



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 18 października 2018 r.

Poz. 4404

### UCHWAŁA NR LII/413/2018 RADY MIEJSKIEJ W WĘGORZEWIE

z dnia 26 września 2018 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wieża widokowa”, dla terenu o powierzchni około 0,43 ha obręb geodezyjny Tarławki, gmina Węgorzewo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.), Rada Miejska w Węgorzewie 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 „Wieża widokowa”, dla terenu o powierzchni około 0,43 ha obręb geodezyjny Tarławki, gmina Węgorzewo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr XXXII/258/2017 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 1 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wieża widokowa”, dla terenu o powierzchni około 0,43 ha obręb geodezyjny Tarławki, gmina Węgorzewo.

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 określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) przeznaczenie terenów pod zabudowę usług turystycznych oznaczonych na rysunku planu symbolem UT.
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;

- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.
- 2) Przeznaczenie terenu elementarnego
- 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy.
- 4) Granica opracowania planu.

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

1. Teren elementarny - należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem.

2. Przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie elementarnym.

3. Przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć, rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.

4. Adaptacja budynku lub obiektu budowlanego - należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, rozbiórkę i odbudowę, zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący pod względem gabarytów obiektu.

5. Nieprzekraczalna linia zabudowy - oznacza linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne obrysy budynków.

6. Rysunek planu - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 5.** W zakresie infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę przebiegu sieci, rozbiórkę obiektów w tym sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Odprowadzenie ścieków należy realizować do projektowanego układu kanalizacji sanitarnej a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków należy realizować poprzez indywidualne rozwiązania i technologie dopuszczone przepisami odrębnymi.

4. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę należy realizować z ujęć własnych.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej. Nowe sieci energetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Przyłączenie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł z nakazem wykorzystania paliw i urządzeń nieprzekraczających norm przewidzianych przepisami odrębnymi.

9. Zaopatrzenie w gaz należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 6. Zasady obsługi komunikacji.**

1. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia droga leśna o nr ew. działki 1209 poprzez działki o nr ew. 304, 303/2.

2. Zasady obsługi parkingowej obszaru planu w tym minimalna liczba miejsc parkingowych dla nowej zabudowy:

- 1) dla funkcji usług turystycznych należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla obsługi obiektu;
- 2) W granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
  - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15;
  - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40;
  - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-100;
  - d) 4% liczby miejsc postojowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.

#### **§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu.**

1. Ogrodzenia nie mogą przekraczać wysokości 1,8 m od poziomu terenu.

2. Ustalenia dotyczące zasad podziału i scalania nieruchomości.

1) Zasady podziału nieruchomości:

- po liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

2) W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie odpowiednich przepisów o gospodarce nieruchomościami.

3) Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki: min. 3000 m<sup>2</sup>;

b) minimalny front działki: min. 50 m;

c) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 85 - 95 stopni.

3. Ustalenia dotyczące reklam i szyldów.

1) Realizacja reklam, szyldów i znaków informacyjnych na zasadach określonych w § 9 niniejszej uchwały.

#### **§ 8. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Oświn, na terenie którego obowiązują odpowiednie przepisy wykonawcze w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Oświn, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów.

2. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu znajduje się w granicach Natura 2000 Mamerki (kod obszaru: PLH280004), w związku z czym na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody i ochrony środowiska. Nie dopuszcza się negatywnego oddziaływania inwestycji realizowanych w granicach planu na funkcjonowanie obszaru.

3. Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych o mocy urządzeń do 100kW z wykluczeniem turbin wiatrowych.

4. Z uwagi na położenie terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Oświn mają zastosowanie w szczególności następujące zakazy:

- 1) zbijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

**§ 9.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na terenie opracowania miejscowego planu występuje obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Węgorzewo (Schron techniczny w Kwaterze Dowództwa Wojsk Lądowych (OKH) i Kwatermistrzostwa „Mauerwald”), gdzie zasady zagospodarowania regulują odpowiednie przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. W odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się, że wszelkie działania dotyczące chronionych cech zabytkowej zabudowy prowadzić zgodnie z odrębnymi przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów. Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.

**§ 11.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Wszelkie obiekty projektowane na obszarze planu o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy każdorazowo zgłaszać zgodnie z przepisami odrębnymi do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

2. Pozostałe zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zostały określone w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru objętego granicą opracowania planu i w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

**§ 12.** W granicach planu nie występują:

1. tereny górnicze;
2. obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
3. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
4. obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
5. obszary przestrzeni publicznych;
6. krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**Rozdział II.**  
**Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych**

**§ 13.** Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

<b>Oznaczenie terenu elementarnego</b> (powierzchnia w ha)	<b>Ustalenia</b>
<p><b>1.UT</b> (pow. 0,43ha).</p>	<p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa usług turystycznych w tym usługi kultury, muzea, punkty widokowe.</p> <p><b>2.Przeznaczenie uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p><b>3.Ogólne warunki urbanistyczne:</b></p> <p>a) na terenie elementarnym występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków zatem zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla przedmiotowych obiektów należy ustalać zgodnie z § 9;</p> <p>b) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz zagospodarowanie terenu - wszelkie prace przy obiektach w granicach objętych ochroną konserwatorską należy realizować z uwzględnieniem § 9;</p> <p>c) dla nowej zabudowy odległości od lasów należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>d) kierunek głównej kalenicy budynku określonych dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do granicy działki;</p> <p>e) kolorystyka i materiały w elewacji: kolorystyka od białego do jasnych pastelów z możliwością stosowania tynków, cegły licowej, kamienia, drewna, szkła;</p> <p>f) rodzaj pokrycia dachu: dla dachów stromych należy stosować dachówkę ceramiczną w kolorze naturalnej czerwieni dachówki ceramicznej lub grafitu.</p> <p><b>4.Wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>rodzaj i nachylenie dachu: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia zawartym w przedziale 20<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, lub jednospadowych;</p> <p>ilość kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne;</p> <p>dopuszcza się podpiwniczenie budynku;</p> <p>wysokość dla zabudowy kubaturowej: maks. 15,0 m mierzone od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu przykrycia dachowego (ustalenie nie dotyczy wieży widokowej);</p> <p>dopuszcza się budowę wieży widokowej o wysokości do maks. 80 m, zakończonej tarasem widokowym;</p> <p>dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp.; oraz obiekty architektury ogrodowej - altany lub wiaty o wysokości do najwyższego punktu przykrycia dachu: 6,0m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15<sup>0</sup>-35<sup>0</sup>;</p> <p>wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,3;</p> <p>wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1, maksymalny 0,6;</p> <p>teren biologicznie czynny: minimum 30% powierzchni działki.</p>

**§ 14.** Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

**§ 15.** Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona w granicach planu w wysokości 15%.

**§ 16.** Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Węgorzewa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
Tomasz Wierzchowski



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr LII/413/2018  
Rady Miejskiej w Węgorzewie  
z dnia 26 września 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wieża widokowa”, dla terenu o powierzchni około 0,43 ha obręb geodezyjny Tarlawki, 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. 2017 r. poz. 1073 ze zm.) nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr LII/413/2018  
Rady Miejskiej w Węgorzewie  
z dnia 26 września 2018 r.

**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. 2017 r. poz. 1073 ze zm.), Rada Miejska w Węgorzewie określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

W obszarze planu nie występują nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.