

UCHWAŁA NR VI/50/2019
Rady Miejskiej w Węgorzewie

z dnia 27 marca 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stawiska” dla terenu o powierzchni
około 1,5 ha, obręb Łabapa, gmina Węgorzewo**

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; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 60.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994; zm.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432 i poz. 2500.) 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 „Stawiska” dla terenu o powierzchni około 1,5 ha, obręb Łabapa, gmina Węgorzewo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą Nr XLII/330/2017 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 22 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stawiska” dla terenu o powierzchni około 1,5 ha, obręb Łabapa, 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) przeznaczenie terenu elementarnego oznaczone symbolem;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granica opracowania planu.
2. Następujące oznaczenia obowiązują na podstawie przepisów odrębnych: obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

§ 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) Adaptacja budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, rozbiórkę i odbudowę, zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący pod względem gabarytów obiektu.
- 5) Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°.
- 6) Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której obrys ścian zewnętrznych budynku nie może przekroczyć. Dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji istniejących budynków w dniu uchwalania planu, o ile wykonanie termomodernizacji nie naruszy przepisów odrębnych. Linie zabudowy nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 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. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę przebiegu sieci, rozbiórkę obiektów w tym sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej.

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. Zaopatrzenie w wodę odbywać będzie się z sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.
4. Odprowadzenie ścieków należy realizować do projektowanego układu kanalizacji sanitarnej a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków należy realizować poprzez indywidualne rozwiązania i technologie dopuszczone przepisami odrębnymi.
5. 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.
6. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.
7. 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.
8. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Przyłączenie odbiorców do sieci elektroenergetycznej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi. Nowe sieci energetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne.
10. Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasady kształtowania krajobrazu.

1. Zakaz stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych na całej długości oraz prefabrykowanych żelbetowych.
2. Budynki oraz elementy zagospodarowania zgodne z przeznaczeniem planu, lecz przekraczające parametry ustalone w poszczególnych terenach elementarnych, istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, powstałe na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, lub na które zostały wydane prawomocne decyzje pozwolenia na budowę, uznaje się za zgodne z planem; dopuszcza się użytkowanie i remonty tych budynków, a także przebudowę, rozbudowę, z zachowaniem pozostałych parametrów ustalonych w planie lub przy założeniu, że przekroczenie parametrów nie będzie większe niż przed rozbudową lub przebudową.
3. Dopuszcza się przebudowę lub remont w obrysie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę, ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
4. Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach szczegółowych planu, a nadbudowa wyłącznie w obrysie budynku.
5. 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 opracowania planu położony jest poza prawnymi formami ochrony przyrody.
2. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1.USWs należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.
3. 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.
4. 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.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach planu zlokalizowany jest obiekt objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami, wskazany na rysunku planu.

1) Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

L.p.	Obiekt	Lokalizacja	Czas powstania	Nr rejestru/decyzja
1	Kuźnia w zespole dworsko – parkowym	Wieś Stawiska, działka o nr ew. 11/1, w obrębie geodezyjnym 12 – Łabapa	XIX/XX w.	-----

2. W odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują następujące zasady:

- 1) roboty budowlane prowadzone w obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków (nie objętych wpisem do rejestru zabytków) należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa budowlanego oraz przepisami w sprawie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) w odniesieniu do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje ochrona ich formy architektonicznej w zakresie gabarytów, geometrii dachów, kolorystyki pokrycia dachów, detali architektonicznych i wystroju elewacji.

§ 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 ustalona jak w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały dla poszczególnych terenów elementarnych;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: min. 22 m;
 - c) maksymalna szerokość frontu działki: maks. 80 m;
 - d) 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. Bezpośrednie powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym realizowane będzie poprzez zjazd na drogę publiczną, na zasadach określonych w przepisach szczegółowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady obsługi parkingowej obszaru planu w tym minimalna liczba miejsc parkingowych:
 - 1) należy zapewniać min. 3 miejsca parkingowe na terenie 2.UK;
 - 2) na pozostałych terenach elementarnych ilość miejsc parkingowych należy zapewnić w zależności od przyjętego sposobu zagospodarowania;
 - 3) ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach dróg publicznych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 4) na działkach budowlanych w granicach terenu o symbolu UK i USWs ustala się 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. Dopuszcza się wznoszenie tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją podstawową terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Obszary przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowi teren oznaczony symbolem: 1.UK, 2.UK, 1.USWs, 1.KDD, których realizacja stanowi inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. W przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, obiektów obsługi technicznej, zieleni na zasadach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.
3. Kształtowanie przestrzeni należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.

