



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 20 grudnia 2019 r.

Poz. 6354

### UCHWAŁA NR XV/131/2019 RADY MIEJSKIEJ W WĘGORZEWIE

z dnia 27 listopada 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa lotniskowego, obręb wsi Trygort działka nr ewidencyjny 240/6 dla terenu o powierzchni około 4,9 ha, obręb Trygort, 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. 2018 r. poz. 1945 ze zm.) 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 ze zm.) Rada Miejska w Węgorzewie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węgorzewo, uchwalonego uchwałą Nr XVII/134/2016 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 27 stycznia 2016 r., uchwała co następuje:

#### **Rozdział I. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa lotniskowego, obręb wsi Trygort działka nr ewidencyjny 240/6 dla terenu o powierzchni około 4,9 ha, obręb Trygort, gmina Węgorzewo, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą Nr LII/412/2018 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 26 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa lotniskowego, obręb wsi Trygort działka nr ewidencyjny 240/6 dla terenu o powierzchni około 4,9 ha, obręb Trygort, 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) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) kierunek głównej kalenicy budynku rekreacji indywidualnej lub usług turystycznych względem drogi;
- 6) granica opracowania planu;

2. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu:

- 1) linie obrazujące geometryczne zasady wewnętrznego podziału;
- 2) orientacyjna, nieobowiązująca lokalizacja zabudowy rekreacji indywidualnej lub usług turystycznych.

3. Następujące oznaczenia obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) tereny w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich;
- 2) granica specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 – Ostoja Północnomazurska (PLH 280045).

**§ 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) Nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji budynków. Wyznaczona linia zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej.
- 5) Obowiązująca linia zabudowy – oznacza linię, na której należy lokalizować przynajmniej część elewacji frontowej budynku rekreacji indywidualnej z możliwością wycofania pozostałej części budynku rekreacji indywidualnej oraz całego budynku gospodarczego lub garażowego w głąb działki. Dopuszcza się przekroczenie tej linii przez schody zewnętrzne, wykusz lub ganek o powierzchni zabudowy nie większej niż 5m<sup>2</sup>.

- 6) Główna połać dachowa - należy przez to rozumieć połać dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połaci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.
- 7) 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. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Przyłączenie odbiorców do sieci elektroenergetycznej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi. Nowe sieci energetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne.

4. Zaopatrzenie w wodę odbywać będzie się z sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

5. Odprowadzenie ścieków należy realizować do kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe z terenów szczelnych docelowo po oczyszczeniu należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.

8. 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.

9. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 10. Melioracje:

- 1) wszelkie inwestycje realizowane na terenach zmeliorowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód.

11. 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 oraz prefabrykowanych żelbetowych.

5. Dopuszcza się włączenie terenów zieleni urządzonej oraz terenów leśnych w granice działek przeznaczonych na cele zabudowy rekreacji indywidualnej oraz usług turystycznych przy zastosowaniu ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

6. Ustalenia dotyczące reklam i szyldów:

- 1) w granicach terenu elementarnego 1.UT dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących o powierzchni tablicy reklamowej nie większej niż 4,0 m<sup>2</sup> 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) w granicach terenu elementarnego 1.UT dopuszcza się sytuowanie reklam na budynkach o powierzchni tablicy reklamowej nie większej niż 4,0 m<sup>2</sup>;
- 3) na pozostałych terenach elementarnych nie dopuszcza się lokalizacji reklam;
- 4) zakaz rozmieszczania nośników reklamowych oraz szyldów z oświetleniem pulsacyjnym oraz lokalizacji szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia;
- 5) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach.

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 objęty opracowaniem miejscowego planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, na terenie którego obowiązują odpowiednie przepisy wykonawcze w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów.

2. Na granicy opracowania miejscowego planu znajduje się Obszar Natura 2000 Ostoja Północnomazurska (kod PLH 280045), gdzie obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody i ochrony środowiska.

3. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla:

- 1) terenów zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczonych w planie symbolem ML oraz terenów zieleni urządzonej oznaczonych w planie symbolem ZP należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
- 2) terenów zabudowy usług turystycznych oznaczonych w planie symbolem UT dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

4. 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.

5. Wprowadza się zakaz usuwania zadrzewień śródpolnych, zmian rzeźby terenu oraz zmian stosunków wodnych.

**§ 8.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej Na terenie objętym opracowaniem miejscowego planu nie występują udokumentowane obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 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: min. 700 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontu działki: min. 18 m;
- c) 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 droga gminna Nr 128528N oznaczona symbolem P, znajdująca się poza granicą opracowania planu.

2. Uzupełniający układ komunikacyjny w granicach planu stanowi droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW.

3. Bezpośrednie powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym realizowane będzie poprzez zjazdy na drogę wewnętrzną (KDW) oraz zjazdy na drogę publiczną (P) przyległą do granic opracowania planu, 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 ML należy zapewnić min. 1,0 stanowisko postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem UT należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług.

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. Nie dopuszcza się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych.

3. W granicach planu nie wyznacza się tymczasowego użytkowania terenów.

**§ 12.** Obszary przestrzeni publicznych. W granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

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

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

2. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

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

2. W sąsiedztwie lasów 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 m<sup>2</sup>.

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

**§ 16.** Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
<p><b>1.ML</b> (pow. 0,16ha);</p> <p><b>2.ML</b> (pow. 0,66ha).</p>	<p><b>Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej.</b></p> <p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa rekreacji indywidualnej.</p> <p><b>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zabudowy rekreacji indywidualnej, niezbędnej infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej oraz dojeżdż i dojazdów związanych z przeznaczeniem podstawowym.</p> <p>b)Nie dopuszcza się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.</p> <p>c)Kierunek głównej kalenicy budynku: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.</p> <p>d)Nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.</p> <p>e)Obowiązująca linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.</p> <p>f)Odległości od lasów należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>g)Dojazd do terenu elementarnego z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1.KDW.</p> <p>h)Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: min. 700 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)Ustala się obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale 35-45 stopni, krytych dachówką w kolorze ceglastej czerwieni, strzechą trzciniową lub gontem drewnianym.</p> <p>b)Wysokość zabudowy: maks. 9,0 m.</p> <p>c)Liczba kondygnacji nadziemnych: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe.</p> <p>d)Maksymalna powierzchnia zabudowy budynku: maks. 150 m<sup>2</sup>.</p> <p>e)Materiały i kolorystyka elewacji: tynki w kolorze od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, kamień, drewno, szkło.</p> <p>f)Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp.; oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, wysokości do najwyższego punku przykrycia dachu: maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15<sup>0</sup>-35<sup>0</sup>.</p> <p>g)Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2.</p> <p>h)Minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05, maks. 0,4.</p> <p>i)Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 60% działki budowlanej.</p>
<p><b>3.ML</b> (pow. 0,39ha).</p>	<p><b>Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej.</b></p> <p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa rekreacji indywidualnej.</p> <p><b>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zabudowy rekreacji indywidualnej, budynków gospodarczych, budynków garażowych, niezbędnej infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej oraz dojeżdż i dojazdów związanych z przeznaczeniem podstawowym.</p> <p>b)Kierunek głównej kalenicy budynku rekreacji indywidualnej: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.</p> <p>c)Kierunek głównej kalenicy pozostałej zabudowy: równoległe lub prostopadłe do granicy działki.</p> <p>d)Nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.</p> <p>e)Obowiązująca linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.</p> <p>f)Odległości od lasów należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>g)Dojazd do terenu elementarnego z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1.KDW.</p>

	<p>h) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: min. 700 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) Ustala się obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale 35-45 stopni, krytych dachówką w kolorze ceglastej czerwieni, strzechą trzciniową lub gontem drewnianym.</p> <p>b) Wysokość zabudowy: maks. 9,0 m.</p> <p>c) Liczba kondygnacji nadziemnych: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe.</p> <p>d) Maksymalna powierzchnia zabudowy budynku: maks. 210 m<sup>2</sup>.</p> <p>e) Materiały i kolorystyka elewacji: tynki w kolorze od białego do jasnych pastelii, cegła licowa, kamień, drewno, szkło.</p> <p>f) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp.; oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, wysokości do najwyższego punku przykrycia dachu: maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15<sup>0</sup>-35<sup>0</sup>.</p> <p>g) Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,3.</p> <p>h) Minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05, maks. 0,6.</p> <p>i) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 50% działki budowlanej.</p>
<p><b>1.UT</b> (pow. 0,28ha).</p>	<p><b>Tereny zabudowy usług turystycznych.</b></p> <p><b>1. Przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa usług turystycznych.</p> <p><b>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się w szczególności obiekty związane z zakwaterowaniem - (pensjonat, wolnostojące domki turystyczne), zabudowa pomocnicza, usługi gastronomiczne, usługi rekreacyjno-sportowe, zieleń urządzoną, parkingi, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy, obiekty małej architektury.</p> <p>b) Wszystkie stanowiska postojowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach własności nieruchomości.</p> <p>c) Kierunek głównej kalenicy budynku: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.</p> <p>d) Nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.</p> <p>e) Odległości od lasów należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>f) Dojazd do terenu elementarnego z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu oznaczonej symbolem P, poprzez teren elementarny o symbolu 2.ZP.</p> <p>g) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: min. 1200 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) Ustala się obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale 35-45 stopni, krytych dachówką w kolorze ceglastej czerwieni lub trzcinią.</p> <p>b) Wysokość zabudowy: maks. 10,0 m.</p> <p>c) Liczba kondygnacji nadziemnych: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe.</p> <p>d) Materiały i kolorystyka elewacji: tynki w kolorze od białego do jasnych pastelii, cegła licowa, kamień, drewno, szkło.</p> <p>e) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp.; oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, wysokości do najwyższego punku przykrycia dachu: maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15<sup>0</sup>-35<sup>0</sup>.</p> <p>f) Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,25.</p> <p>g) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05, maks. 0,5.</p> <p>h) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 50% działki budowlanej.</p>
<p><b>1.ZP</b> (pow. 0,53ha).</p>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej.</b></p> <p><b>1. Przeznaczenie podstawowe:</b> zieleń urządzona.</p> <p><b>2. Zasady kształtowania i zagospodarowania terenu:</b> Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem podziemnej infrastruktury technicznej.</p> <p><b>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</b></p>

	<p>a)Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy.</p> <p>b)Minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy.</p> <p>c)Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 85 %.</p>
<p><b>2.ZP</b> (pow. 0,12ha).</p>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej.</b></p> <p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> zieleń urządzona.</p> <p><b>2.Zasady kształtowania i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem podziemnej infrastruktury technicznej.</p> <p>b)Przez teren elementarny należy zapewnić dojazd do terenu elementarnego o symbolu 1.UT.</p> <p><b>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy.</p> <p>b)Minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy.</p> <p>c)Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 60 %.</p>
<p><b>1.ZL</b> (pow. 2,2ha);</p> <p><b>2.ZL</b> (pow. 0,25ha).</p>	<p><b>Tereny zieleni leśnej.</b></p> <p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> zieleń leśna.</p> <p><b>2.Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)Należy zachować tereny leśne i prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>b)Nie zezwala się na budowę budynków w rozumieniu przepisów budowlanych.</p> <p>c)Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>-wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy;</p> <p>-minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>-minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 100 %.</p>
<p><b>1.WS</b> (pow. 0,2ha);</p> <p><b>2.WS</b> (pow. 0,002ha).</p>	<p><b>Tereny wód powierzchniowych.</b></p> <p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> wody powierzchniowe.</p> <p><b>2.Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)Adaptuje się istniejące rowy melioracyjne.</p> <p>b)Wprowadza się zakaz zabudowy budynkami.</p> <p>c)Ustala się możliwość realizacji urządzeń wodnych.</p> <p>d)Przejścia infrastruktury technicznej pod wodami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>e)Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>-wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy;</p> <p>-minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>-minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90 % powierzchni działki.</p>
<p><b>1.KDW</b> (pow. 0,19ha).</p>	<p><b>Tereny dróg wewnętrznych.</b></p> <p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> tereny dróg wewnętrznych.</p> <p><b>2.Przeznaczenie uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p><b>3.Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)W liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza budowę nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej.</p> <p>b)Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>c)Szerokość w liniach rozgraniczających: min. 8,0m.</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 10%.

§ 19. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa letniskowego w obrębie wsi Trygort na działce o nr ewidencyjnym 240/6, zatwierdzonego Uchwałą Nr LII/384/2002 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 27 marca 2002 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego: Nr 65, Poz. 973, z dnia 27.05.2002 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 Kiełczewska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XV/131/2019  
Rady Miejskiej w Węgorzewie  
z dnia 27 listopada 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/131/2019  
Rady Miejskiej w Węgorzewie  
z dnia 27 listopada 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa lotniskowego, obręb wsi Trygort działka nr ewidencyjny 240/6 dla terenu o powierzchni około 4,9 ha, obręb Trygort, gmina Węgorzewo.**

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/131/2019  
Rady Miejskiej w Węgorzewie  
z dnia 27 listopada 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. z 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, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Sposób realizacji inwestycji związany z budową infrastruktury technicznej, 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, które należą do zadań własnych gminy, będzie zgodnie z uchwalonym corocznie budżetem gminy Węgorzewo, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

## Uzasadnienie

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa letniskowego, obręb wsi Trygort działka nr ewidencyjny 240/6 dla terenu o powierzchni około 4,9 ha, obręb Trygort, gmina Węgorzewo.

### 1. Podstawa prawna i cel opracowania.

Podstawą prawną wskazującą na konieczność opracowania uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. 2018 r. poz. 1945 ze zm). Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### 2. Lokalizacja.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest pośród terenów w większości niezainwestowanych. Na terenie przedmiotowych nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa letniskowego w obrębie wsi Trygort na działce o nr ewidencyjnym 240/6, zatwierdzonego Uchwałą Nr LII/384/2002 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 27 marca 2002 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego: Nr 65, Poz. 973, z dnia 27.05.2002 r. przeznaczający przedmiotowe nieruchomości na cele:

a) projektowanej zabudowy letniskowej oznaczonej w planie symbolem ML z możliwością realizacji zabudowy rekreacji indywidualnej a także usług turystycznych na terenie ML1;

b) terenów istniejących lasów oznaczonych w planie symbolem RL;

c) terenów projektowanej zieleni urządzonej oznaczonych w planie symbolem ZW;

d) terenów wód oznaczonych w planie symbolem W;

e) terenów dróg oznaczonych w planie symbolem P.

### 3. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) W projekcie planu uwzględniono wymogi art. 1, ust. 2-4 w/w ustawy a w szczególności:

a) wymagania ład przestrzennego poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania;

b) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

c) wymagania ochrony środowiska oraz ochrony przyrody poprzez odniesienie się do nakazów i zakazów wynikających z wprowadzonych form ochrony przyrody;

d) odniesienie się do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

e) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów obsługi komunikacyjnej, wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;

f) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

g) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Miejskiego, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń;

h) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2)Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Węgorzewa zważył interes publiczny i interesy prywatne. Dalsza procedura oraz niezbędne analizy następują zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3)Umożliwiając realizację planu miejscowego uwzględniono w szczególności wymagania ochrony środowiska oraz ładu przestrzennego:

a)projektowane struktury przestrzenne oparto w szczególności o istniejący i projektowany system komunikacyjny;

b)istniejący układ dróg zlokalizowanych poza granicami opracowania planu miejscowego umożliwia wykorzystanie transportu publicznego.

4)Teren opracowania planu zlokalizowany jest zgodnie z obowiązującą zmianą Studium uwarunkowań i kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węgorzewo w strefie II – turystycznej, obejmującej tereny o wyróżniających się walorach krajobrazowych i przyrodniczych predysponowanych do dalszego rozwoju turystyki.

#### **4.Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Przedmiotowy plan jest zgodny 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 Rady Miejskiej w Węgorzewie 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).

W granicach planu nie występują przestrzenie, dla których należy realizować obiekty w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.

#### **5.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Wpływ uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse gminy przedstawia się następująco:

a)Po wprowadzeniu w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi w granicach terenu 3.ML zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W pozostałym zakresie z uwagi na niewielkie zmiany funkcji zabudowy transakcje rynkowe najprawdopodobniej nie dadzą Gminie możliwości naliczania opłaty planistycznej, jednakże dokładne określenie wartości nieruchomości przed uchwaleniem zmiany planu jak i po jego wprowadzeniu powinno nastąpić w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.

b)Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego nie wpłynie dodatkowo na wydatki własne Gminy związane z ewentualnymi kosztami obsługi procesu inwestycyjnego.

Nie przewiduje się, aby uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało przyczynić się do spadku wartości gruntów prywatnych. Należy jednak podkreślić, że dokładne określenie wartości związanej z omawianym celem może nastąpić jedynie w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym uwzględnia się uwarunkowania szczegółowe nieruchomości.