

ZARZĄD MIEJSKI W WĘGORZEWIE

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
terenów budownictwa letniskowego,**

**obręb wsi Trygort
działka nr ewidencyjny 240/6**

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 LII/384/2002
Rady Miejskiej w Węgorzewie
z dnia 27 marca 2002r.
/Dz.Urz.Woj.Warm.-Mazur. Nr...6.5....
z dnia 27 maja 2002r. poz. ...973....**

**UCHWAŁA NR LII/384/2002
RADY MIEJSKIEJ W WĘGORZEWIE
z dnia 27 marca 2002 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa letniskowego w obrębie wsi Trygort na działce o nr ewidencyjnym 240/6

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591) oraz art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późn. zmianami) – Rada Miejska w Węgorzewie uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy letniskowej w obrębie geodezyjnym Trygort – gmina Węgorzewo, przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, o następujących ustaleniach:

**ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne**

§ 2

1. Ustalenia niniejszego planu dotyczą jedynie działki w obrębie geodezyjnym – Trygort o numerze ewidencyjnym 240/6.
2. Plan stanowi podstawę do podejmowania decyzji administracyjnych w zakresie gospodarki terenami i kształtowania zabudowy.
3. Realizację zabudowy letniskowej uzależnia się od wybudowania kanalizacji sanitarnej zbiorczej z przesyłem ścieków do oczyszczalni w Węgorzewie, z wykluczeniem rozwiązań tymczasowych.
4. W obszarze przyległym do jeziora Mamry zakazuje się realizacji pomostów.
5. Następujące oznaczenia w rysunku planu są obowiązujące:
 - 1) granice opracowania planu,
 - 2) przeznaczenie terenów,
 - 3) linie ciągłe, rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, ściśle określone,
 - 4) linie przerywane, rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, orientacyjne,
 - 5) linie wewnętrznego podziału terenów,
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy
 - 7) ściśle określone linie zabudowy
 - 8) granice zasięgu strefy ochronnej jeziora Mamry, wykluczonej spod zabudowy kubaturowej, wyznaczonej na podstawie Rozporządzenia Nr 82/98 Wojewody Suwalskiego (Dz.Urz.Woj. Warm.-Mazurskiego Nr 15, poz. 122 z 1999 roku).
 - 9) przebieg urządzeń melioracyjnych, w tym rowu szczegółowego i rurociągu ceramicznego,
 - 10) linie rozgraniczające dróg i ich przebiegi,
 - 11) zasady gospodarki wodno-ściekowej
 - 12) zasady gospodarki energetycznej
6. Ustala się następujący zakres obowiązywania określeń na całym obszarze objętym planem:

- 1) **linia rozgraniczająca** oznacza linię dzielącą tereny o różnych funkcjach bądź zasadach zagospodarowania.
 - 2) **linia zabudowy obowiązująca** oznacza linię na której należy usytuować ścianę frontową głównej kubatury budynku,
 - 3) **linia zabudowy nieprzekraczalna** oznacza linię poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
 - 4) **wysokość zabudowy** oznacza wysokość w rozumieniu prawa budowlanego (ilość kondygnacji nadziemnych budynku wraz z poddaszem użytkowym);
 - 5) **kierunek kalenicy** – dla budynków o dachach wielopołaciowych należy przyjąć dominujący w bryle budynku.
7. Na terenie objętym opracowaniem planu obowiązuje Rozporządzenie nr 82/98 Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu województwa suwalskiego (Dz.U. Woj. Suwalskiego Nr 36, poz. 194), ponowione Obwieszczeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 marca 1999r. (Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 15, poz.122).
8. W sąsiedztwie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ML, znajduje się stanowisko archeologiczne. Podczas prowadzenia prac ziemnych należy zwrócić szczególną uwagę na ewentualne zabytki archeologiczne. Na dwa tygodnie przed podjęciem prac ziemnych na terenie oznaczonym symbolem 1 ML powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny projektowanej zabudowy lotniskowej oznaczone na rysunku planu symbolami: „M1”, „ML2”, „ML3”
- 2) tereny projektowanej zieleni wysokiej, oznaczone na rysunku planu symbolami „ZW1”; „ZW2”;
- 3) tereny istniejących lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami „RL1”, „RL2”,
- 4) teren drogi powiatowej, oznaczony symbolem „P” i tereny wewnętrznych dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolem „KD”.
- 5) zasady obsługi infrastruktury technicznej,
- 6) strefa ochronna jeziora, oznaczona odpowiednim oznaczeniem graficznym na rysunku planu, wynosi 70m.

ROZDZIAŁ II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 4

W granicach opracowania obowiązują poniższe zasady zagospodarowania, kształtowania zabudowy i uzbrojenia terenu.

1. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) przebieg linii podziału wewnętrznego terenów tj. granic działek lotniskowych wyznaczonych w planie, może ulec korektom z zachowaniem minimalnej szerokości działki 20m,

ROZDZIAŁ III

Przepisy szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 5

1. Ustala się teren zabudowy letniskowej oznaczony na rysunku planu symbolem „ML1”, przewidziany pod lokalizację jednego domku letniskowego.
2. W sąsiedztwie terenu, o którym mowa w ust.1, znajduje się stanowisko archeologiczne, w związku z tym należy:
 - 1) podczas prac ziemnych zwrócić szczególną uwagę na ewentualne zabytki archeologiczne.
 - 2) na dwa tygodnie przed rozpoczęciem prac ziemnych, powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. Dla terenu o którym mowa w ust.1 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - 1) na działce lokalizuje się tylko jeden obiekt letniskowy o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 150m²,
 - 2) zakaz lokalizowania wolno stojących obiektów gospodarczych, usługowych i garaży,
 - 3) dopuszcza się realizację elementów małej architektury,
 - 4) powierzchnie wymagające utwardzenia winny posiadać nawierzchnie przepuszczalne,
 - 5) na działce należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych,
 - 6) możliwość zatrzymania się pojazdów przed bramą wjazdową na działkę bez utrudniania ruchu w pasie drogi powiatowej,
 - 7) lokalizacja pojemników odpadów stałych
4. Na terenie o którym mowa w ust.1 i ust.3 pkt. 1, w miejsce terenu zabudowy letniskowej dopuszcza się zamiennie realizację usług turystycznych – w formie obiektu mieszkalno – pensjonatowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 220m².
5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 i ust.4 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zabudowy:
 - 1) budynek parterowy, wolno stojący z poddaszem użytkowym w dachu stromym, dwu- lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci ok. 45°, krytym dachówką w odcieniu czerwieni, ewentualnie materiałami ją imitującymi lub trzcina;
 - 2) w przestrzeni poddasza może być wbudowana tylko jedna kondygnacja użytkowa,
 - 3) rzędne parteru projektowanego budynku od 0,0 m do 0,6 m ponad poziom terenu,
 - 4) funkcja gospodarcza, garażowa dopuszczalna jedynie w kubaturze budynku,
 - 5) budynek winien charakteryzować się wysokimi walorami w zakresie formy i detalu architektonicznego z zastosowaniem tradycyjnych naturalnych materiałów budowlanych, jak: kamień, cegła, dachówka ceramiczna i drewno.

§ 6

1. Ustala się teren zabudowy letniskowej oznaczony na rysunku planu symbolem „ML2”,
2. Dla terenu o którym mowa w ust.1 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - 1) podział na działki zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) na każdej działce lokalizuje się tylko jeden obiekt letniskowy o powierzchni zabudowy max do 20% powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę, lecz nie więcej niż 150m² powierzchni zabudowy budynku,
 - 3) zakaz lokalizowania wolno stojących obiektów gospodarczych, usługowych i garaży
 - 4) dopuszcza się realizację elementów małej architektury,
 - 5) powierzchnie wymagające utwardzenia winny posiadać nawierzchnie przepuszczalne,

- 6) na każdej działce należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych,
 - 7) lokalizacja pojemników odpadów stałych
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zabudowy:
- 1) budynki parterowe, wolno stojące z poddaszem użytkowym w dachu stromym, dwu- lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci ok. 45°, krytym dachówką w odcieniu czerwieni, ewentualnie materiałami ją imitującymi lub trzcina;
 - 2) w przestrzeni poddasza może być wbudowana tylko jedna kondygnacja użytkowa,
 - 3) rzędne parteru nowych budynków 0,0 m do 0,6 m ponad poziom terenu,
 - 4) funkcja gospodarczo – garażowa dopuszczalna jedynie w kubaturze budynku letniskowego,
 - 5) budynki winny charakteryzować się wysokimi walorami w zakresie formy i detalu architektonicznego z zastosowaniem tradycyjnych naturalnych materiałów budowlanych, jak: kamień, cegła, dachówka ceramiczna i drewno.

§ 7

1. Ustala się teren zabudowy letniskowej oznaczony na rysunku planu symbolem „ML3”,
2. Dla terenu o którym mowa w ust.1, ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - 1) podział na działki zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) na każdej działce lokalizuje się tylko jeden obiekt letniskowy o powierzchni zabudowy max do 20% powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę, lecz nie więcej niż 150m² powierzchni zabudowy budynku,
 - 3) zakaz lokalizowania wolno stojących obiektów gospodarczych, usługowych i garaży
 - 4) dopuszcza się realizację elementów małej architektury,
 - 5) powierzchnie wymagające utwardzenia winny posiadać nawierzchnie przepuszczalne,
 - 6) na każdej działce należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych,
 - 7) lokalizacja pojemników odpadów stałych
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące warunki, zasady i standardy zabudowy:
 - 1) budynki parterowe, wolno stojące z poddaszem użytkowym w dachu stromym, dwu- lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci ok. 45°, krytym dachówką w odcieniu czerwieni, ewentualnie materiałami ją imitującymi lub trzcina;
 - 2) w przestrzeni poddasza może być wbudowana tylko jedna kondygnacja użytkowa,
 - 3) poziom posadowienia parteru dostosować do ukształtowania terenu - maksimum do 0,9 m ponad poziom terenu w najniższym jego punkcie na obwodzie budynku,
 - 4) funkcja gospodarczo – garażowa dopuszczalna jedynie w kubaturze budynku letniskowego,
 - 5) budynki winny charakteryzować się wysokimi walorami w zakresie formy i detalu architektonicznego z zastosowaniem tradycyjnych naturalnych materiałów budowlanych, jak: kamień, cegła, dachówka ceramiczna i drewno.

§ 8

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem „ZW1” przeznacza się pod projektowaną zielenią urządzoną.
2. Na terenie o którym mowa w ust.1 :
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej,
 - 2) nakazuje się wprowadzenie rodzimych drzew i krzewów oraz zakrzaczeń.
 - 3) zabezpieczyć teren na zatrzymanie się samochodu przed bramą wjazdową.

§ 9

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem „ZW2” przeznaczają się pod projektowaną zielenią wysoką.
2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 :
 - 4) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej,
 - 5) obowiązuje zakaz realizacji wjazdów z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem „P”.
 - 6) nakazuje się wprowadzenie rodzimych drzew i krzewów oraz zakrzaczeń.

§ 10

1. Ustala się teren istniejącego lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem „RL1”
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje:
 - 1) zakaz zabudowy,
 - 2) wykonanie ogrodzeń zgodnie z § 4, ust. 1, pkt. 9,
 - 3) wycinka zieleni możliwa tylko w celach pielęgnacyjnych i sanitarnych za zgodą właściwych organów
 - 4) istniejące rowy i drenaże będące na ewidencji melioracji szczegółowych Rejonu Melioracji i Urzędów Wodnych, są własnością właścicieli terenu, którzy zobowiązani są utrzymywać je w należytym stanie i bezwzględnie przestrzegać przepisów ustaw szczególnych.

§ 11

1. Ustala się teren istniejących lasów i projektowanych zadrzewień, oznaczony na rysunku planu symbolem „RL2”
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje:
 - 1) zakaz zabudowy,
 - 2) wykonanie ogrodzeń zgodnie z § 4, ust. 1, pkt. 9,
 - 3) zakaz realizacji wjazdów od drogi oznaczonej symbolem „P”,
 - 4) wycinka istniejącej zieleni możliwa tylko w celach pielęgnacyjnych i sanitarnych za zgodą właściwych organów
 - 5) nakaz zadrzewień i zakrzaczeń rodzimymi gatunkami.

§ 12

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „P” – ustala się przeznaczenie podstawowe – zbiorcza droga dojazdowa,
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0m,
 - 2) projektowane zjazdy z wewnętrznej drogi dojazdowej – „KD” i z projektowanej działki w konturze oznaczonym symbolem „ML1”
 - 3) przebiegi sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu wymagań przepisów szczególnych.

§ 13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „KD” – ustala się przeznaczenie podstawowe – wewnętrzna droga dojazdowa stanowiąca dostęp do drogi publicznej w rozumieniu właściwych przepisów o gospodarce nieruchomościami.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 9,0m,
 - 2) wykonać niwelację projektowanej drogi dojazdowej KD,
 - 3) projektowany zjazd z wewnętrznej drogi dojazdowej – „KD” (z projektowanych działek w konturze oznaczonym symbolem „ML2” i „ML3”) na drogę zbiorczą „P”,

- 4) podziemne przebiegi sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu wymagań przepisów szczególnych.

§ 14

1. Dla strefy ochronnej przedstawionej graficznie na rysunku planu ustala się:
- 1) minimalną odległość od linii brzegowej – 70m.
 - 2) nakaz wprowadzenia zadrzewień i zakrzaczeń rodzimych gatunków (np. olcha czarna, brzoza, bez czarny, bez koralowy, leszczyna)

ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe

§ 15

Inwestycje komunikacji kołowej, pieszej i infrastrukturalnej, oznaczonej symbolem „KD” nie należą do zadań własnych gminy w rozumieniu art.7 ustawy o samorządzie gminy.

§ 16

W oparciu o art. 8 ust.2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Węgorzewo uchwalonego uchwałą Nr IX/52/94 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 7 grudnia 1994r. /Dz.Urz.Woj. Suw. Nr43 z dnia 16.12.1994r., poz.330/, w części dotyczącej terenu działki nr 240/6 w obrębie Trygort, w granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą.

§ 17

Uchwała się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 10% dla terenów o symbolach ML1, ML2, ML3,
- 2) 0% dla terenów o symbolach RL1, RL2,
- 3) 0% dla terenów o symbolach ZW
- 4) 0% dla terenów o symbolach KD,

§ 18

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Węgorzewie.

§ 19

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Tadeusz Ciborski

MIEJSCEWY I PLAN ZAGOSZCZENIA BUDOWNICTWA LETNISKOWEGO

Trygort - działka 240/6
Gmina Węgorzewo

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 100 m

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 1 / 2002
RADY MIEJSKIEJ W WĘGORZEWIE
Z DNIA

LEGENDA

Oznaczenia ogólne

GRANICE OPRACOWANIA PLANU

GRANICE STREFY OCHRONNEJ JEZIORA

LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSÓBIE UŻYTKOWANIA ŚCISLE OKREŚLONE

LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSÓBIE UŻYTKOWANIA ORIENTACYJNE

LINE PODZIAŁU WŁASNOŚCI WŁASNOŚCI

LINE ZABUDOWY - NIERZĘKACZALNE

LINE ZABUDOWY - OBOWIĄZUJĄCE

Użytkowanie terenów

ML - TERENY PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY LETNISKOWEJ

LOKALIZACJA PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW

OBOWIĄZUJĄCY KIERUNEK KALE

TERENY LASÓW

TERENY PROJEKTOWANEJ ZELENI WYCO

TERENY ISTNIEJĄCYCH PLAZ I KĄPIELISK

TERENY WOD

P.KD - TERENY DROG

Infrastruktura techniczna

ISTNIEJĄCA LINIA ENERGETYCZNA

PROJEKTOWANA LINIA ENERGETYCZNA SN

PROJEKTOWANA STACJA SKŁÓWA

PROJEKTOWANA LINIA ENERGETYCZNA KABLOWA NN

PROJEKTOWANA SIĘĆ WODOCIĄGOWA

PROJEKTOWANA SIĘĆ KANALIZACYJNA

PROJEKTOWANA CERAMICZNY

RÓW SZCZEGÓŁOWY

PROJEKTOWANA LINIA ENERGETYCZNA

PROJEKTOWANA LINIA ENERGETYCZNA SN

PROJEKTOWANA STACJA SKŁÓWA

PROJEKTOWANA LINIA ENERGETYCZNA KABLOWA NN

PROJEKTOWANA SIĘĆ WODOCIĄGOWA

PROJEKTOWANA SIĘĆ KANALIZACYJNA

PROJEKTOWANA CERAMICZNY

RÓW SZCZEGÓŁOWY

PROJEKTOWANA LINIA ENERGETYCZNA

PROJEKTOWANA LINIA ENERGETYCZNA SN

PROJEKTOWANA STACJA SKŁÓWA

PROJEKTOWANA LINIA ENERGETYCZNA KABLOWA NN

PROJEKTOWANA SIĘĆ WODOCIĄGOWA

PROJEKTOWANA SIĘĆ KANALIZACYJNA

PROJEKTOWANA CERAMICZNY

RÓW SZCZEGÓŁOWY