§ 13. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

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

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

§ 15. W granicach planu nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;

- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) na dzień uchwalenia planu nie sporządzono audytu krajobrazowego, w związku z tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa krajobrazów priorytetowych nie określono.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych

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

Oznaczenie terenu elementarnego	Ustalenia
1. UK 2. UK	1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usług kultury. 2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a) adaptuje się istniejącą zabudowę, zagospodarowanie terenu oraz podział nieruchomości; b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących celom kultury i kultury fizycznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, obiektami pomocniczymi, zielenią urządzoną oraz niezbędnymi dojazdami i dojazdami do obiektów budowlanych; c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; d) obsługa komunikacyjna: z drogi dojazdowej o symbolu 1.KDD; e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: min. 1500 m². 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: a) dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych oraz kącie nachylenia zawartym w przedziale 25⁰-45⁰; b) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne w kolorach czerwieni; c) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; d) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. h); e) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2; f) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01; maks. 0,4; g) teren biologicznie czynny: min. 25% powierzchni działki; h) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do najwyższego punktu przykrycia dachu: maks. 6,0 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 25⁰-45⁰.
1.USWs	1. Przeznaczenie podstawowe: usługi kultury fizycznej z wodami powierzchniowymi. 2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a) adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu; b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących celom kultury fizycznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zielenią urządzoną oraz niezbędnymi dojazdami i dojazdami do obiektów budowlanych; c) teren przeznaczony pod lokalizację publicznych obiektów z zielenią towarzyszącą do czynnej rekreacji i wód powierzchniowych – zbiorników wodnych o powierzchni poniżej 0,5 ha; d) dopuszcza się lokalizację pomostów, kładek, obiektów małej architektury oraz

	obiektów architektury ogrodowej; e) kierunek głównej kalenicy budynku określony dla dachów stromych: równolegle lub prostopadłe do granicy działki; f) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; g) obsługa komunikacyjna: z drogi dojazdowej o symbolu 1.KDD poprzez teren elementarny o symbolu 2.UK; h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: min. 3000 m². 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: a) dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych oraz kącie nachylenia zawartym w przedziale 25⁰-45⁰; b) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne w kolorach czerwieni; c) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. h) oraz i); d) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, e) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,1; f) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,0; maks. 0,1; g) teren biologicznie czynny: min. 80% powierzchni działki; h) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do najwyższego punktu przykrycia dachu: maks. 6,0 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 35⁰-45⁰; i) w/w ustalenia w lit. h) dotyczą również zabudowy gospodarczej i garażowej.
1.KDD	1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzone. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) w pasie drogowym zezwala się na lokalizację obiektów małej architektury; b) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej; c) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg przewodami podziemnymi do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi; d) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

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 30%.

§ 19. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Węgorzewa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr VI/50/2019
Rady Miejskiej w Węgorzewie
z dnia 27 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stawiska” dla terenu o powierzchni około 1,5 ha, obręb Łabapa, 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; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 60.) nie ma zastosowania.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr VI/50/2019
Rady Miejskiej w Węgorzewie
z dnia 27 marca 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; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 60.), 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 oraz terenów zabudowy usług kultury, terenów usługi kultury fizycznej z wodami powierzchniowymi, terenów dróg publicznych, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Sposób realizacji inwestycji związany z budową infrastruktury technicznej oraz terenów zabudowy usług kultury, terenów usługi kultury fizycznej z wodami powierzchniowymi, terenów dróg publicznych, 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 oraz terenów zabudowy usług kultury, terenów usługi kultury fizycznej z wodami powierzchniowymi, terenów dróg publicznych, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie dokonywane będzie zgodnie z uchwalonym corocznie budżetem gminy Węgorzewo, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stawiska” dla terenu o powierzchni około 1,5 ha, obręb Łabapa, gmina Węgorzewo, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XLII/330/2017 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 22 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stawiska” dla terenu o powierzchni około 1,5 ha, obręb Łabapa, 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. z 2018 r. poz. 1945; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 60.). Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Lokalizacja.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest pośród terenów wsi Stawiska obejmując w większości tereny po byłym Państwowym Przedsiębiorstwie Gospodarstwa Rolnego Srokowo – obiekt w Stawiskach. Na terenie przedmiotowych nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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 ładu 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;
 - d) odniesienie się do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia mające na celu zachowanie historycznej substancji zabytkowej;
 - 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 i 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 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 III – rolniczej, obejmującej tereny o wiodącej funkcji rolniczej. W granicach strefy wyróżniono podstrefę IIIA gdzie z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo Wielkich Jezior Mazurskich, głównego zbiornika wód podziemnych oraz miasta Węgorzewo preferuje się rolnictwo ekologiczne, z dużym udziałem użytków zielonych, agroturystykę oraz inne funkcje uzupełniające o charakterze nieuciążliwym.

4. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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).

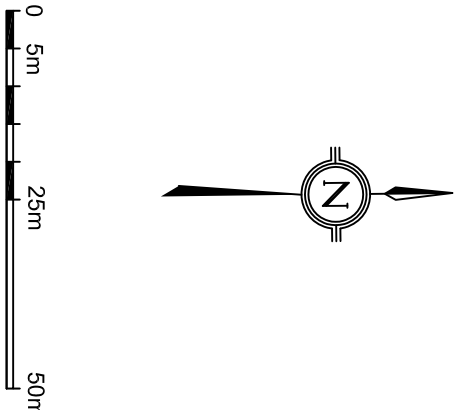
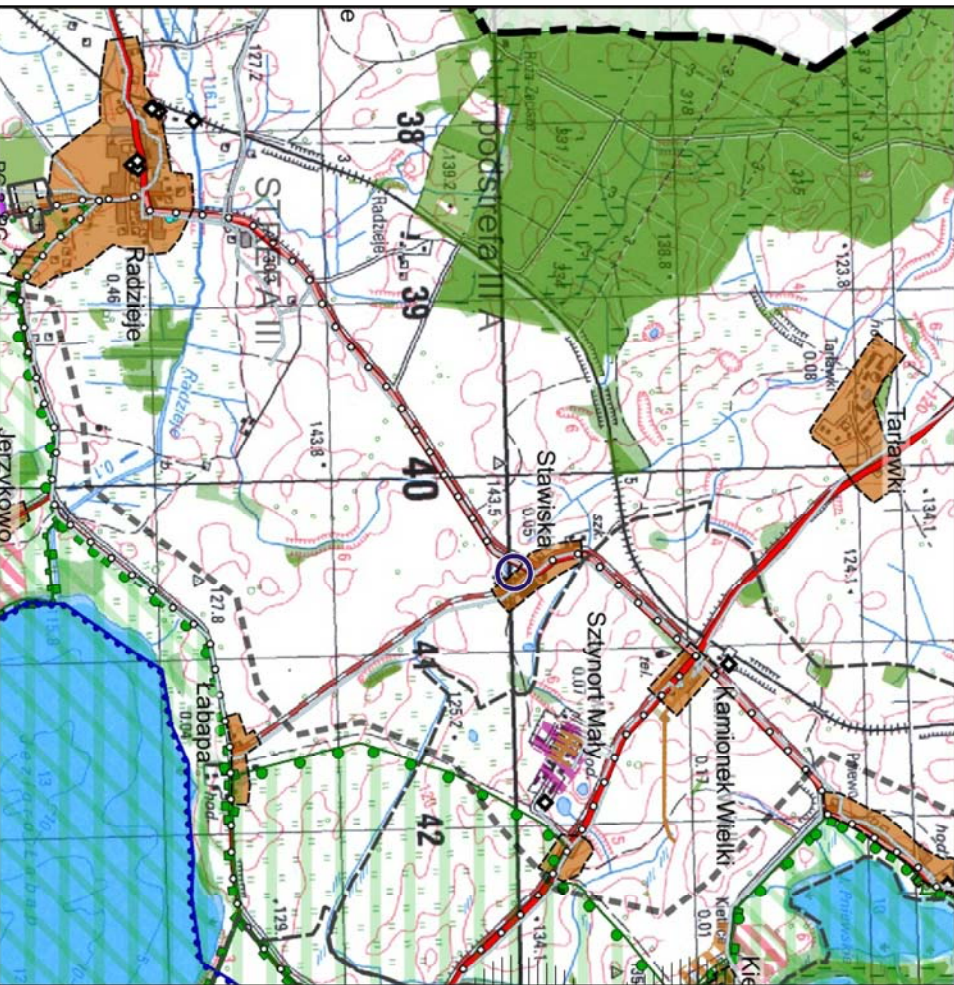
5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

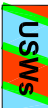
Wpływ uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse gminy przedstawia się następująco:

- a) Analizowany obszar znajduje się obecnie w sąsiedztwie infrastruktury technicznej, jednakże projekt planu nie wprowadza obowiązku wykonania dodatkowych sieci infrastruktury technicznej co wynika m.in. z lokalizacji obszaru opracowania planu poza obszarem aglomeracji oraz z przewidywanego kierunku rozwoju. Ewentualna realizacja lub przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej w granicach omawianego obszaru będzie wiązać się z przeprowadzeniem analizy dotyczącej kosztów ww. inwestycji.
- b) Zgodnie z przyjętymi założeniami w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, budżet gminy nie zasilą dodatkowe wpływy z tytułu podatku od nieruchomości.
- c) Ze względu na brak szczegółowych danych dotyczących aspektów technicznych planowanych do wybudowania urządzeń i obiektów należy podkreślić, że właściwe obliczenie kosztów budowy w/w urządzeń czy obiektów oraz sąsiedniej komunikacji możliwe będzie na podstawie analizy sporządzonego w przyszłości projektu budowlanego.
- d) W granicach sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości predysponowane do nabycia przez gminę położone są w granicach terenów stanowiących przestrzeń publiczną, których realizacja stanowi inwestycje celu publicznego. Przedmiotowe grunty znajdują się we władaniu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Tym samym ich nabycie może nastąpić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.
- e) Nie przewiduje się, aby uchwalenie sporządzanego 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.

WIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"STAWISKA" DLA TERENU O POWIERZCHNI OKOŁO 1,5 HA,
OBRĘB ŁĄBAPA, GMINA WĘGORZEWO

WYRYS ZESTUDIUM UWARUNKOWANI KIERUNKOW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY WĘGORZEWO



USTALENIA PLANU	
OZNACZENIA OGÓLNE	
	granica opracowania planu
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
ZASADY PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ	
	nieprzekraczalna linia zabudowy
OZNACZENIA PRZEZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH	
	tereny zabudowy usług kultury
	teren usług kultury fizycznej z wodami powierzchniowymi
	teren drogi publicznej klasy dojazdowej
USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	
	obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabudowy
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	wymiary w (m)
droga publiczna m 17750N	
numer drogi powiatowej zgodnie z przyjętą numeracją dróg publicznych	

	Ekopol, s.n. Pracownia Urbanistyczna ul. Piłsudskiego 2/15 10-643 Olsztyn tel. 0 22 258-256
	WODZIEC KWATKOWSKI
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNOGO STAWISK - DLA TERENU O POWIERZCHNI OKOŁO 15 HA, OBREB WAPPA, GMINA WĘCZCZO	
Skala 1 : 1000	Główny projektant mgr inż. Włodzisław Karwowski kwalifikacje zawodowe potwierdzone przez PDU w Olsztynie nrz. arch. kraj. Władysław Kwiatkowski Opracowanie srodkowe mgr inż. Justyna Węglińska