

UCHWAŁA NR XIV/101/2015

Rady Miejskiej w Węgorzewie

z dnia 28.10.2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Guja,

Gmina Węgorzewo, dla terenu o powierzchni około 0,7 ha.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2013r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015, poz. 199 ze zm.), Rada Miejska w Węgorzewie po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węgorzewo, uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Guja, Gmina Węgorzewo, dla terenu o powierzchni około 0,7 ha, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr VI/34/2015 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 25 lutego 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Guja, Gmina Węgorzewo, dla terenu o powierzchni około 0,7 ha.

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. Podstawowym celem planu jest zapewnienie warunków prawnych i przestrzennych dla rozwoju usług publicznych w tym funkcjonowanie publicznej świetlicy wiejskiej w powiązaniu z terenem rekreacyjno – sportowym wsi Guja.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny usługowe – **UK**;
- 2) tereny rekreacyjno – sportowe: **US**;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej - **KDL**;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej - **KDD**;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji kołowej i pieszej oraz infrastruktury technicznej;

- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 7) zasady ochrony przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego.

§ 4. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) granice opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów elementarnych;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Informacje planu:

- 1) rowy otwarte melioracji szczegółowych;
- 2) Obszar Chronionego Krajobrazu Jeziora Oświn.

§ 5. 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, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
3. Przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć, rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne obrysy budynków. Dopuszcza się przekroczenie tej linii przez schody zewnętrzne, podjazdy na powierzchni nie większej niż 4m². Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz przedsięwzięcia, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko.
6. Przepisy odrębne – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych i ostatecznych decyzji administracyjnych.
7. Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 niniejszej uchwały.

§ 6. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące.

1. Odprowadzenie ścieków docelowo odbywać się będzie do układu kanalizacji sanitarnej (kierującej ścieki na oczyszczalnię). Do czasu powstania technicznych możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki.
2. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącego i projektowanego układu sieci wodociągowej.

3. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich. Wody opadowe z terenów szczelnych docelowo po oczyszczeniu należy odprowadzać w sposób przewidziany przepisami odrębnymi. W przypadku powstania technicznych możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z dachów oraz z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej.
4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu paliw niskoemisyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Sieci infrastruktury technicznej stanowiące inwestycje celu publicznego powinny być prowadzone przede wszystkim w liniach rozgraniczających dróg publicznych a w przypadku braku miejsca – w terenach przyległych.
6. Melioracje:
 - 1) wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
 - 2) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska lub rów otwarty przejął funkcje starych urządzeń zachowując spływ wód.
7. Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Ogrodzenia od strony drogi nie mogą przekraczać wysokości 1,6 m od poziomu terenu. Powyższe ustalenia nie dotyczą terenu elementarnego o symbolu 1.US.
2. Zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.
3. Ustalenia dotyczące reklam:
 - 1) dopuszcza się na terenie elementarnym o symbolu 1.UK i 1.US lokalizację reklamy wolnostojącej o powierzchni tablicy reklamowej nie większej niż 2,0m² i wysokości do 3,0m mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu tablicy reklamowej jednak nie więcej niż jedna reklama wolnostojąca na działce;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie reklam, znaków informacyjnych na budynkach, jeśli powierzchnia jednej reklamy lub jednego znaku nie przekracza 2,0m² jednak nie więcej niż jedna reklama w tym znak na budynku;
 - 3) zakaz rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;
 - 4) ustalenie w pkt. 1), 2), 3) nie dotyczy gminnego systemu informacji publicznej.
4. Dla projektowanej i istniejącej zabudowy w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych o mocy urządzenia do 40kW na działce budowlanej.
5. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości.
6. Działki lub zespoły działek mogą być podzielone w oparciu o przepisy odrębne z zakresu gospodarki nieruchomościami z uwzględnieniem przepisów szczegółowych zawartych w rozdziale II.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu ustala się jako obowiązujące.

1. Plan w części znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Oświn, na terenie którego obowiązują odpowiednie przepisy wykonawcze w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Oświn.

2. Nie dopuszcza się dokonywania zmian rzeźby terenu oraz zmian stosunków wodnych.
3. Pozostałe nakazy i zakazy przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Oświn.
4. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1.UK należy przyjąć jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, dla terenu oznaczonego symbolem 1.US należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.
5. Wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko.

§ 9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające lub mogące podlegać ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 10. W granicach planu nie występują:

1. tereny górnicze;
2. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
3. obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 11. Obszary przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowią: teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 1.UK, teren rekreacyjno – sportowy oznaczony symbolem 1.US, teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1.KDD, teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1.KDL; realizowane jako inwestycje celu publicznego.
2. Kształtowanie przestrzeni należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.
3. W granicach planu ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W liniach rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się prowadzenie ścieżki pieszej lub pieszorowerowej, lokalizowanie obiektów małej architektury, wiat służących przeznaczeniu podstawowemu lub komunikacji pieszej i rowerowej oraz transportowi zbiorowemu. Przedmiotowe inwestycje stanowią realizację inwestycji

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych

§ 12. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia w ha)	Ustalenia
1.UK (pow: 0,0871ha).	1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej nieuciążliwej w tym m.in. usługi kultury z zapleczem szatniowo – sanitarnym dla funkcji rekreacyjno – sportowej, usługi publiczne. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, urządzenia sportowe, palce zabaw, obiekty małej architektury. 3. Ogólne zasady zagospodarowania terenu. a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maks. 50% powierzchni działki; c) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,25 , maks. 0,7; d) teren biologicznie czynny: minimum 40% powierzchni działki; e) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj.: min. 1 miejsce parkingowe (do miejsc parkingowych wlicza się również miejsce w garażu); f) dopuszcza się przebudowę w tym skanalizowanie rowu otwartego melioracji szczegółowych na zasadach określonych w § 6, ust. 6; g) zasady podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi; h) obsługa komunikacyjna poprzez drogę publiczną o symbolu 1.KDL. 4. Zasady kształtowania zabudowy: a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 45⁰, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b) ilość kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; c) wysokość budynku, licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maks. 10,0m; d) szerokość elewacji frontowej: maks. 18,0m; e) rodzaj pokrycia dachu: materiały w kolorze ceglastej czerwieni; f) kolorystyka elewacji i materiały w elewacji – dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli, drewna, kamienia, szkła; g) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy.
1.US (pow: 0,4668ha).	1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rekreacyjno – sportowe. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona. 3. Zasady zagospodarowania terenu. a) adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu; b) teren przeznaczony pod lokalizację ogólnodostępnych boisk oraz innych obiektów i urządzeń z zielenią towarzyszącą do czynnej rekreacji mieszkańców; c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: dowolne, wynikające z podstawowego przeznaczenia terenu;

	d) miejsca parkingowe – należy realizować wg potrzeb i przyjętego sposobu zagospodarowania w granicach działki jednak nie mniej niż 6 miejsc parkingowych; e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp., altany wiaty oraz niezbędnych urządzeń i obiektów budowlanych służących funkcjonowaniu terenów rekreacyjno – sportowych; f) dopuszcza się wykonanie systemu irygacji i drenażu; g) wskaźnik powierzchni zabudowy: maks. 10% powierzchni działki; h) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,0, maks. 0,1; i) teren biologicznie czynny: minimum 80% powierzchni działki; j) dopuszcza się przebudowę w tym skanalizowanie rowu otwartego melioracji szczegółowych na zasadach określonych w § 6, ust. 6; k) obsługa komunikacyjna poprzez drogę publiczną o symbolu 1.KDD.
1.KDL (pow: 0,1103ha).	1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) w pasie drogowym zezwala się na lokalizację wiat przystankowych; b) zakaz umieszczania reklam; c) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej; d) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi; e) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 12,0m.
1.KDD (pow: 0,1050ha).	1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona. 3. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu; b) zakaz umieszczania reklam; c) w pasie drogowym zezwala się na lokalizację chodników dla pieszych oraz ścieżek rowerowych; d) dopuszcza się obsadzenie drogi szpalerami drzew; e) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla zaopatrzenia terenów budowlanych.

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

§14. 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%.

§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Węgorzewa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej