.06	Tereny dróg wewnętrznych 1) projektowane drogi wewnętrzne, 2) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających - 8,0 m, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 4) obowiązuje ochrona istniejących zadrzewień przydrożnych, 5) na części terenu obejmującej drogę oznaczoną symbolem KDW.02, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu mogą występować skomplikowane warunki gruntowe (duże nachylenie) - kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji geologiczno-geotechnicznej należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.
KDW.01 KDW.05	Tereny dróg wewnętrznych 1) projektowana droga wewnętrzna, 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - łącznie 5,0 m, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
KDW.03	Tereny drogi wewnętrznej 1) projektowana droga wewnętrzna, 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 6,0 m, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 4) w przypadku nie zrealizowania drogi dopuszcza się przyłączenie terenu do sąsiadujących działek budowlanych.

Rozdział 3.

Przepisy 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: 10 %.

§ 10. Tracą moc ustalenia i rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych Węgorzewo - Jezioro Święcajty uchwalonego przez Radę Miejską w Węgorzewie Uchwałą Nr II/15/2002 z dnia 11.12.2002 r. (Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 11 poz. 209 z dnia 30.01.2003 r.).

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Węgorzewo.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Tomasz Wierzchowski

UZASADNIENIE

- 1) **Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** Przedmiotowa zmiana planu dotyczy terenów objętych obowiązującym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych Węgorzewo - Jezioro Święcajty uchwalonym przez Radę Miejską w Węgorzewie Uchwałą Nr II/15/2002 z dnia 11.12.2002 r. (Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 11 poz. 209 z dnia 30.01.2003 r.). Zmiana planu obejmuje tereny niezabudowane, przeznaczone do tej pory na cele zabudowy rekreacji indywidualnej. Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenów elementarnych, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony. W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście i gminie Węgorzewo oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej. Burmistrz Węgorzewa, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.
- 2) **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** Przedmiotowa zmiana planu jest zgodna z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Węgorzewo w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węgorzewo oraz planów miejscowych na terenie gminy (Uchwała 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** Tereny objęte zmianą planu stanowią własność prywatną i są położone w strefie peryferyjnej miasta Węgorzewo. W zakresie infrastruktury technicznej tereny położone są w bezpośrednim zasięgu niezbędnych sieci, w tym wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, natomiast w zakresie komunikacji obsługiwane są istniejącej drogi gminnej o nawierzchni nieurządzonej. W granicach zmiany planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, wymagających finansowania z budżetu gminy. Wobec powyższego tereny objęte zmianą planu posiadają optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy.

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXI/177/2016
Rady Miejskiej w Węgorzewie
z dnia 25 maja 2016 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW REKREACYJNYCH
WĘGORZEWO - JEZIORO ŚWIEĆAJTY



Zakład nr 1
Biuro Planowania i Urbanistyki
ul. Wolności 10
16-110 Węgorzewo
tel. 22 73 00 00
www.węgorzewo.pl



SKALA 1:1000

LEGENDA:

SYMBOL	OPIS	PRZEDZIAŁY TERENÓW
[Symbol linii przerywanej]	graniczność planu	
[Symbol linii ciągłej]	graniczność terenów w planie zagospodarowania przestrzennego	MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
[Symbol linii kropki-kreski]	graniczność terenów w planie zagospodarowania przestrzennego	ZP tereny rekreacji
[Symbol linii kropki-kreski]	graniczność terenów w planie zagospodarowania przestrzennego	KD tereny zabudowy komercyjnej
[Symbol linii kropki-kreski]	graniczność terenów w planie zagospodarowania przestrzennego	KDW tereny zabudowy komercyjnej
[Symbol linii kropki-kreski]	graniczność terenów w planie zagospodarowania przestrzennego	graniczność terenów w planie zagospodarowania przestrzennego

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXI/177/2016
Rady Miejskiej w Węgorzewie
z dnia 25 maja 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

dotyczy: Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych Węgorzewo - Jezioro Świącayty.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, 442) rozstrzyga się o rozpatrzeniu uwag dotyczących projektu planu w sposób następujący:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady w sprawie rozpatrzenia uwagi		Wyjaśnienia
						tak	nie	
1	2016-02-11	Jacek Trybusz	Zmiana wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obniżenie jej do poziomu 7%	Cały obszar planu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN	tak	-	Zgodnie z porozumieniem zawartym przez Burmistrza Węgorzewa ze składającą uwagę, przyjęto stawkę opłaty planistycznej w wysokości 10%. Projekt planu podlegał ponownemu wyłożeniu, w którym nie złożono uwag.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXI/177/2016
Rady Miejskiej w Węgorzewie
z dnia 25 maja 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

dotyczy: Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych Węgorzewo - Jezioro Świącayty.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, 442) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy w sposób następujący:

Zadanie	Sposób i termin realizacji	Źródła finansowania
Na terenie objętym planem nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej		