



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 27 grudnia 2018 r.

Poz. 5549

UCHWAŁA NR LIV/425/2018 RADY MIEJSKIEJ W WĘGORZEWIE

z dnia 31 października 2018 r.

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

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 2018 r. poz. 1945) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994) 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 terenów rekreacyjnych Węgorzewo-Jezioro Świącajtj, zwaną dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr VIII/52/2015 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 29 kwietnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych Węgorzewo- Jezioro Świącajtj, uchwalonego przez Radę Miejską w Węgorzewie Uchwałą Nr II/15/2002 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 11 grudnia 2002 roku.

§ 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 terenów rekreacyjnych Węgorzewo-Jezioro Świącajtj”;
- 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 zasad 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - UT - tereny usług turystycznych,
 - UTZ - tereny usług turystycznych w zieleni,
 - Upk - tereny plaży i kąpieliska stanowiące dostęp do wód publicznych,

- ZN - tereny zieleni naturalnej,
 - WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz 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 na podstawie odrębnych przepisów;
 - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz 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) „terenie elementarnym” - należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 2) „linii zabudowy nieprzekraczalnej” - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku z wyjątkiem przyłączy, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego;
- 3) „przeznaczeniu podstawowym” - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu, jak i kubatury;
- 4) „przeznaczeniu uzupełniającym” - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) „wysokości zabudowy” - należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych.

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

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny elementarne;
- 3) oznaczeń przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) obszaru lokalizacji budynku przystani wodnej.

§ 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) w granicach planu nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

- 4) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 5) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 6) w zakresie zasad i warunków lokalizacji ogrodzeń wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych wprowadza się zakaz stosowania jaskrawej, intensywnej kolorystyki elewacji oraz nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem - dopuszcza się uzupełnienie elementami drewna, cegły, kamienia, szkła;
- 8) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji reklam;
- 9) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 4,0 m².

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w granicach którego obowiązują zakazy, nakazy i odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) wprowadza się obowiązek zachowania i ochrony istniejących wartościowych drzew i zadrzewień, w szczególności nadwodnych - w przypadku konieczności usunięcia drzewa należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku został określony w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 8 niniejszej uchwały;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu oraz jego ochrony zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 8 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy, a także w § 7 ust. 1 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji reklam i szyldów.

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

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w granicach planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznej.

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

- 1) tereny górnicze - nie występują;
- 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi - nie występują;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych - nie występują.

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

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w granicach planu 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;
- 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) 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 istniejącej 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 pochodzące z powierzchni szczelnej terenów 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 odprowadzić w granicach własnych działki lub do sieci kanalizacji deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej będzie następowało na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) 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) zasadę zaopatrzenia w gaz przewodowy z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia oraz z projektowanej sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy odrębne;
 - 10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
 - a) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozproszaniem 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 urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem stosowania systemów wysokoemisyjnych;
 - 12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
 - a) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, w tym w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
 - b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z siecią dróg publicznych stanowi droga gminna biegnąca od strony południowej - ulica Leśna (położona poza planem) oraz droga publiczna - ulica B. Chrobrego położona po północnej stronie (poza granicami planu) przez działki 1366 oraz 1367;
- 2) projektowana komunikacja wewnętrzna musi spełniać wymogi stawiane drogom pożarowym dla poszczególnych obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem i obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 3) lokalizacja miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi. 8 Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej - w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

9. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

10. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział II.

Ustalenia szczegółowe - dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

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

Symbol terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
UT.01	<p>Tereny usług turystycznych Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych, w tym w szczególności obiekty hotelowe, wolnostojące budynki apartamentowe. Przeznaczenie uzupełniające: obiekty oraz urządzenia sportu i rekreacji, komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna, mała architektura.</p> <p>Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1)adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 5000 m² ; 2)istniejąca zabudowa adaptowana; 3)nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków hotelowych - nie więcej niż 12,0 m, dla budynków apartamentowych - nie więcej niż 8,0 m, dla przeznaczenia uzupełniającego 8,0 m; 5)geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połąci głównych zawartym w przedziale 35 - 45 stopni, dla obiektów o funkcji sportowej i rekreacyjnej dopuszcza się specjalną konstrukcję i geometrię dachu; 6)kolorystyka dachów: odcienie czerwieni; 7)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej 0,3; 8)minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,6; 9)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego; 10)dopuszcza się lokalizację sezonowych obiektów tymczasowych związanych z przeznaczeniem podstawowym na okres nie dłuższy niż 120 dni; 11)miejsca postojowe należy realizować w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe plus 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług; 12)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno- wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
UTZ.01	<p>Tereny usług turystycznych w zieleni Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacyjna w formie wolnostojących budynków apartamentowych w zieleni. Przeznaczenie uzupełniające: budynek przystani wodnej, kemping, pole biwakowe, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna, mała architektura.</p> <p>Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1)budynki należy lokalizować w miejscach nie kolidujących z istniejącym drzewostanem;</p>

	<p>2)istniejąca zabudowa adaptowana;</p> <p>3)adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 4000 m²;</p> <p>4)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przy czym poza granicą nieprzekraczalnej linii zabudowy dopuszcza się lokalizację budynku przystani wodnej w granicach pokazanych na rysunku planu;</p> <p>5)maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - dwie kondygnacje naziemne, jednak nie więcej niż 8,0 m, dla przeznaczenia uzupełniającego nie więcej niż 8,0 m, przy czym dla budynku przystani wodnej - nie więcej niż 10,0 m;</p> <p>6)geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połączy głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>7)kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;</p> <p>8)maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku apartamentowego (przeznaczenie podstawowe) nie więcej niż 90 m², dla budynku przystani wodnej nie więcej niż 200 m²;</p> <p>9)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie więcej niż 0,3;</p> <p>10)minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,5;</p> <p>11)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni terenu elementarnego jako biologicznie czynnego;</p> <p>12)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
Upk.01	<p>Tereny plaży i kąpieliska stanowiące dostęp do wód publicznych</p> <p>Tereny przestrzeni publicznych plaż i kąpielisk o nawierzchni naturalnej - trawiastej lub piaszczystej.</p> <p>1)teren powiązany przestrzennie z terenami usług turystycznych oznaczonych symbolami UTZ.01 oraz UT.01;</p> <p>2)obowiązuje zakaz grodzenia;</p> <p>3)dopuszcza się lokalizację pomostów, a także urządzenie ciągów komunikacji pieszej i rowerowej wraz z obiektami małej architektury;</p> <p>4)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
ZN.01	<p>Tereny zieleni naturalnej</p> <p>1)obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>2)należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia;</p> <p>3)obowiązuje zakaz grodzenia.</p>
WS.01	<p>Tereny wód powierzchniowych śródlądowych</p> <p>1)istniejące pomosty adaptowane - dopuszcza się ich przebudowę i modernizację oraz rozbiórkę i wykonanie pomostów w ramach odbudowy, bez zmiany dotychczasowych gabarytów;</p> <p>2)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>3)obowiązuje zakaz grodzenia.</p>

Rozdział III. Ustalenia końcowe.

§ 9. Tracą moc ustalenia i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych Węgorzewo-Jezioro Święcajty” uchwalonego Uchwałą Nr II/15/2002 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 11 grudnia 2002 roku w granicach niniejszego planu.

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

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Węgorzewa.

