

UCHWAŁA Nr XLVIII/378/2018
Rady Miejskiej w Węgorzewie
z dnia 27 czerwca 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych
Węgorzewo- Jezioro Świącjayty, obręb geodezyjny Węgorzewo oraz Kal, 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994) Rada Miejska w Węgorzewie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węgorzewo, uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych Węgorzewo- Jezioro Świącjayty, obręb geodezyjny Węgorzewo oraz Kal, gmina Węgorzewo, zwaną dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXI/176/2016 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 25 maja 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych Węgorzewo - Jezioro Świącjayty, uchwalonego przez Radę Miejską w Węgorzewie Uchwałą Nr II/15/2002 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 11 grudnia 2002 roku.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem,

2) z rysunków planu w skali 1:1000 stanowiących załączniki nr 1a i 1b do niniejszej uchwały, zatytułowanych: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych Węgorzewo- Jezioro Świącjayty, obręb geodezyjny Węgorzewo oraz Kal, gmina Węgorzewo”,

3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiących odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) przeznaczenie terenów określone symbolami:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
- U – teren usług,
- UT – tereny usług turystycznych,
- US – tereny sportu i rekreacji,
- RM – tereny zabudowy zagrodowej,
- Upk – tereny plaż i kąpielisk stanowiące dostęp do wód publicznych,
- ZP – tereny zieleni urządzonej,
- Ti – tereny infrastruktury technicznej,
- WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- KD – tereny dróg publicznych,

– Kpj – tereny ciągów pieszo – jezdnych.

- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz 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 publicznych,
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz systemów komunikacji,
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) „linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania” – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

2) „terenie elementarnym” – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem,

3) „linii zabudowy nieprzekraczalnej” – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element obiektu budowlanego z wyjątkiem przyłączy, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego,

4) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury,

5) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

6) „usługach nieuciążliwych” – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,

7) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć sposób ustalania wysokości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.*

§ 6. Rysunki planu obowiązują w następującym zakresie zastosowanych oznaczeń:

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symboli przeznaczenia terenów,
- 4) linii zabudowy nieprzekraczalnych,
- 5) ~~linii obrazujących geometryczne zasady wewnętrznego podziału~~*,

* Tekst przekreślony w wyniku Rozstrzygnięcia Nadzorczego Nr PN.4131.317.2018 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 14 sierpnia

- 6) terenu ochrony bezpośredniej i pośredniej studni głębinowej,
- 7) istniejących napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia,
- 8) pasów ograniczonego zagospodarowania napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia,
- 9) istniejących napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia – do skablowania.

§ 7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 niniejszych ustaleń,

2) ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:

a) ~~linie obrazujące zasady wewnętrznego podziału poszczególnych terenów elementarnych zostały przedstawione na rysunku planu~~*

b) szczegółowe zasady i warunki podziału dla terenów elementarnych zostały określone w § 8 niniejszych ustaleń,

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

a) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału nieruchomości,

b) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy uwzględnić ustalenia planu dotyczące zasad podziału na działki budowlane,

5) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,

6) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów usługowo-handlowych o powierzchni do 100 m² i obiektów zaplecza budowy,

7) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

8) w zakresie zasad i warunków lokalizacji ogrodzeń:

a) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych,

b) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych (jezioro Święcayty) w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony wód,

9) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych wprowadza się zakaz stosowania jaskrawej, intensywnej kolorystyki elewacji oraz nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem – dopuszcza się uzupełnienie elementami drewna, cegły, kamienia i szkła.

10) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji reklam,

11) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 4,0 m².

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w granicach którego obowiązują zakazy, nakazy i odstęstwa wynikające z przepisów odrębnych,

2) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

2018 r.

*
r. Tekst przekreślony w wyniku Rozstrzygnięcia Nadzorczego Nr PN.4131.317.2018 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 14 sierpnia 2018 r.

3) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska obowiązują przepisy w zakresie ochrony przyrody, w tym przepisy odrębne w sprawie obszaru chronionego krajobrazu,

4) wprowadza się obowiązek zachowania i ochrony istniejących wartościowych drzew i zadrzewień, w szczególności nadwodnych i przydrożnych w przypadku konieczności usunięcia drzewa należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi,

5) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku został określony w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 8 niniejszej uchwały.

6) zasady kształtowania i ochrony krajobrazu zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 8 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy oraz w § 7 ust. 1 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji reklam i szyldów.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach terenu UT.02 zlokalizowana jest Wieża Ciśnień wpisana do gminnej ewidencji zabytków pod numerem 481/1979;

2) w odniesieniu do zabytków nieruchomych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) w granicach terenów RM.01 i Ti.02 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 22 (AZP 15-73/70) ujęte w rejestrze zabytków archeologicznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

4) w odniesieniu do obszarów ochrony archeologicznej - planowanie i realizację jakichkolwiek prac budowlanych należy realizować na zasadach określonych w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu przestrzenią publiczną jest teren publicznej plaży i kąpieliska stanowiący dostęp do wód publicznych oznaczony symbolem Upk oraz tereny dróg publicznych oznaczonych symbolem KD,

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych, tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 7 niniejszych ustaleń oraz w ustaleniach szczególnych dla danego terenu elementarnego.

5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) tereny górnicze – nie występują,

2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi – nie występują,

3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują,

4) zgodnie z rysunkiem planu, wokół studni głębinowej (Ti.05) wyznaczono teren ochrony bezpośredniej, w którym obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych,

5) zgodnie z rysunkiem planu tereny US.02, ZP.01, fragment KD.04, fragment UT.04, Ti.04, Ti.05, Ti.06 położone są na terenach ochrony pośredniej studni głębinowych, na których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

2) w granicach planu dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych,

4) dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i

kolektory słoneczne montowane na dachach budynków oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,

b) teren objęty planem położony jest w granicach aglomeracji Węgorzewo w równoważnej liczbie mieszkańców 18 750 z oczyszczalnią ścieków w Węgorzewie (wyznaczona na podstawie Uchwały nr II/48/14 Sejmiku Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2014 r. zmieniająca uchwałę Nr XXVI/518/13 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 kwietnia 2013 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Węgorzewo oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Węgorzewo), co skutkuje koniecznością realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu zgodnego z obowiązującym Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych.

7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni szczelnej terenów składowych, utwardzonych dróg i placów należy odprowadzać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach dotyczących prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska,

b) wody opadowe i roztopowe z pozostałych terenów należy odprowadzić w granicach własnych działki lub do sieci kanalizacji deszczowej.

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) w granicach planu zlokalizowane są czynne napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia 15kV, dla której ustala się możliwość przebudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

b) do czasu przebudowy istniejącej napowietrznej linii elektroforetycznej 15 kV na kablową ustala się pas ograniczonego zagospodarowania (technologiczny) o szerokości 5,0 m mierząc pd skrajnego przewodu linii

c) w pasie ograniczonego zagospodarowania (technologicznym) zabrania się nasadzania drzew i krzewów, wznoszenia budowli, budowy ogrodzeń, zabudowy urządzeń komunikacyjnych, składowania wszelkich odpadów, piasku i ziemi,

d) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych,

e) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci energetycznej będzie następowało na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,

b) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy odrębne.

10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

a) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne lub zieleń, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,

b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na warunkach i zasadach określonych w przepisach

odrębnych.

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem stosowania systemów wysokoemisyjnych.

12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

a) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie,

b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) główny układ komunikacyjny obszaru stanowi przebiegająca wzdłuż zachodniej granicy planu droga powiatowa-Węgorzewo – Kal nr 1807N (położona poza planem),

2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następować będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone symbolem KD oraz wewnętrzne oznaczone symbolem KDW i Kpj,

3) lokalizacja miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

9. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

a) realizacja obiektów publicznych związanych z bezpieczeństwem i szkoleniem żeglarzy na terenie oznaczonym symbolem US.02,

b) realizacja dróg gminnych publicznych wraz uzbrojeniem technicznym.

10. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące terenów elementarnych.

§ 8. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol terenu
elementarnego

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego

Tereny elementarne oznaczone na załączniku 1a.

MN.01 Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo-garażowa, infrastruktura techniczna, zieleni urządzona, mała architektura.

1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczo – garażowy;

2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m²;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczo - garażowego – nie więcej niż 6,0 m;

5) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu płaci zawartym w przedziale od 35° do 45°, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;

6) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,25;

8) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty w przedziale: od 0,10 do 0,40;

9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

10) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;

11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.

MN.02 Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo-garażowa, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, mała architektura.

1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m²;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

3) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczo - garażowego – nie więcej niż 6,0 m;

4) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, przy czym dopuszcza się stosowanie tarasu dachowego;

5) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,25;

7) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty w przedziale: 0,10 do 0,40;

8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 65% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

9) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;

10) w granicach terenu zlokalizowane są linie napowietrzne średniego napięcia – obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 6 pkt 8;

11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.

MN.03 Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo-garażowa, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, mała architektura.

1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000 m²;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

- 3) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – nie więcej niż 6,0 m;
- 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, przy czym dopuszcza się stosowanie tarasu dachowego;
- 5) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,25;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty w przedziale: od 0,10 do 0,40;
- 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 65% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 9) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;
- 10) w granicach terenu zlokalizowane są linie napowietrzne średniego napięcia – obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 6 pkt 8;
- 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.

U.01

Tereny usług

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym usług turystycznych takich jak: obiekty hotelowe lub pensjonatowe, konferencyjno–szkoleniowe, sportowe i rekreacyjne.
Przeznaczenia uzupełniające: mieszkanie dla właściciela i obsługi obiektu, parkingi, infrastruktura techniczna, mała architektura.

- 1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 5000 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 12,0 m;
- 3) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dla obiektów o dużej rozpiętości dachu (np. basenu, hali sportowej, hali magazynowej itp.);
- 4) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, dla specjalnej geometrii dachu kolorystyki nie ustala się;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 0,30;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty w przedziale: od 0,10 do 0,50;
- 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej;
- 8) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni usług;
- 9) dojazd do działki należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01;
- 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

UT.01

Tereny usług turystycznych

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych, w tym w szczególności obiekty hotelowe lub pensjonatowe, konferencyjno–szkoleniowe, sportowe, rekreacyjne.
Przeznaczenia uzupełniające: ~~apartamenty mieszkalne~~^{*}, parkingi, infrastruktura techniczna, mała

* Tekst przekreślony w wyniku Rozstrzygnięcia Nadzorczego Nr PN.4131.317.2018 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 14 sierpnia 2018 r.

architektura.

- 1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 12,0 m;
- 3) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachu dla obiektów rekreacyjno – sportowych (np. basenu, hali sportowej itp.);
- 4) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, dla specjalnej geometrii dachu kolorystyki nie ustala się;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 0,40;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty w przedziale: od 0,10 do 0,70;
- 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej;
- 8) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni usług;
- 9) w granicach terenu zlokalizowane są linie napowietrzne średniego napięcia – obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 6 pkt 8;
- 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ja dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno- wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

RM.01

Tereny zabudowy zagrodowej

- 1) zabudowa zagrodowa składająca się z maksymalnie jednego budynku mieszkalnego i dwóch budynków gospodarczych związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym;
- 2) zakazuje się chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 5 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (5 DJP) określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej : 3000 m²;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0m, dla budynków gospodarczych nie więcej niż 10,0m;
- 5) ustala się intensywność zabudowy w przedziale 0,01 do 0,30;
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°;
- 7) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;
- 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego;
- 9) w granicach terenu zlokalizowane są linie napowietrzne średniego napięcia – obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 6 pkt 8;
- 10) w granicach terenu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w dokumentacji archeologicznej WKZ – obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 3;
- 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową zgodnie z przepisami odrębnymi.

US.01

Tereny sportu i rekreacji

Przeznaczenie podstawowe: baza sportowo – rekreacyjna, w tym boiska, ścieżki piesze i rowerowe.

Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, mała architektura.

- 1) teren przestrzennie powiązany z terenami zabudowy usług turystycznych UT.01;
- 2) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ti.01
Ti.02

Teren infrastruktury technicznej

- 1) teren przeznaczony pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2) w granicach terenu Ti.02 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w dokumentacji archeologicznej WKZ – obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 3 niniejszych ustaleń.

KD.01

Teren drogi publicznej

- 1) droga gminna w klasie technicznej L (lokalna);
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m ;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

KD.02
KD.03

Teren dróg publicznych

- 1) drogi gminne w klasie technicznej D (dojazdowa);
- 2) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 12,0 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Tereny elementarne oznaczone na załączniku 1b.

MU.01

Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub usługowa realizowane łącznie lub zamiennie.

Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, mała architektura, sieci urządzeń infrastruktury technicznej.

- 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą lub w formie niewielkich zespołów z zachowaniem warunków ekspozycji na wieżę ciśnień zlokalizowaną na terenie UT.02;
- 2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800 m²;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 11,0 m;
- 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, przy czym dopuszcza się zastosowanie tarasów dachowych na części budynku;
- 6) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,30;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty w przedziale: 0,10 do 0,60;
- 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
- 10) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na 50 m²

powierzchni usług;

11) w granicach terenu zlokalizowane są linie napowietrzne średniego napięcia – obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 6 pkt 8;

12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

UT.02

Tereny usług turystycznych

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych, w tym w szczególności obiekty hotelowe, szkoleniowo - konferencyjne, gastronomiczne.

Przeznaczenie uzupełniające: parkingi, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna.

1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 3000 m²;

2) istniejący budynek wieży ciśnień, wpisany do ewidencji zabytków, adaptowany – należy zachować warunki ekspozycji obiektu ze wszystkich stron poprzez ograniczenie wysokości nowej zabudowy oraz wysokości nasadzeń;

3) maksymalna wysokość nowej zabudowy: nie więcej niż 10,0 m;

4) geometria dachów: dachy płaskie, dopuszcza się stosowanie tarasów dachowych i dachów zielonych (wegetatywnych);

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 0,30;

6) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty w przedziale: 0,05 do 0,60;

7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego;

8) miejsca postojowe należy realizować w liczbie nie mniejszej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;

9) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno- wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

UT.03

Tereny usług turystycznych

Przeznaczenie podstawowe: obiekty turystyki i rekreacji, w tym schroniska, hotele, obiekty gastronomiczne obiekty rekreacyjno - sportowe.

Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa rekreacyjna (wolnostojące budynki apartamentowe), wypożyczalnia sprzętu sportowego, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna, mała architektura.

1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 5000 m²;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku;

3) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - trzy kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12,0 m, dla przeznaczenia uzupełniającego - 7,0 m;

4) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, przy czym na części budynku dopuszcza się zastosowanie tarasów dachowych ;

5) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 0,30;

7) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty w przedziale: od 0,05 do 0,50;

8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego;

9) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

US.02**Tereny sportu i rekreacji**

Przeznaczenie podstawowe: tereny usług publicznych związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i szkolenia żeglarzy.

Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzonej, infrastruktura techniczna, mała architektura.

- 1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m²,
- 2) istniejąca zabudowa adaptowana;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 10,0 m, przy czym na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy dopuszcza się wyniesienie trzeciej kondygnacji jako pomieszczeń obserwacyjno – widokowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sygnalizacyjnych przekraczających wysokość 10 m (maszt i tablica) związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa żeglarzy;
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, nad częścią wyniesionej kondygnacji dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego;
- 7) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni i brązu;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 0,30;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty w przedziale: 0,10 do 0,40;
- 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego;
- 11) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni usług;
- 12) w granicach terenu zlokalizowane są studnie głębinowe (ujęcia wody) – obowiązują ustalenia zawarte w §7ust. 5 pkt 5;
- 13) poprzez teren US.02 należy zabezpieczyć (służebność) dostęp i dojazd do obsługi urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych na terenach Ti.05 i Ti.06;
- 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno- wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Upk.01**Tereny plaż i kąpielisk stanowiące dostęp do wód publicznych**

Przeznaczenie podstawowe: tereny przestrzeni publicznych - plaży i kąpieliska stanowiący dostęp do wód publicznych.

Przeznaczenie uzupełniające: obiekty małej architektury związane z obsługą plaży.

- 1) obowiązuje zakaz grodzenia – teren należy pozostawić jako otwarty;
- 2) dopuszcza się lokalizację ciec i urządzeń infrastruktury technicznej.

ZP.01**Tereny zieleni urządzonej**

- 1) dopuszcza się powiązanie przestrzenne z terenami sportu i rekreacji oznaczonymi symbolem US.02;
- 2) istniejące obiekty i urządzenia rekreacyjne adaptowane;
- 3) poprzez teren ZP.01 należy zabezpieczyć (służebność) dostęp i dojazd do obsługi urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych na terenach Ti.05 i Ti.06.

ZP.02**Tereny zieleni urządzonej**

- 1) teren należy zagospodarować zielenią wysoką i niską;
- 2) teren należy zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych;
- 3) w granicach terenu zlokalizowane są studnie głębinowe (ujęcia wody) – obowiązują ustalenia zawarte w §7ust. 5 pkt 5;
- 4) poprzez teren ZP.02 należy zabezpieczyć (służebność) dostęp i dojazd do usługi urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych na terenach Ti.05 i Ti.06.

Ti.03

Tereny infrastruktury technicznej

Ti.04

Teren przeznaczony pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Ti.05

Ti.06

KD.04

Teren drogi publicznej

- 1) droga gminna w klasie technicznej D (dojazdowa);
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Kpj.01

Teren ciągu pieszo – jezdnego

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 5,0 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

WS.01

Tereny wód powierzchniowych śródlądowych

- 1) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie;
- 2) adaptuje się istniejące pomosty – dopuszcza się ich przebudowę i modernizację oraz rozbiórkę wykonanie nowych pomostów w ramach odbudowy wyłącznie w lokalizacji oznaczonej na rysunku planu oraz bez zmiany gabarytów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział III

Ustalenia końcowe.

§ 9. Tracą moc ustalenia i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych Węgorzewo- Jezioro Święcajty” uchwalonego Uchwałą Nr II/15/2002 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 11 grudnia 2002 roku w granicach niniejszego planu.

§ 10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Węgorzewa.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

*Przewodniczący Rady Miejskiej
Tomasz Wierzchowski*

UZASADNIENIE

1) Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przedmiotowa zmiana planu dotyczy terenów objętych obowiązującym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych Węgorzewo – Jezioro Świącajty uchwalonym przez Radę Miejską w Węgorzewie Uchwałą Nr II/15/2002 z dnia 11.12.2002 r. (Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 11 poz. 209 z dnia 30.01.2003 r.). Zmiana planu obejmuje tereny zabudowane, tereny ośrodka rekreacyjnego, tereny rolnicze, tereny plaży i zieleni. Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenów elementarnych, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony. W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście i gminie Węgorzewo oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej. Burmistrz Węgorzewa, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przedmiotowa zmiana planu jest zgodna 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 z dnia 22 grudnia 2017 r. w sprawie przyjęcia oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Węgorzewo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Tereny objęte zmianą planu stanowią własność prywatną oraz gminną i są położone w strefie peryferyjnej miasta Węgorzewo. W zakresie infrastruktury technicznej tereny położone są w bezpośrednim zasięgu niezbędnych sieci, w tym wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, natomiast w zakresie komunikacji obsługiwane są istniejących dróg gminny. W granicach zmiany planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, wymagających finansowania z budżetu gminy. Wobec powyższego tereny objęte zmianą planu posiadają optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy.