

ZARZĄD MIEJSKI W WĘGORZEWIE

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU ZABUDOWY MIESZKALNO-USŁUGOWEJ**

W MIEŚCIE WĘGORZEWIE

**PRZY ULICY WOJSKA POLSKIEGO
MIĘDZY ULICĄ ŁĄKOWĄ I BEMA**

Centrum Usług Projektowych

Maria i Kazimierz Olchowscy s.c.

11-500 Giżycko, ul. Dąbrowskiego 3A

Projektant:

mgr inż. arch. Maria Olchowska

upr. urb. 1448/94

Uchwała nr XLVI/359/2001

Rady Miejskiej w Węgorzewie

z dnia 28 listopada 2001r.

/Dz. Urz. Woj. Warm.-Mazur. Nr...18.....

z dnia ..6..11...2002, poz. ...334...

UCHWAŁA NR XLVI/359/2001
Rady Miejskiej w Węgorzewie
z dnia 28 listopada 2001 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Węgorzewie przy ulicy Wojska Polskiego między ulicą Łąkową i Bema

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, ze zmianami) oraz art.26 i art. 10 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139, z późn. zmianami) – Rada Miejska w Węgorzewie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I – POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Węgorzewie przy ulicy Wojska Polskiego, pomiędzy ulicą Łąkową i Bema, przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określania o:
 - 1) *usługach nieuciążliwych* – należy przez to rozumieć obiekty usługowe, których strefa uciążliwości określona przez Państwowego Terenowego Inspektora Sanitarnego nie wykracza poza granice terenu będącego we władaniu inwestora, a stosowane technologie są bezpieczne dla środowiska, w szczególności nie powodujące zanieczyszczenia wód podziemnych,
 - 2) *linii rozgraniczającej* – należy przez to rozumieć linię dzielącą tereny o różnych funkcjach bądź zasadach zagospodarowania,
 - 3) *nieprzekraczalnej linii zabudowy od ulic* – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster, murek oporowy, podjazd i schody zewnętrzne,
 - 4) *obowiązującej linii zabudowy mieszkaniowej* – należy przez to rozumieć linię, na której należy usytuować ścianę frontową głównej kubatury budynku mieszkalnego,
 - 5) *kierunku kalenicy* – należy przyjąć, dla budynków o dachach wielopołaciowych, kierunek dominujący w bryle budynku,
2. Stosowane na rysunku planu linie ciągłe, rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – ściśle określone, wymagają w postępowaniu lokalizacyjnym i przy dokonywaniu podziałów geodezyjnych ścisłego przestrzegania ustalonych granic.
3. Stosowane na rysunku planu linie przerywane, rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, określone jako orientacyjne, mogą być w niewielkim zakresie korygowane w trakcie przeprowadzania podziałów geodezyjnych, ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenów oraz opracowywania projektów technicznych ulic i dojazdów.
4. Proponowane na rysunku linie podziału wewnętrznego – orientacyjne; określają jedynie zasady podziału terenów, nie mają więc charakteru obligatoryjnego. Mogą być korygowane w trakcie przeprowadzania podziałów geodezyjnych i postępowaniu lokalizacyjnym.

DZIAŁ II – USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział I. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy

§ 3

1. Główną funkcją terenu jest mieszkalnictwo jednorodzinne w formie zabudowy wolnostojącej zlokalizowane wzdłuż ulicy Wojska Polskiego i dwa budynki przy ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 05 Dp oraz rzemiosło nieuciążliwe, przemysł, składy i budownictwo powiązane z funkcją mieszkalną, zlokalizowane na jej zapleczu.

2. Architektura projektowanych obiektów nie związanych z funkcją mieszkalną, wysokość, gabaryty, detale, rozwiązania konstrukcyjne i materiały powinny wynikać z technologii produkcji lub wykonywanych usług. W przypadku obiektów kubaturowych, których rozwiązania przestrzenne nie wynikają z potrzeb technologicznych należy ograniczyć ich wysokość do grupy niskich w rozumieniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
3. Architektura budynków mieszkalnych lub mieszkalno-rzemieślniczych i mieszkalno-usługowych powinna odpowiadać charakterem regionalnej architekturze mazurskiej.

Należy stosować:

- budynki parterowe z poddaszem użytkowym,
- dachy dwuspadowe równopołaciowe lub wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci dachowych do poziomu między 37° – 47° , kryte dachówką ceramiczną lub bitumiczną, z kalenicą w zasadzie równoległą do osi ulicy Wojska Polskiego,
- pożądany rzut poziomy – prostokątny, z ewentualnymi gankami i werandami;
- ganek lub weranda nakryte daszkiem o spadku podobnym do spadku połaci dachowych, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych;
- w przypadku potrzeby doświetlenia poddasza – lukarny nakryte dwuspadowymi daszkami, dopuszcza się lukarny nakryte daszkiem jednospadowym wyprowadzonym z połaci dachowej poniżej kalenicy głównych połaci dachowych i pod warunkiem zachowania co najmniej 1,5 m odległości od szczytowych krawędzi połaci dachowych oraz okna połaciowe.

4. Ustala się:

- minimalny wskaźnik terenów zielonych na poszczególnych działkach na 15 %,
- maksymalny wskaźnik terenów pod zabudowę kubaturową na poszczególnych działkach na 50%;
- pozostałą część powierzchni poszczególnych działek przeznacza się na obsługę komunikacji wewnętrznej.

Rozdział II. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska

§ 4

Mając na względzie zalecenia zawarte w Prognozie skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Węgorzewie przy ulicy Wojska Polskiego między ulicami Łąkową i Bema na środowisko przyrodnicze nakazuje się:

- każdą działkę budowlaną uzupełnić zielenią towarzyszącą, która będzie pełniła rolę izolacyjną od szkodliwych oddziaływań spalin samochodowych oraz rekompensatę zajęcia terenów zielonych poprzez tereny budowlane i będzie poprawiała stan higieny atmosfery oraz poprawi estetykę krajobrazu pamiętając o właściwościach składnikozemnych niektórych roślin (bez czarny, śliwa, podbiat, mniszek lekarski i in.),
- pozostawienie terenów biologicznie czynnych na każdej działce min 15%,
- tworzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg,
- należy kanalizację deszczową wyposażyć w separatory tłuszczu,
- proponuje się wykorzystywanie paliw ekologicznych w przydomowych kotłowniach w celu zminimalizowania zanieczyszczeń atmosfery,
- należy również zakazać prowadzenia działalności rzemieślniczej szkodliwej dla środowiska,
- wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu,
- lokalizację jakichkolwiek elementów degradujących środowisko (zbiorniki, rurociągi, magazynowanie i transport olejów i smarów),
- w przypadku inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska podlegać muszą ocenie rzeczoznawcy,
- należy zapewnić stosowanie w budownictwie – materiałów i elementów budowlanych skutecznie chroniących użytkowników przed hałasem i wibracjami, a także przed innymi szkodliwymi oddziaływaniami na zdrowie ludzkie,
- znajdują tu miejsce zastosowanie rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 12 lutego 1990r. w sprawie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem oraz rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z dnia 13 maja 1998r.

Rozdział III. Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 5

Obsługa komunikacyjna zapewniona będzie poprzez:

- ulicę układu nadrzędnego – ulicę Bema oraz docelowo ulicę Łąkową, która przejmie funkcję drogi krajowej,
- ulicę obsługującą – ul. Wojska Polskiego,
- ulice dojazdowe gospodarcze.

Rozdział IV. Ustalenia w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed hałasem i wibracjami.

§ 6

W zakresie ochrony ludzi i środowiska przed hałasem i wibracjami należy:

- zabudowę mieszkalną lokalizować w miejscach ustalonych na rysunku planu,
- stosować materiały i elementy budowlane skutecznie chroniące użytkowników przed szkodliwymi oddziaływaniami na zdrowie ludzkie,
- ulepszać nawierzchnię ulic
- tworzyć zieleni izolacyjną wzdłuż ciągów komunikacyjnych,

Rozdział V. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło

§ 7

Ogrzewanie projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej planuje się z indywidualnych kotłowni ekologicznych tzn. na olej opałowy, gaz lub elektryczne z zastosowaniem pomp ciepła.

Rozdział VI. Ustalenia w zakresie energetyki.

§ 8

Zasilanie w energię elektryczną mocą maksymalną na 12 kW na 1 budynek odbywać się będzie z istniejącej w sąsiedztwie stacji 15/0,4 kV Nr 8 Łuczańska 1 za pośrednictwem istniejącej linii napowietrznej.

W przypadku zapotrzebowania większej mocy konieczna będzie budowa nowej stacji transformatorowej wraz z odpowiednimi liniami SN 15 kV i nn 0,4 kV według warunków określonych przez Zakład Energetyczny.

Rozdział VII. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz

§ 9

Zabezpieczenie gazu projektuje się z istniejącego gazociągu w ulicy Wojska Polskiego.

Rozdział VIII. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków

§ 10

Zaopatrzenie w wodę projektuje się z istniejącego wodociągu miejskiego w ulicy Wojska Polskiego.

§ 11

Odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych projektuje się do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez istniejącą kanalizację sanitarną. Na odcinku od budynku mieszkalnego róg ul. Bema i Wojska Polskiego do następnych budynków mieszkalnych, do działki o nr ewidencyjnym 19 oraz istniejącą drogą dojazdową (04 Dp) do istniejącej kanalizacji, należy wykonać odcinek instalacji sanitarnej grawitacyjnej o długości około 200 m. i 70m.

§ 12

Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe i do istniejącej kanalizacji deszczowej w ulicy Wojska Polskiego.

§ 13

Proponowane trasy uzbrojenia należy traktować jako orientacyjne, które mogą ulec zmianie na etapie projektów budowlanych

Dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzania zmian w projekcie.

Rozdział IX. Ustalenia w zakresie ochrony dóbr kultury.

§ 14

Ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony dóbr kultury:

- prace ziemne należy poprzedzić badaniami archeologicznymi,
- w celu zachowania istniejących wartości krajobrazu, przy wznoszeniu obiektów budowlanych należy stosować formy architektury tradycyjnej zharmonizowane z zabudową istniejącą i otaczającym krajobrazem. Wyklucza się stosowania płaskich dachów.

DZIAŁ III – USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH NA RYSUNKU PLANU:

§ 15

- 1 MN, OR - Teren istniejącego budynku mieszkalnego, obiektów gospodarczych i szklarniowych do adaptacji. Istnieje możliwość wtórnego podziału terenu oraz lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, rzemiosła nieuciążliwego, w tym także drobnej wytwórczości. Proponuje się realizację od strony zaplecza dojazdu gospodarczego z placem manewrowym. Dążyć do zachowania istniejącego zadrzewienia od strony ulicy Bema i Wojska Polskiego.
- 2 MN, UR - Teren projektowanych dwóch budynków mieszkalnych z wprowadzeniem usług rzemieślniczych nieuciążliwych. Realizację obiektów na działce od strony zachodniej uzależnia się od wykonania drogi dojazdowej (05Dp).
- 3 MN, UH - Teren istniejącego budynku mieszkalnego i usług handlowych do adaptacji. Dopuszcza się zmianę funkcji. Na działce o nr 14 dopuszcza się realizację obiektu handlowego.
- 4 MN, UR - Teren istniejącego budynku mieszkalnego i zakładu naprawy samochodów, blacharstwa, lakiernictwa i mechaniki pojazdowej do adaptacji. Bezwzględne przestrzeganie dopuszczalnego poziomu hałasu przenikającego do środowiska ustalonego decyzją Nr OŚ-VI-7613/16/97 z dnia 15 maja 1997 roku.
- 5 MN - Teren istniejącego budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych. Istnieje możliwość wprowadzenia funkcji rzemieślniczej nieuciążliwej, w tym także drobnej wytwórczości.
- 6 MN, UR - Teren projektowanej zabudowy mieszkalno-rzemieślniczej o produkcji nieuciążliwej. Realizację zabudowy uzależnia się od przeniesienia Zakładu Usług Komunalnych Oddziału Robót Drogowych w Węgorzewie oraz od likwidacji istniejących budynków w średnim i złym stanie technicznym.
- 7 MN - Teren istniejących dwóch budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych na działce o nr ewid. 26. Na działce o nr ewid. 25 istnieje możliwość realizacji budynku gospodarczego lub rzemieślniczego. Dopuszcza się wprowadzenie w istniejące budynki gospodarcze rzemiosła nieuciążliwego, w tym także drobnej wytwórczości.
- 8 P - Teren istniejącego zakładu produkcji nagrobków. Dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkalnej na potrzeby właściciela zakładu.
- 9 MN - Teren istniejących budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wprowadzenie usług rzemieślniczych nieuciążliwych

DZIAŁ IV - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE KOMUNIKACJI
Parametry techniczne ciągów komunikacyjnych.

§ 16

- 01 GP - Ulica Berna – istniejąca urządzona, pełniąca obecnie rolę drogi krajowej nr 63 Giżycko – Węgorzewo – Granica Państwa. Szerokość w liniach rozgraniczających określa adaptowane zainwestowanie. Linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Docelowo po zrealizowaniu planowanej obwodnicy miasta Węgorzewa relacji: Giżycko – Węgorzewo – Granica Państwa; Giżycko – Węgorzewo – Kętrzyn; Giżycko – Węgorzewo – Gołdap; - przyjmie funkcję ulicy zbiorczej.
- 02 GP - Rezerwa terenu pod projektowane skrzyżowanie (działka o nr ewidencyjnym 31) w związku z planowaną obwodnicą miasta Węgorzewo w ciągu drogi krajowej. Ulica Łukowa (obecnie powiatowa) docelowo ma przejąć funkcję ulicy głównej ruchu przyspieszonego w liniach rozgraniczających min. 30,00 m. Projektowana linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 03 Z - Ulica Wojska Polskiego (powiatowa), pełniąca rolę ulicy zbiorczej. Szerokość w liniach rozgraniczających 20,00 m. Linia zabudowy min. 15,00 m od osi jezdni.
- 04 Dp - Istniejąca droga dojazdowa zapewniająca obsługę gospodarczą, zakończona projektowanym placem nawrotnym o wymiarach jezdni 12,5 x 12,5 m. Szerokość w liniach rozgraniczających w zasadzie 8,00 – 10,00 m. Szerokość jezdni od 4,00 do 6,00 m.
- 05 Dp - Częściowo istniejący i projektowany dojazd gospodarczy o szerokości w liniach rozgraniczających 8,00 – 10,00 m zakończony zatoczką manewrową. Szerokość jezdni od 4,00 – 6,00m.

Parkingi

§ 17

Miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy sytuować przy jezdniach ulicy dojazdowej Dp, jako pasy postojowe (zatoki) w układzie parkowania równoległym do osi ulicy o szerokości 2,50 m. Nie przewiduje się miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych. Ponadto potrzeby parkingowe winno uwzględnić zagospodarowanie poszczególnych działek.

DZIAŁ V – POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18

W stosunku do terenów objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Węgorzewa uchwalonego uchwałą nr XIII/421/80 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Węgorzewie z dnia 11 lipca 1980r. (Dz.Urz.Woj.Suw. Nr7, poz.25 z późn. zm.)

§ 19

Zgodnie z art. 10 ust.3 art. 36 ust 3 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Węgorzewie.

§ 21

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

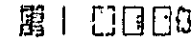
Tadeusz Ciborski

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKALNO-USŁUGOWEJ W WĘGORZEWIE przy ul. Wojska Polskiego

OZNACZENIA



- GRANICE OPRACOWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOŚOBIE UŻYTKOWANIA - SŁISLE OKREŚLONE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOŚOBIE UŻYTKOWANIA - ORIENTACYJNE
- LINIE PODZIAŁÓW WEWNĘTRZNYCH - SŁISLE OKREŚLONE
- LINIE PODZIAŁÓW WEWNĘTRZNYCH - ORIENTACYJNE
- LINIE ZABUDOWY - OBOWIĄZUJĄCE
- LINIE ZABUDOWY - NIEPRZEMKRAŻALNE

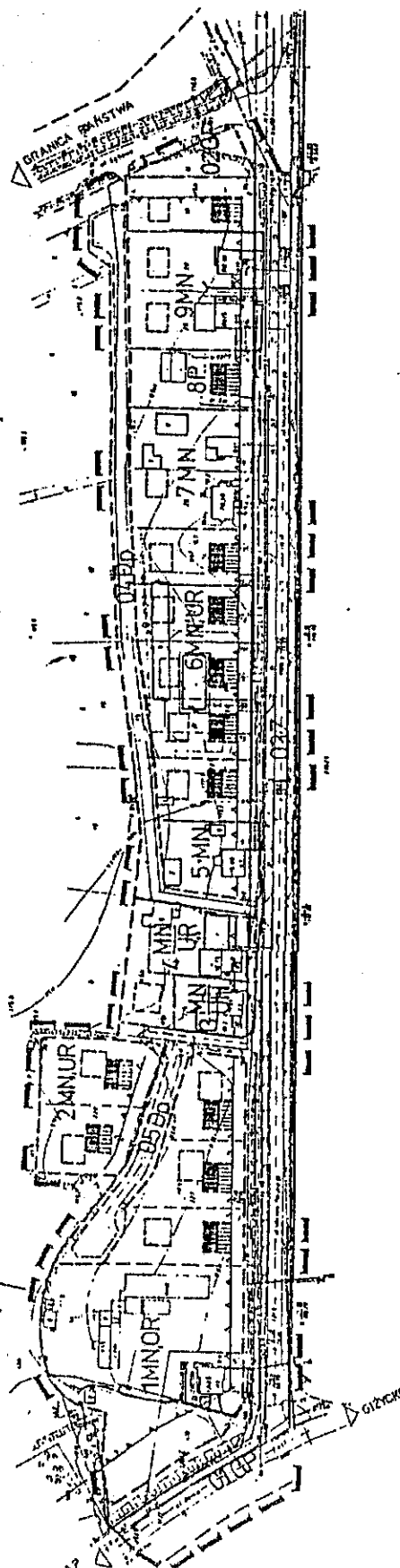


- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA KALENDARY BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW USŁUGOWYCH
- BUDYNKI MIESZKALNE - ISTNIEJĄCE
- BUDYNKI USŁUGOWE, GOSPODARSTWA - ISTNIEJĄCE
- BUDYNKI DO LOKALIZACJI

- LM
- RO
- P
- UR
- UH

- TERENY ZABUDOWY MIESZKALNOUSŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY GOSPODARSTWA
- TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
- TERENY ZABUDOWY RZEMIEŚLUSŁUGOWEJ
- TERENY USŁUG HANDLOWYCH

- TERENY DRÓG KRAJOWYCH
- TERENY DRÓG POWIATOWYCH
- TERENY DOJAZDÓW GOSPODARSTWA
- LINIA ENERGETYCZNA
- SIĘĆ WODOCIĄGOWA
- SIĘĆ KANALIZACYJNA I STWIEJACIA PROJEKTOWANA
- SIĘĆ KANALIZACYJNA DEKTYWOWA
- SIĘĆ GAZOWA



ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR J
Z DNIA
RADY MIEJSKIEJ W WĘGORZEWIE

GŁÓWNY PROJEKTANT
mgr inż. Andrzej Chładowski
1. Wykonanie planu zagospodarowania przestrzennego
2. Wykonanie planu zagospodarowania przestrzennego