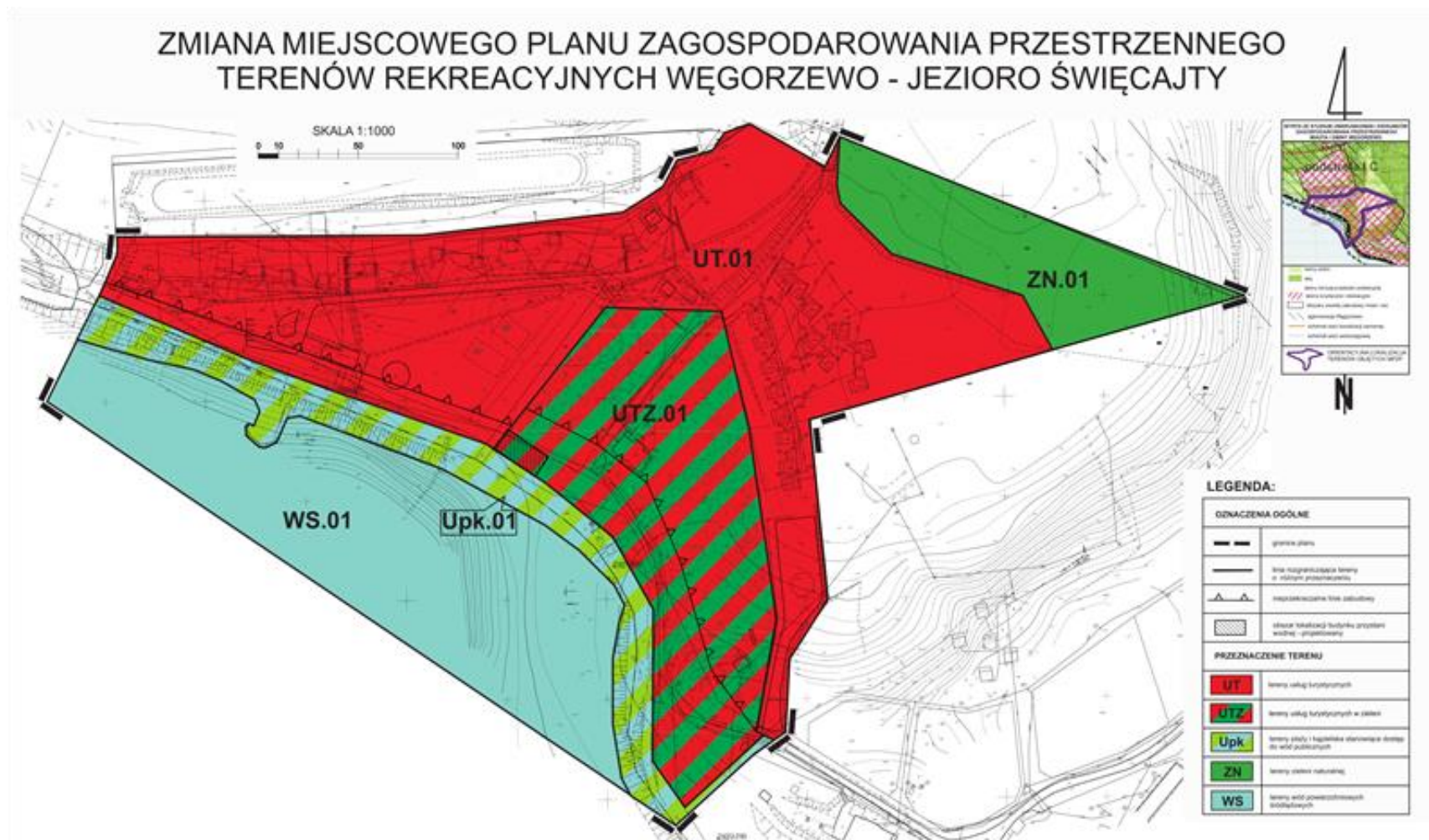
§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Tomasz Wierchowski

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 ośrodka rekreacyjnego i zieleni przeznaczone do tej pory na cele zabudowy usług turystycznych. 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 XLII/329/2017 z dnia 22 grudnia 2017 r. w sprawie przyjęcia 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** 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. 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 LIV/425/2018
Rady Miejskiej w Węgorzewie
z dnia 31 października 2018 r.



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LIV/425/2018
Rady Miejskiej w Węgorzewie
z dnia 31 października 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

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

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) rozstrzyga się o rozpatrzeniu uwag dotyczących wyłożenia projektu planu w sposób następujący:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa i adres składającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Wyjaśnienia
						tak	nie	
1	22.05..2018r.	Michał Oleksowicz	Uwaga dotycząca braku wyłożenia do publicznego wglądu uzasadnienia do projektu uchwały		Ustalenia ogólne.	-	nie	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z art. 15.1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie do uchwały stanowi część projektu planu. Ustawa nie określa momentu, w którym uzasadnienia do projektu planu powinno być wprowadzone. Nie precyzuje również (art. 17 pkt 9) czy uzasadnienie do uchwały powinno być przedmiotem wyłożenia. Biorąc pod uwagę możliwość składania uwag do projektu planu, uzasadnienie do uchwały powinno zostać przygotowane po sformułowaniu ostatecznej wersji projektu planu, która przedłożona zostanie Radzie Miejskiej do uchwalenia.
2			Uwaga dotyczyła definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z którą żaden element budynku z wyjątkiem przyłączy, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego nie może przekroczyć linii wyznaczonych na rysunku planu. Przy czym w uwadze wskazano, że zapis nie uwzględnia możliwości przekroczenia linii zabudowy przez inne obiekty i urządzenia podziemne nie związane z eksploatacją budynku		Ustalenia ogólne.	-	nie	Uwaga nieuwzględniona. Burmistrz Węgorzewa po ponownym przeanalizowaniu przedmiotowej definicji stwierdził, że nie może uwzględnić uwagi ze względu na stanowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, jako organu uzgadniającego projekt planu. Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w granicach którego położony jest obszar objęty planem, w 100-metrowej strefie ochronnej jezior, rzek i innych zbiorników wodnych zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych. Wyjątki przewidziane w przepisach odrębny nie obejmują takich obiektów budowlanych, jak tarasy, bez względu na to czy stanowią odrębny

			np. taras w poziomie terenu, system odwodnienia.					obiekt, czy część budynku. Definicja nieprzekraczalnej linii zabudowy podlegała wielokrotnym konsultacjom z organem uzgadniającym (RDOŚ) i jest efektem wypracowanego kompromisu.
3			Uwaga dotyczyła ograniczenia możliwości lokalizacji instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych, takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne, tylko do dachów budynków.		Ustalenia ogólne.	-	nie	Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzone w planie ograniczenie wynika między innymi z obowiązujących ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węgorzewo, w którym nie przewiduje się na tym terenie możliwości lokalizacji instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100kW wraz ich strefami ochronnymi. Biorąc pod uwagę charakter terenu objętego planem, wprowadzenie takiego ograniczenia należy uznać za zasadne. Zgodnie z przepisami odrębnym projekt planu dopuszcza lokalizację tego typu instalacji przeznaczonych na potrzeby własne inwestora, nie kolidujących z zagospodarowaniem terenu.
4			Uwaga dotyczyła obsługi komunikacyjnej terenu, poprzez umożliwienie alternatywnego dostępu do terenu objętego planem poprzez drogę wskazaną przez składającego uwagę (dz. 1367).		Ustalenia ogólne.	tak	-	Uwaga uwzględniona - nie wymaga uzasadnienia
5		Teren elementarny UT.01	Uwaga dotyczyła sprostowania omyłki pisarskiej, polegającej na dodaniu słowa „urządzenia” po słowach „Przeznaczenie uzupełniające.” w ustaleniach dla terenu UT.01		Ustalenia szczegółowe.	tak	-	Uwaga uwzględniona - nie wymaga uzasadnienia
6		Teren elementarny UT.01	Uwaga dotyczyła dopuszczenia zastosowania dachów płaskich w ustaleniach dla terenu UT.01 - usług turystycznych		Ustalenia szczegółowe.	-	nie	Uwaga nieuwzględniona. Biorąc pod uwagę rekomendacje zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węgorzewo oraz obowiązujące na terenie gminy Węgorzewo miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy uznać, że dotychczasowa polityka przestrzenna w zakresie geometrii dachów jest uzasadniona. Obszar gminy Węgorzewo, jak i całe Mazury jest wyróżniającym się w skali kraju regionem, charakteryzującym się właśnie niepowtarzalną architekturą regionalną, której jednym w wyznaczników są strome, czerwone dachy, pokryte dachówką ceramiczną. Każda zabudowa, a szczególnie zabudowa eksponowana (w tym przypadku od strony jeziora) powinna wpisywać się w ten charakterystyczny

								<p>kod przestrzenny regionu. Projektowanie uniwersalne, oparte na wzorcach, które można wpisać praktycznie w każdy teren burzy ład przestrzenny charakterystyczny dla regionu Mazur. Wprowadzenie dachów stromych wymusza również inne podejście do projektowania w tym terenie. Należy zdawać sobie sprawę, że ogranicza również gabaryty budynków. Odnosząc się do szczegółów, oznacza to np. zmniejszenie rozpiętości budynków (rozdrobienie zabudowy), co korzystnie wpłynie na aspekt kompozycyjno - estetyczny całego terenu.</p>
7		Uwaga dotyczyła zwiększenia intensywności zabudowy dla terenu UT.01 - usług turystycznych do poziomu 0,7.	Teren elementarny UT.01	Ustalenia szczegółowe.	-	nie	<p>Uwaga nieuwzględniona. Wskaźnik intensywności zabudowy jest podstawowym wskaźnikiem określającym charakter zabudowy danego terenu. W połączeniu z innymi ustaleniami planu, w tym również z opisaną wyżej geometrią dachu, a także wskaźnikiem miejsc postojowych zabezpiecza przed nadmierną zabudową terenów, które ze względu na swój charakter powinny być wykorzystywane w sposób ekstensywny. Zwiększenie wskaźnika, jak i innych gabarytów mogłoby doprowadzić do nadmiernej intensywności zabudowy, nawiązującej bardziej do rozwiązań deweloperskich, niż do rozwiązań typowych dla funkcji usług turystycznych.</p>	
8		Uwaga dotyczyła wskaźnika miejsc postojowych dla terenu UT.01 - usług turystycznych, poprzez doprecyzowanie, że wskaźnik miejsc postojowych nie jest liczony dla powierzchni użytkowej przystani wodnej.	Teren elementarny UT.01	Ustalenia szczegółowe.	-	nie	<p>Uwaga nieuwzględniona. Dynamiczny rozwój motoryzacji spowodował, że wskaźniki miejsc postojowych, które powinien zabezpieczyć inwestor realizowane są w zupełnie inny sposób niż kilka lat temu. Obserwacje innych obiektów turystycznych, nie tylko na terenie gminy Węgorzewo wskazują, że również obiekt przystani generuje dosyć duży ruch samochodowy. Tym bardziej, że w przypadku organizacji imprez żeglarskich powinno to być miejsce postoju samochodów o zwiększonych gabarytach, np. przystosowanych do przewozu łodzi.</p>	
9		Uwaga dotyczyła zwiększenia intensywności zabudowy dla terenu UTZ.01 - usług turystycznych w zieleni.	Teren elementarny UTZ.01	Ustalenia szczegółowe.	-	nie	<p>Uwaga nieuwzględniona. Wskaźnik intensywności zabudowy jest podstawowym wskaźnikiem określającym charakter zabudowy danego terenu. Uwzględniając charakterystykę terenu wynikająca z atrakcyjnego drzewostanu występującego na tym fragmencie nieruchomości, nadmierne zwiększanie wskaźnika intensywności zabudowy uznano za niezasadne ze względu na ochronę istniejącego drzewostanu. Zwiększenie wskaźnika, jak i innych gabarytów mogłoby doprowadzić do nadmiernej</p>	

							intensywnej zabudowy, nawiązującej bardziej do rozwiązań deweloperskich, niż do rozwiązań typowych dla funkcji usług turystycznych.
10		Uwaga dotyczyła dopuszczenia urządzenia ciągów komunikacji pieszej i rowerowej na terenie Upk.01	Teren elementarny Upk.01	Ustalenia szczegółowe.	-	nie	Uwaga nieuwzględniona. Składający uwagę wskazuje, że urządzenie ciągów komunikacji pieszej i rowerowej pomiędzy obiektem hotelowym a jeziorem zmniejszy obszar do plażowania tworząc barierę pomiędzy jeziorem a terenem rekreacyjnym, wnosząc ewentualnie o sprecyzowanie, że nie przewiduje się utwardzenia ciągów pieszych i rowerowych. Po ponownym przeanalizowaniu ustaleń projektu planu należy stwierdzić, że dopuszczenie lokalizacji ciągów komunikacji pieszej i rowerowej na terenie Upk.01 wynika z uprawnień właściciela części terenu, którym jest Gmina Miejska Węgorzewo. Biorąc pod uwagę możliwość rozwoju turystycznego całego obszaru wskazane jest pozostawienie takich ustaleń planu, które umożliwią w przyszłości realizację traktów pieszych lub rowerowych wspomagających rozwój ruchu turystycznego. Plan nie przesądza o rozwiązaniach dotyczących nawierzchni ścieżek pieszych i rowerowych. Będą one przedmiotem konsultacji ze wszystkimi użytkownikami terenów na etapie przygotowania projektu budowlanego.
11		Uwaga dotyczyła zmniejszenia powierzchni terenu ZN.01 do konturu Ls i włączenia pozostałej części do terenu UT.01.	Teren elementarny ZN.01	Ustalenia szczegółowe.	-	nie	Uwaga nieuwzględniona. Teren ZN.01 został wydzielony na podstawie analizy uwarunkowań przeprowadzonej na wstępnym etapie projektu planu. Jest to w znacznej części teren oznaczony konturem Ls z zaznaczoną naturalną sukcesją drzewostanu leśnego, a w pozostałej części teren łąki stanowiącej enklawę leśną. Biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób użytkowania, predyspozycje terenu do zalesienia należy uznać, że pozostawienie częściowo zalesionej enklawy w sąsiedztwie terenów turystycznych wpłynie pozytywnie na atrakcyjność terenów turystycznych.
12		Uwaga dotyczyła ograniczenia w zakresie przebudowy lub rozbudowy pomostów istniejących na terenie WS.01 do obecnych gabarytów istniejących pomostów	Teren elementarny WS.01	Ustalenia szczegółowe.	-	nie	Uwaga nieuwzględniona. Ograniczenie dotyczące nie zwiększania gabarytów istniejących pomostów wynikało ze stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, jako organu uzgadniającego projekt planu. Ponieważ taki warunek został postawiony w trakcie uzgodnienia projektu planu, uwzględnienie uwagi uznano za niemożliwe.
13		Uwaga dotyczyła dodania do przeznaczenia uzupełniającego dla terenu UTZ.01 funkcji kempingów	Teren elementarny UTZ.01	Ustalenia szczegółowe.	tak	-	Uwaga uwzględniona - nie wymaga uzasadnienia

			oraz pól biwakowych.					
14			Uwaga dotyczyła zakazu usuwania zadrzewień na terenie UTZ.01	Teren elementarny UTZ.01	Ustalenia szczegółowe.	-	nie	Uwaga nieuwzględniona. Składający uwagę wskazuje, że zakaz usuwania drzew może uniemożliwić realizację budynku przystani. Ponowna analiza ustaleń planu w tym zakresie wskazuje, że wprowadzony zakaz usuwania zadrzewień nie dotyczy pojedynczych drzew kolidujących z projektowanym budynkiem. Wprowadzenie opisanego zakazu wynika z konieczności ochrony istniejącego drzewostanu jak małego kompleksu leśnego, który podnosi walory rekreacyjnej i przyrodnicze terenu.
15			Uwaga dotyczyła zasad i warunków podziału dla terenu UTZ.01 poprzez wykreślenie słowa „budowlanej”.	Teren elementarny UTZ.01	Ustalenia szczegółowe.	tak	-	Uwaga uwzględniona - nie wymaga uzasadnienia
16			Uwaga dotyczyła określenia wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń sportu i rekreacji.	Teren elementarny UTZ.01	Ustalenia szczegółowe.	tak	-	Uwaga uwzględniona - nie wymaga uzasadnienia
17			Uwaga dotyczyła kreślenia powierzchni zabudowy dla obiektów i urządzeń sportu i rekreacji.	Teren elementarny UTZ.01	Ustalenia szczegółowe.	tak	-	Uwaga uwzględniona - nie wymaga uzasadnienia
18			Uwaga dotyczyła możliwości lokalizacji nowych pomostów na terenie WS.01.	Teren elementarny WS.01	Ustalenia szczegółowe.	-	nie	Uwaga nieuwzględniona. Sprawa lokalizacji nowych pomostów została opisana w odpowiedzi na uwagę nr 12. Zgodnie ze stanowiskiem organów uzgadniających na terenie WS.01 wpisano ograniczenia dotyczące nowych pomostów oraz gabarytów pomostów istniejących.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) po ponownym wyłożeniu w dniach od 13.08.2018 r. do 04.09.2018 r. w wyznaczonym terminie do wnoszenia uwag dotyczących projektu Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych Węgorzewo - Jezioro Święcajty, nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LIV/425/2018
Rady Miejskiej w Węgorzewie
z dnia 31 października 2018 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania:

dotyczy: Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych Węgorzewo - jezioro Świącajty

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w *Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych Węgorzewo - jezioro Świącajty*, w sposób następujący: w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej.