



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 25 kwietnia 2019 r.

Poz. 2194

UCHWAŁA NR VI/49/2019 RADY MIEJSKIEJ W WĘGORZEWIE

z dnia 27 marca 2019 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Węgorzewo – Zachód” dla terenu o powierzchni około 1,7 ha, obręb 01 Węgorzewo, gmina Węgorzewo

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 60.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506.) 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Węgorzewo – Zachód” dla terenu o powierzchni około 1,7 ha, obręb 01 Węgorzewo, gmina Węgorzewo, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą Nr XLIX/392/2018 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 25 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Węgorzewo – Zachód” dla terenu o powierzchni około 1,7 ha, obręb 01 Węgorzewo, 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. Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 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 publicznej;
- 7) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym;
- 14) stawki procentowe służące naliczeniu opłaty, 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) oznaczenia przeznaczenia terenów elementarnych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica opracowania planu;

2. Następujące oznaczenia obowiązują na podstawie przepisów odrębnych: obiekty wpisane do rejestru zabytków; strefa ochrony ekspozycji.

§ 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 - należy przez to rozumieć istniejący obiekt budowlany do zachowania lub obiekt mogący podlegać rozbiórce, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą funkcji, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.
- 5) Usługi nieuciążliwe – oznacza to, że istniejąca lub projektowana funkcja usługowa, w tym usługowo - produkcyjna, handel, nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.
- 6) 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.
- 7) Strefie ochrony ekspozycji - należy przez to rozumieć obszar, w którym należy zachować widoczność budynków, zespołów zabudowy, dominant lub elementów przyrodniczych poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji budynków, nośników reklamowych i obiektów małej architektury oraz zakazu wprowadzania zieleni wysokiej, z wyjątkiem nasadzeń będących częścią projektu zagospodarowania eksponującego walory architektoniczne bądź krajobrazowe.

- 8) Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 10^0 .
- 9) Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

1. Adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy w zakresie nienaruszającym ustaleń planu.
2. Zaopatrzenie w wodę odbywać będzie się z sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.
3. Teren objęty planem znajduje się w granicach aglomeracji Węgorzewo. Odprowadzenie ścieków odbywać będzie się do układu kanalizacji sanitarnej kierującej ścieki na istniejącą oczyszczalnię.
4. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej terenów usługowych lub produkcyjnych, składowych oraz dróg należy odprowadzić do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach określonych w przepisach dotyczących prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska. Wody opadowe i roztopowe z pozostałych terenów należy odprowadzić w granicach własności działki lub do sieci kanalizacji deszczowej.
5. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.
6. Zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł lub sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.
7. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Przyłączenie odbiorców do sieci elektroenergetycznej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi. Nowe sieci energetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne.
9. Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasady kształtowania krajobrazu.

1. Wprowadza się zakaz stosowania intensywnej (jaskrawej) kolorystyki elewacji, postuluje się zastosowanie bieli oraz jasnych, stonowanych barw - wskazane jest uzupełnienie elementami drewna, cegły, kamienia, szkła, stali.
2. Na całym terenie objętym planem ogrodzenia od strony dróg publicznych nie mogą być wyższe niż 1,8 m.
3. Ogrodzenia należy wykonać z materiałów tradycyjnych, takich jak: kamień, drewno, cegła, stal itp.
4. Zakaz stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych na całej długości oraz prefabrykowanych żelbetowych.
5. Ustalenia dotyczące reklam i szyldów:
 - 1) dopuszcza się w granicach planu lokalizację reklam wolnostojących o powierzchni tablicy reklamowej nie większej niż $8,0 \text{ m}^2$ i wysokości do 4,0 m mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu tablicy reklamowej jednak nie więcej niż jedna reklama wolnostojąca na działce;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie reklam na budynkach, jeśli łączna powierzchnia reklam na elewacji nie przekroczy 15 % danej elewacji budynku przy czym powierzchnia pojedynczej reklamy nie może przekroczyć $8,0 \text{ m}^2$;
 - 3) na terenie elementarnym o symbolu U.02 dopuszcza się realizację maks. 1 pylonu o wysokości nieprzekraczającej 8,0 m;
 - 4) zakaz rozmieszczania nośników reklamowych oraz szyldów z oświetleniem pulsacyjnym oraz lokalizacji szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy;
 - 5) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach.

6. Budynki oraz elementy zagospodarowania zgodne z przeznaczeniem planu, lecz przekraczające parametry ustalone w poszczególnych terenach elementarnych, istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, powstałe na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, lub na które zostały wydane prawomocne decyzje pozwolenia na budowę, uznaje się za zgodne z planem; dopuszcza się użytkowanie i remonty tych budynków, a także przebudowę, rozbudowę, z zachowaniem pozostałych parametrów ustalonych w planie lub przy założeniu, że przekroczenie parametrów nie będzie większe niż przed rozbudową lub przebudową.

7. Ponadto zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez wyznaczenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się jako obowiązujące.

1. Teren opracowania planu położony jest poza prawnymi formami ochrony przyrody.

2. Na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 650 oraz terenów kolejowych mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Obiekty budowlane należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań podstawowych dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami w tym od dróg i kolei.

3. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla:

- 1) terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczonych w planie symbolem MU oraz terenów zabudowy usługowej z adaptowaną funkcją mieszkalną oznaczonych w planie symbolem UM.01 należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkalno-usługowej;
- 2) w przypadku lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

4. Wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

6. Działalność usługowa lokalizowana w granicach planu nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi (w szczególności budynków mieszkalnych).

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

1. W granicach planu zlokalizowane są obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami, wskazane na rysunku planu.

- 1) Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

L.p.	Obiekt	Lokalizacja	Czas powstania	Nr rejestru/ decyzja
1	Wieża wodna w zespole mieszkalnym dworca kolejowego	Działka 182/8	1905 r.	A-1013/S z 10.11.1994 r.
2	Pompownia w zespole mieszkalnym dworca kolejowego	Działka 182/8	1905 r.	A-1013/S z 10.11.1994 r.
3	Magazyn spedycji kolejowej w zespole dworca kolejowego	Działka 182/9	1905 r.	A-1013/S z 10.11.1994 r.

2. W odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują następujące zasady:

- 1) dopuszcza się zmianę funkcji zabudowy zgodnie z przeznaczeniem ustalonym dla poszczególnych terenów elementarnych określonym w niniejszej uchwale oraz zgodnie z przepisami w sprawie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowania terenu należy przyjąć zgodnie z przepisami w sprawie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) w zakresie prowadzenia inwestycji budowlanych oraz prowadzenia inwestycji liniowych obowiązują stosowne przepisy w sprawie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach planu dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym w zakresie działek budowlanych mają zastosowanie przepisy szczegółowe niniejszej uchwały.

2. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych o gospodarce nieruchomościami.

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

- a) minimalna powierzchnia działki ustalona jak w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały dla poszczególnych terenów elementarnych;
- b) minimalna szerokość frontu działki: min. 16 m;
- c) maksymalna szerokość frontu działki: maks. 150 m;
- d) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 100 stopni.

§ 10. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Podstawowy układ komunikacyjny planu stanowi przyległa do granic opracowania planu droga wojewódzka nr 650 w ciągu ul. Jaracza.

2. Uzupełniający układ komunikacyjny w granicach planu stanowi droga publiczna oznaczona symbolem KD.

3. Bezpośrednie powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym realizowane będzie poprzez istniejące zjazdy na drogę wojewódzką oraz istniejące i projektowane zjazdy na drogę publiczną o symbolu KD na zasadach określonych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MU należy zapewnić min. 1,2 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usług;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem U należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług.
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem UM należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług oraz min. 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny.

5. W granicach planu ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W granicach terenu inwestycji ustala się również 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.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

1. Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem należy użytkować w sposób dotychczasowy.

2. Dopuszcza się wznoszenie tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją podstawową terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Obszary przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowią tereny oznaczone symbolem: KD.04, stanowiące realizację inwestycji celu publicznego.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszych, obiektów systemu komunikacji i reklamy miejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Kształtowanie przestrzeni należy w miarę możliwości realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.

§ 13. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KD.04 stanowią ustalone w planie lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Zagospodarowanie terenów w obszarze sąsiadującym bezpośrednio z terenami kolejowymi musi uwzględniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w tym warunków dopuszczenia sytuowania drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej oraz sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

2. W sąsiedztwie istniejącej infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

§ 15. W granicach planu nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) na dzień uchwalenia planu nie sporządzono audytu krajobrazowego, w związku z tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa krajobrazów priorytetowych nie określono;
- 5) nie przewiduje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Rozdział II.**Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych****§ 16. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.**

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
MU.06 (pow. 0,2ha).	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej.</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa nieuciążliwa.</p> <p>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a)Na terenie elementarnym występują dwa obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków zatem zasady zabudowy dla przedmiotowych obiektów oraz zasady zagospodarowania działki należy ustalać zgodnie z § 8 niniejszej uchwały.</p> <p>b)Adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu oraz podział nieruchomości.</p> <p>c)W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej nieuciążliwej, zabudowy gospodarczej, zabudowy garażowej, niezbędnej infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej oraz dojeżdż i dojazdów związanych z przeznaczeniem podstawowym.</p> <p>d)Kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy.</p> <p>e)Nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.</p> <p>f)Dojazd do terenu elementarnego z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.04.</p> <p>g)Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: min. 500 m².</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)Ustala się obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale 25-45 stopni, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnych walorach estetycznych w odcieniach czerwieni.</p> <p>b)Wysokość zabudowy: maks. 10 m.</p> <p>c)Liczba kondygnacji nadziemnych: mak. 2 kondygnacje nadziemne.</p> <p>d)Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,5.</p> <p>e)Minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,1, maks. 1,0.</p> <p>f)Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 25% działki budowlanej.</p>
MU.07 (pow. 0,64ha).	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej.</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa nieuciążliwa.</p> <p>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a)Adaptuje się istniejącą zabudowę.</p> <p>b)W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej nieuciążliwej, zabudowy gospodarczej, zabudowy garażowej, niezbędnej infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej oraz dojeżdż i dojazdów związanych z przeznaczeniem podstawowym.</p> <p>c)Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.</p> <p>d)Kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy.</p> <p>e)Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.</p> <p>f)Dojazd do terenów elementarnych z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.04 poprzez teren elementarny oznaczony symbolem ZP.03 lub poprzez istniejące zjazdy z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KD.05.</p> <p>g)Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: min. 800 m².</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)Ustala się obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale 25-45 stopni, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnych walorach estetycznych w odcieniach czerwieni lub brązu, dla zabudowy gospodarczej</p>

	<p>i garażowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.</p> <p>b) Wysokość zabudowy: maks. 15 m.</p> <p>c) Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4.</p> <p>d) Minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 1,2.</p> <p>e) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 25 % działki budowlanej.</p>
UM.01 (pow. 0,09ha).	<p>Tereny zabudowy usługowej z adaptowaną funkcją mieszkalną.</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa z adaptowaną funkcją mieszkalną.</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) Na terenie elementarnym występuje budynek wpisany do rejestru zabytków zatem zasady zabudowy dla przedmiotowego obiektu oraz zasady zagospodarowania działki należy ustalać zgodnie z § 8 niniejszej uchwały.</p> <p>b) Adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu oraz podział nieruchomości.</p> <p>c) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych oraz maksymalnie jednego mieszkania dla właściciela lub zarządcy obiektu, zabudowy gospodarczej, zabudowy garażowej, niezbędnej infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej oraz dojazdów i dojazdów związanych z przeznaczeniem podstawowym.</p> <p>d) Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.</p> <p>e) Kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do granicy działki.</p> <p>f) Nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.</p> <p>g) Odległości od terenów kolejowych należy ustalać zgodnie z § 14, ust. 1 niniejszej uchwały.</p> <p>h) Dojazd należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.04.</p> <p>i) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: min. 400 m².</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) Geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównych nie przekraczającym 45 stopni.</p> <p>b) Wysokość zabudowy: maks. 12 m.</p> <p>c) Liczba kondygnacji nadziemnych: maks. 2 kondygnacje nadziemne.</p> <p>d) Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 1,0.</p> <p>e) Minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 2,0.</p> <p>f) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 0 %.</p>
U.02 (pow. 0,17ha).	<p>Tereny zabudowy usługowej.</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym m.in. stacja paliw.</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) Adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu.</p> <p>b) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w tym m.in. stację paliw, zabudowy gospodarczej, parkingu, niezbędnej infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej oraz dojazdów i dojazdów związanych z przeznaczeniem podstawowym.</p> <p>c) Kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do granicy działki.</p> <p>d) Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.</p> <p>e) Obsługę komunikacyjną terenu elementarnego należy realizować poprzez zjazd z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.05 lub z drogi o symbolu KD.04.</p> <p>f) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: min. 400 m².</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) Geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównych nie przekraczającym 45 stopni.</p> <p>b) Wysokość zabudowy: maks. 12 m.</p> <p>c) Liczba kondygnacji nadziemnych: maks. 1 kondygnacja nadziemna.</p> <p>d) Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,5.</p> <p>e) Minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 0,5.</p> <p>f) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 0 %.</p>
ZP.03	Tereny zieleni urządzonej.

(pow. 0,2ha).	<p>1.Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.</p> <p>2.Zasady kształtowania i zagospodarowania terenu:</p> <p>a)Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz miejsc postojowych.</p> <p>b)Wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.</p> <p>c)Ustala się możliwość realizacji dojazdu do terenu elementarnej o symbolu MU.07 z drogi publicznej KD.04.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)Wysokość zabudowy: maks. 3,0 m.</p> <p>b)Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy.</p> <p>c)Minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy.</p> <p>d)Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 55 %.</p>
KD.04 (pow. 0,34ha).	<p>Tereny drogi publicznej.</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej</p> <p>2.Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>3.Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a)W liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej.</p> <p>b)Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni szczelnych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>c)Szerokość w liniach rozgraniczających: docelowe parametry ulicy w liniach rozgraniczających: min. 10m.</p>

Rozdział III. Postanowienia końcowe

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

§ 18. 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 30%.

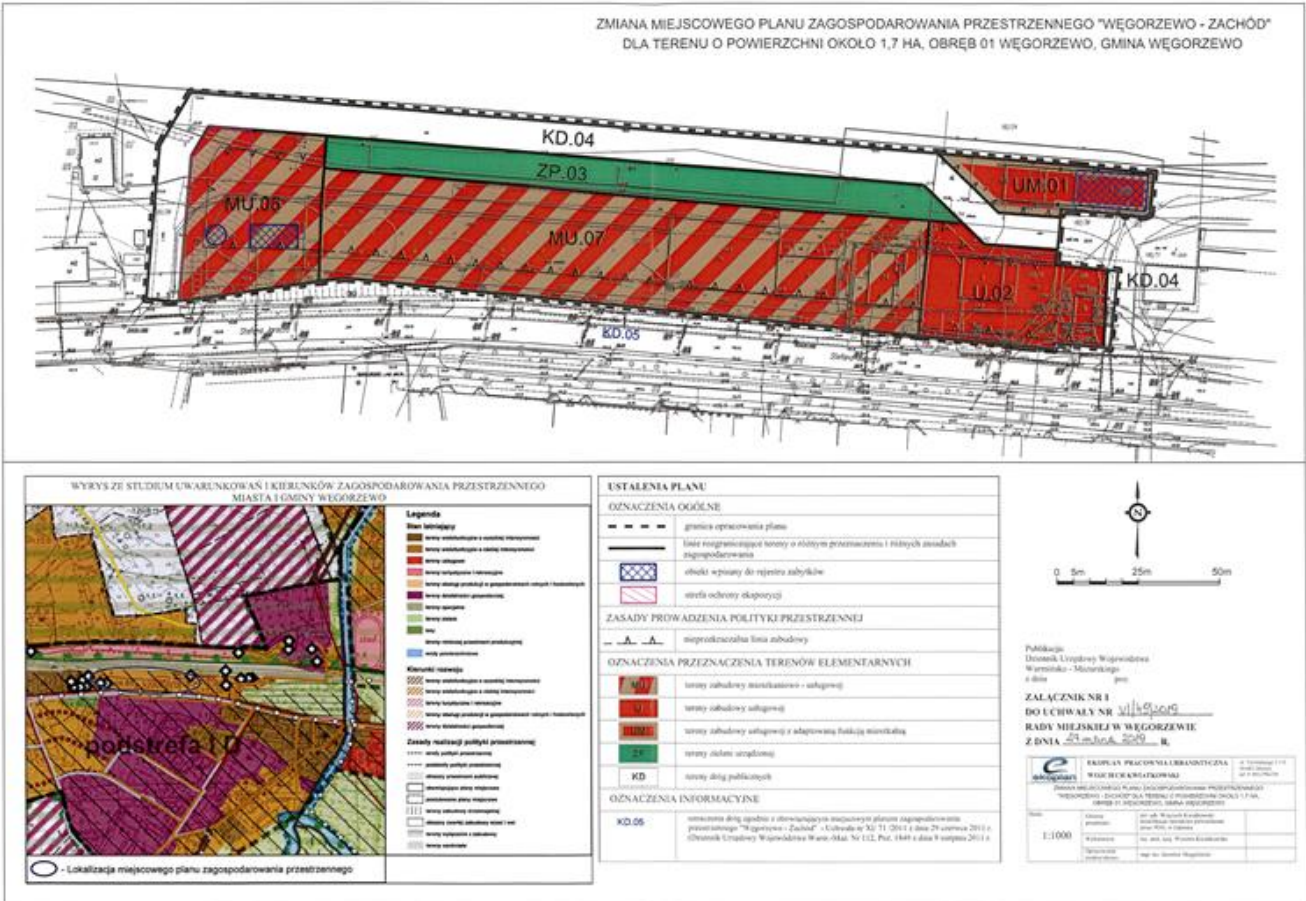
§ 19. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Węgorzewo – Zachód, zatwierdzonego Uchwałą Nr XI/71/2011 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 29 czerwca 2011 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego: Nr 112, Poz. 1849, z dnia 09.08.2011 r.

§ 20. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Węgorzewa.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Aleksandra Kielczewska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI/49/2019
Rady Miejskiej w Węgorzewie
z dnia 27 marca 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/49/2019
Rady Miejskiej w Węgorzewie
z dnia 27 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Węgorzewo – Zachód” dla terenu o powierzchni około 1,7 ha, obręb 01 Węgorzewo, gmina Węgorzewo.

Do projektu w/w zmiany planu nie wniesiono uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. 2018 r. poz. 1945 ze zm.) nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/49/2019
Rady Miejskiej w Węgorzewie
z dnia 27 marca 2019 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. 2018 r. poz. 1945 ze zm.), Rada Miejska w Węgorzewie określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

1. Realizacja inwestycji związana z budową infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Sposób realizacji inwestycji związany z budową infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych, wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie dokonywane będzie zgodnie z uchwalonym corocznie budżetem gminy Węgorzewo, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.