



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 11 grudnia 2018 r.

Poz. 5333

### UCHWAŁA NR XLIX/391/2018 RADY MIEJSKIEJ W WĘGORZEWIE

z dnia 25 lipca 2018 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Węgorzewo-Śródmieście**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z 2018 r. poz. 1000, poz. 1349) Rada Miejska w Węgorzewie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węgorzewo, uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się „Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Węgorzewo-Śródmieście”, zwaną dalej planem, stanowiącą zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Węgorzewo-Śródmieście” uchwalonego Uchwałą Nr XVII/124/2011 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 30 listopada 2011 r.

**§ 2.** Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XL/312/2017 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Węgorzewo Śródmieście” dla terenu o powierzchni około 2,63 ha, obręb 01 Węgorzewo, Gmina Węgorzewo.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego *Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Węgorzewo - Śródmieście*;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

#### **Rozdział I.**

#### **Ustalenia ogólne - dotyczące całego terenu.**

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

- 1) przeznaczenia terenów określone symbolami:

- U - tereny zabudowy usługowej,
- Uup - tereny zabudowy usług użyteczności publicznej,
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- KD - tereny dróg publicznych;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i 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.** Ilekcóż w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku adaptowanym - należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, który może podlegać rozbiórce i odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji budynków, z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz wiatrołapów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m - ustalone linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji, w stosunku do obiektów adaptowanych możliwa jest przebudowa i nadbudowa niezależnie od przebiegu wyznaczonej na rysunku planu linii, rozbudowę należy realizować zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;
- 4) terenie elementarnym - należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 7) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć sposób mierzenia wysokości budynku określony w przepisach w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**§ 6.** Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń i symboli:

- 1) granic planu;
- 2) symboli określających przeznaczenie terenów;
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) istniejących gazociągów niskiego ciśnienia;

- 6) strefy kontrolowanej gazociągów niskiego ciśnienia;
- 7) istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 8) strefy ograniczonego zagospodarowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 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) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy uwzględnić ustalenia planu dotyczące zasad podziału;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;
- 5) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji, przekształceń lub rekultywacji;
- 6) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 7) na obszarze planu nie wyznacza się terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych;
- 8) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 9) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:
  - a) zakaz stosowania jaskrawej, dysharmonicznej kolorystyki elewacji;
  - b) do wykończenia elewacji należy stosować takie materiały, jak: cegła ceramiczna, tynki tradycyjne, kamień, drewno lub materiały drewnopodobne, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej - dopuszcza się połączenie wykończenia tradycyjnego z materiałami nowoczesnymi takimi, jak stal, aluminium, szkło itp.;
- 10) w zakresie zasad rozmieszczania reklam ustala się:
  - a) możliwość lokalizacji słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3,0m;
  - b) możliwość lokalizacji wolnostojących tablic reklamowych o powierzchni nie większej niż 3,0m<sup>2</sup>;
  - c) zakaz stosowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych odbijających światło, z wykorzystaniem projekcji świetlnych i elementów ruchomych, emitujących światło o zmieniającym się natężeniu, w szczególności ekranów LED, LCD itp.;
  - d) możliwość lokalizacji szyldów o powierzchni nie większej niż 2,0m<sup>2</sup> w sposób zgrupowany, jeżeli w budynku znajduje się więcej niż jedna działalność;

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w granicach planu obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 niniejszej uchwały;

3. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 ust. 1 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji reklam i szyldów;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 8 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń i ukształtowanie terenu oraz parametry zabudowy.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu jako przestrzeń publiczną ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych i reklam zostały określone w § 7 niniejszych ustaleń oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;
- 3) obiekty małej architektury, urządzenia techniczne, tymczasowe obiekty usługowo-handlowe i reklamy w granicach terenów oznaczonych symbolem KD należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny górnicze - nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią - nie występują;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych - nie występują;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występują.

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

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zasadę prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;
- 4) dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na dachach budynków oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych i przeciwpożarowych z indywidualnego ujęcia wody;
  - c) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) teren objęty planem położony jest w granicach aglomeracji Węgorzewo w równoważnej liczbie mieszkańców 18 750 z oczyszczalnią ścieków w Węgorzewie (wyznaczona na podstawie Uchwały nr II/48/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2014 r. zmieniająca uchwałę 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 zgodnego z obowiązującym Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony środowiska,
  - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) w granicach planu występują sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: linie napowietrzne i podziemne średniego napięcia oraz sieci niskiego napięcia;
  - b) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV wyznaczono w odległościach 6,0 m od osi linii strefy ograniczonego zagospodarowania oznaczone na rysunku planu;
  - c) w przypadku przebudowy (zmiany przebiegu) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wyznaczone na rysunku planu strefy ograniczonego zagospodarowania dla przebudowanych linii przestają obowiązywać,
  - d) dla przebudowywanych lub nowo projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy uwzględnić strefy ograniczonego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) w granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - c) w granicach planu występują gazociągi niskiego ciśnienia o ciśnieniu roboczym do 0,4 MPa i średnicach DN 63, DN 150, DN 160;
  - d) dla gazociągów niskiego ciśnienia DN 63 wyznaczono w odległościach 1,0 m od osi gazociągu strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu;
  - e) dla gazociągu niskiego ciśnienia DN 150 wyznaczono w odległościach 3,0 m od osi gazociągu strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu;
  - f) dla gazociągu niskiego ciśnienia DN 160 wyznaczono w odległościach 1,0 m od osi gazociągu strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu;
  - g) 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;
  - h) dopuszcza się przebudowę kolizyjnych odcinków sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło należy w pierwszej kolejności realizować poprzez zasilanie z miejskiej sieci ciepłej;

b) dopuszcza się rozwiązania indywidualne pod warunkiem stosowania do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz stosowania do ich spalania urządzeń charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, a także rozwiązania wykorzystujące energię elektryczną lub odnawialne źródła energii;

12) 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) obowiązuje zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) nadrzędny układ komunikacyjny stanowi droga gminna ul. 11-go Listopada, która powinna docelowo spełniać parametry techniczne odpowiadające klasie technicznej L (droga lokalna);

2) ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych w granicach planu poprzez istniejące drogi publiczne (gminne) oznaczone symbolami: KD.01, KD.02 i KD.03;

3) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

4) lokalizacja miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej.

9. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej - budowa i przebudowa publicznych dróg gminnych (ulic) oznaczonych symbolem KD.

## Rozdział II.

### Ustalenia szczegółowe - dotyczące 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>U.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej.</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe).  Przeznaczenie uzupełniające: obiekty administracyjne i biurowe, budynki obsługi, garaże, komunikacja wewnętrzna, parkingi.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejąca zabudowę;</li> <li>2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej - 800 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 10,0 m;</li> <li>5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci zawartym w przedziale 35-45<sup>0</sup>, przy czym dla zabudowy garażowej dopuszcza się dachy płaskie;</li> <li>6) kolorystyka i pokrycie dachów - dla dachów stromych obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem w odcieniach czerwieni, dla dachów płaskich dopuszcza się inne pokrycie;</li> <li>7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki - 0,50;</li> <li>8) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,10 do 0,90;</li> <li>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej;</li> <li>10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku - nie ustala się;</li> <li>11) miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki lub w granicach terenu elementarnego w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni</li> </ol>

	<p>usługowej;</p> <p>12) w granicach terenu elementarnego zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z wyznaczoną na rysunku planu strefą ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do której obowiązują zasady określone w § 7 ust. 7 niniejszej uchwały.</p>
<b>Uup.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy usług użyteczności publicznej.</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa (usługi publiczne), w tym obiekty oświaty i kultury, budynki zamieszkania zbiorowego.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: garaże, parkingi, komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzone, tereny i obiekty sportu i rekreacji.</p> <p>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy - 4 kondygnacje nadziemne;</p> <p>5) geometria dachów - adaptuje się istniejące dachy płaskie, dla nowych budynków ustala się dachy dwuspadowe o nachyleniu połąci głównych do 40°, przy czym dla zabudowy garażowej dopuszcza się dachy płaskie;</p> <p>6) kolorystyka dachów - dla dachów stromych obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem w odcieniach czerwieni, dla dachów płaskich dopuszcza się inne pokrycie;</p>
	<p>7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki - 0,60;</p> <p>8) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,10 do 1,60;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;</p> <p>11) w granicach terenu elementarnego zlokalizowane są gazociągi niskiego ciśnienia wraz z wyznaczoną na rysunku planu strefą kontrolowaną, w stosunku do której obowiązują zasady określone w § 7 ust. 7 niniejszej uchwały.</p> <p>12) miejsca do parkowania należy realizować w granicach terenu elementarnego w liczbie nie mniejszej niż 12 miejsc postojowych, w tym minimum 2 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.</p>
<b>MW.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, zieleń urządzone.</p> <p>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny;</p> <p>3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>4) dopuszcza się zbliżenie budynku do granicy z sąsiednią działką budowlaną;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy budynku mieszkalnego - 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy budynków gospodarczych i garażowych - 1 kondygnacja nadziemna;</p> <p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połąci zawartym w przedziale 35-45°, dla zabudowy gospodarczej i garażowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;</p> <p>8) kolorystyka dachów - obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, dla dachów płaskich dopuszcza się inne pokrycie;</p> <p>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki - 0,50;</p> <p>10) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,30 do 0,90;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>12) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p>

	13) miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki lub na terenie, w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny.
<b>MW.02</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.  Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, zielen urządzona, komunikacja wewnętrzna.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia działki budowlanej - 800 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) dopuszcza się zbliżenie budynku do granicy z sąsiednią działką budowlaną;</li> </ol>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>4) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy budynku mieszkalnego - 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe;</li> <li>6) maksymalna wysokość zabudowy budynków gospodarczych i garażowych - 1 kondygnacja nadziemna;</li> <li>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci zawartym w przedziale 30-50<sup>0</sup>, dla zabudowy gospodarczej i garażowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;</li> <li>8) kolorystyka dachów: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem w odcieniach czerwieni, dla dachów płaskich dopuszcza się inne pokrycie;</li> <li>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki - 0,40;</li> <li>10) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,30 do 0,80;</li> <li>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</li> <li>12) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</li> <li>13) miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny.</li> </ol>
<b>KD.01</b> <b>KD.02</b>	<p><b>Tereny dróg publicznych.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) drogi gminne (ulice) - docelowo należy wykonać w parametrach technicznych drogi L (lokalnej);</li> <li>2) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 12,0 m;</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;</li> <li>5) w granicach terenów elementarnych zlokalizowane są gazociągi niskiego ciśnienia wraz z wyznaczoną na rysunku planu strefą kontrolowaną, w stosunku do której obowiązują zasady określone w § 7 ust. 7 niniejszej uchwały.</li> </ol>
<b>KD.03</b>	<p><b>Tereny dróg publicznych.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) droga gminna (ulica) - docelowo należy wykonać w parametrach technicznych drogi L (lokalnej);</li> <li>2) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 12,0 m;</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;</li> <li>5) w granicach terenu elementarnego zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z wyznaczoną na rysunku planu strefą ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do której obowiązują zasady określone w § 7 ust. 7 niniejszej uchwały.</li> </ol>
<b>KD.04</b> <b>KD.05</b>	<p><b>Tereny dróg publicznych.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) tereny przeznaczone pod poszerzenie istniejącej ulicy;</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.</li> </ol>



### **Rozdział III. 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 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
Tomasz Wierzchowski

### **Uzasadnienie**

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073,1566).

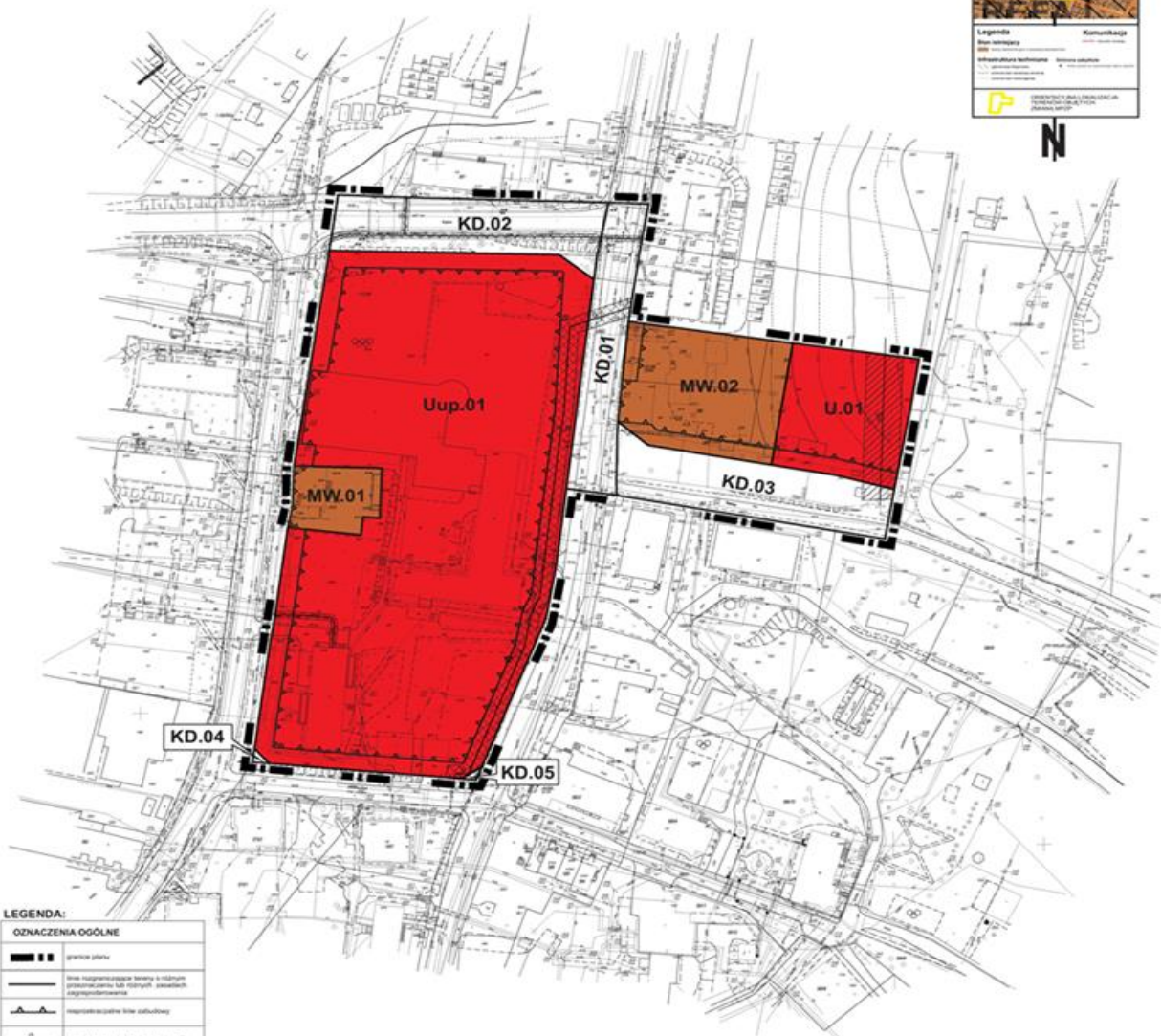
- 1) **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węgorzewo miasto Węgorzewo cechuje m. in. „niedorozwój infrastruktury społecznej”, w związku z tym Burmistrz Miasta Węgorzewo przystąpił do Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Węgorzewo-Sródmieście”, aby spełnić potrzeby interesu publicznego i umożliwić usytuowanie boiska szkolnego na terenie Zespołu Szkół Ogólnokształcących przy ul. 11 Listopada. 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 terenu elementarnego, 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 gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej. Burmistrz Miasta, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków, 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 planowanej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. 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 gminy dla której Rada Miejska w Węgorzewie podjęła Uchwałę Nr XLII/329/2017 z dnia 22 grudnia 2017 r. w sprawie *Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węgorzewo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*
- 3) **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:** Teren objęty planem stanowi częściowo własność prywatną oraz częściowo własność miasta. Jest położony wśród istniejącej zabudowy, wyposażony w niezbędną infrastrukturę techniczną, występują sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne i gazowe. Teren w posiada możliwość doposażenia w dodatkowe sieci, natomiast w zakresie komunikacji główny trzon stanowi droga powiatowa nr 4357 - ul. 11 Listopada. W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy z zakresu urzędzenia publicznych dróg gminnych (ulic) oznaczonych symbolem KD 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 1  
do uchwały Nr XLIX/391/2018  
Rady Miejskiej w Węgorzewie  
z dnia 25 lipca 2018 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WĘGORZEWO-ŚRÓDMIEŚCIE

SKALA 1:1000  
0 10 50 100



**LEGENDA:**

OZNACZENIA OGÓLNE	
	granice planu
	linia rozgraniczająca tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych sposobach zagospodarowania
	niezakończony bieżący zabudowy
	linia granicy parceli historycznej
	tereny kontrolowanego zagospodarowania historycznej zabudowy
	linia granicy rezerwowego terenu zielonego
	tereny ograniczonego zagospodarowania rezerwowego lub stabilizacyjnego
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	tereny zabudowy usługowej
	tereny zabudowy usług użyteczności publicznej
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielokondygnacyjnej
	tereny obsługi publicznej

Załącznik nr 1  
do uchwały Rady Miejskiej w Węgorzewie  
Nr ... z dnia ... z.  
opublikowany w Dzienniku Urzędowym  
Województwa Warmińsko-Mazurskiego  
pod poz. ... z dnia ... z.

<b>MD PROJECT</b>	
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WĘGORZEWO-ŚRÓDMIEŚCIE	
Wzrost zawodowy:	Stanowisko:
Wzrost zawodowy:	Stanowisko:

Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XLIX/391/2018  
Rady Miejskiej w Węgorzewie  
z dnia 25 lipca 2018 r.

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

dotyczy: Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Węgorzewo-Śródmieście.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073,1566) w wyznaczonym terminie do wnoszenia uwag dotyczących projektu Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Węgorzewo - Śródmieście nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XLIX/391/2018  
Rady Miejskiej w Węgorzewie  
z dnia 25 lipca 2018 r.

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

dotyczy: Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Węgorzewo-Śródmieście.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073,1566) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy w Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Węgorzewo-Śródmieście: w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.