

**UCHWAŁA Nr XIV/114/2019
Rady Miejskiej w Węgorzewie
z dnia 30 października 2019 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Węgorzewo – Śródmieście”
w obrębie 01 miasta Węgorzewo, 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 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506) Rada Miejska w Węgorzewie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węgorzewo, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Węgorzewo – Śródmieście w obrębie 01 miasta Węgorzewo, gmina Węgorzewo” zwany dalej planem.

§ 2. Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr LV/432/2018 z dnia 16 listopada 2018 r. Rady Miejskiej w Węgorzewie w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Węgorzewo – Śródmieście” obręb 01 Węgorzewo, gmina Węgorzewo”.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunków planu w skali 1:1000 stanowiących załączniki nr 1a, 1b, 1c, 1d do niniejszej uchwały, zatytułowanych: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Węgorzewo – Śródmieście” w obrębie 01 miasta Węgorzewo, gmina Węgorzewo”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 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 symbolem:
 - U – tereny zabudowy usługowej,
 - MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
 - ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - KG – tereny garaży,
 - KP – tereny parkingów publicznych,
 - Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdných,
 - Kpr – tereny ciągów pieszo-rowerowych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

9) 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;

10) szczegółowe 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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

14) 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) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący, który może podlegać odbudowie, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz remontowi łącznie ze zmianą funkcji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu elementarnego;

2) linii rozgraniczającej teren 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;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której w przestrzeni nie może przekroczyć żadna płaszczyzna elewacji budynku z wyjątkiem możliwości wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz wiatrołapów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m;

4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której w przestrzeni należy sytuować nie mniej niż 70% jednej z płaszczyzn elewacji budynku, a przed tą linią nie może być wysunięty żaden element budynku z wyjątkiem możliwości wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m;

5) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem przeznaczenia terenu;

6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury, przy czym w przypadku ustalenia mieszanego przeznaczenia podstawowego obejmującego dwie funkcje zabudowy dopuszcza się ich realizację łącznie lub zamiennie;

7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową nie powodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym nie powodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie, a także nie przekraczającą parametrów dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza obiektem usługowym tj.: emisji odorów, pyłów, dymów, hałasu, gromadzenia niebezpiecznych lub nieestetycznych materiałów oraz odpadów na otwartej przestrzeni;

9) terenie przestrzeni wspólnej – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu teren, w stosunku do którego obowiązuje zakaz grodzenia i ograniczania dostępności;

10) skomplikowanych i złożonych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć warunki gruntowe związane z występowaniem niekorzystnych zjawisk geologicznych wymienionych w rozporządzeniu w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

§ 6. 1. Rysunki planu obowiązują w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) obowiązującej linii zabudowy;
- 5) granicy zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% wyznaczającej obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) granic układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości oraz obszaru stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP – objętych ochroną konserwatorską;
- 7) linii wyznaczającej odległość 50 m od cmentarza;
- 8) granicy obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 9) obszaru przestrzeni publicznej;
- 10) terenu przestrzeni wspólnej;
- 11) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu określają postulowane rozwiązania:

1) linie wewnętrznego podziału obrazujące optymalny podział na działki budowlane, mogące podlegać zmianom pod warunkiem zachowania minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

§ 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 zawartych w § 8 niniejszych ustaleń;

2) w planie określono minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanych działek budowlanych;

3) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;

4) w granicach planu wyznacza się obszary wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej obejmujące:

a) tereny elementarne oznaczone symbolami MWU.02, MWU.03, ZP.02, KP.02, KP.03, Kpj.01, Kpj.02, Kpj.03, Kpr.01,

b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym infrastruktury technicznej w ramach rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej zostały określone w § 7 i § 8 niniejszych ustaleń;

5) ustala się nakaz zagospodarowania terenów przestrzeni wspólnej oznaczonych na rysunku planu w sposób umożliwiający swobodny dostęp wszystkich użytkowników przestrzeni;

6) w granicach planu nie wyznacza się terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

7) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

8) w zakresie elewacji wprowadza się następujące zasady:

a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki,

b) nakaz stosowania bieli oraz jasnych stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem,

c) nakaz stosowania takich materiałów jak: cegła, tynk, drewno, ceramika, a jako uzupełniających kamień, szkło, stal;

9) w zakresie lokalizacji reklam wprowadza się następujące zasady:

a) dopuszcza się lokalizację słupów informacyjno-reklamowych o wysokości do 2,5 m,

b) dopuszcza się lokalizację jednej wolnostojącej tablicy reklamowej o wysokości nie przekraczającej 3,0 m i powierzchni nie większej niż 3,0 m² albo jednego neonu o powierzchni nie większej niż 2,0 m² na jednej działce budowlanej,

c) zakaz lokalizacji reklam świetlnych i ekranów, w tym emitujących światło pulsacyjne umożliwiające bieżącą zmianę informacji wizualnej, za wyjątkiem neonów;

10) dopuszcza się lokalizację jednego szyldu o powierzchni nie większej niż 2,0 m² na jednym budynku;

11) tereny planu położone są na obszarze śródmieścia w odniesieniu do którego mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące zabudowy śródmiejskiej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) tereny planu położone są poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody określonymi w przepisach o ochronie przyrody;

2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;

4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 8;

5) w granicach planu występują skomplikowane i złożone warunki gruntowe – przed przystąpieniem do prac projektowych lub budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 ust. 1 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji reklam i szyldów;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

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

1) w granicach planu zlokalizowane są następujące obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

a) obszar wpisany do rejestru zabytków nieruchomych:

- układ urbanistyczny starego miasta Węgorzewa wraz z jego istniejącą zabudową wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-481 – obejmujący w całości tereny elementarne oznaczone symbolami MWU.03, ZP.02, KP.02, Kpj.02, Kpj.03, Kpr.01 oraz częściowo tereny MWU.01, MWU.02, U.02, ZP.01, KP.03,

b) obszar stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP:

- stanowisko AZP (15-73/18) obejmujące zespół staromiejski, późne średniowiecze i okres nowożytny – zlokalizowane w granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych;

2) w odniesieniu do obszaru wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych obowiązują następujące zasady:

a) prace projektowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

b) planowanie i realizację inwestycji budowlanych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

3) w odniesieniu do obszaru stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP obowiązują następujące zasady:

- a) prace inwestycyjno-budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- b) badania archeologiczne należy wykonywać zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu przestrzeni publiczną są: tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami ZP.01 i ZP.02, tereny parkingów publicznych oznaczone symbolami KP.01, KP.02 i KP.03, tereny ciągów pieszo-rowerowych oznaczone symbolem Kpr.01;

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej reklam w zakresie rodzajów oraz wielkości zostały określone w § 7 ust. 1 niniejszych ustaleń;

3) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 7 ust. 1 i ust. 10 niniejszych ustaleń oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone w § 7 i w § 8.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów 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:

1) tereny górnicze – nie występują;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

a) część terenu elementarnego KG.01 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w granicach zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% – wyznaczonych na podstawie „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – rzeka Węgorapa”,

b) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oznaczonego na rysunku planu obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach ustawy Prawo wodne;

3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;

4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oznaczone na rysunku planu, w odniesieniu do których obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4;

6) tereny położone w zasięgu cmentarza – część terenu elementarnego KG.01 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w odległości mniejszej niż 50,0 m od cmentarza, na którym obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych dotyczących cmentarzy.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;

2) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

b) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 45 stopni do 135 stopni;

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w granicach planu nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

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

1) teren objęty planem położony jest w granicach aglomeracji Węgorzewo wyznaczonej na podstawie Uchwały Nr XXVI/518/13 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 kwietnia 2013 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Węgorzewo oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Węgorzewo oraz Uchwały Nr III/48/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2014 r. zmieniającej 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;

2) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale;

4) dopuszcza się realizację mikroinstalacji 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, w tym dotyczących odnawialnych źródeł energii;

5) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,

c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonymi w § 8 ustaleń szczegółowych;

6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

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

7) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się – odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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

a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska,

b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarowanie w granicach własnych działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

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

10) 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) przebudowę kolizyjnych odcinków sieci gazowej z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy realizować na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- c) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów budowlanych od istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

- a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) 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;

12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- c) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych.

13) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie,
- b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) główny układ komunikacyjny łączący obszary planu z terenami sąsiednimi stanowią bezpośrednio przylegające do terenów elementarnych lecz położone poza planem istniejące drogi gminne – ulice: Kraszewskiego, 11 Listopada, Teatralna, Krzywa, Pionierów oraz drogi wewnętrzne;

2) uzupełniający układ komunikacyjny terenów położonych w granicach planu stanowią projektowane ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami Kpj;

3) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymagom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

4) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – w granicach planu nie ustala się sposobu i terminu 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 – ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

15. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – na terenach objętych planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

16. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – budowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 roku.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Ustalenia określające przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
Teren elementarny oznaczony na załączniku nr 1a	
U.01	Tereny zabudowy usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z prowadzeniem usług nieuciążliwych. Przeznaczenie uzupełniające: mieszkanie dla właściciela lub obsługi obiektu realizowane jako wbudowane w budynku przeznaczenia podstawowego lub w osobnym budynku, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona. 1) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację budynku administracyjno-socjalnego, budynku garażowego, budynku gospodarczego, komunikacji wewnętrznej, parkingów, małej architektury; 2) adaptuje się istniejący budynek; 3) wszystkie budynki w granicach działki budowlanej powinny tworzyć kompozycyjną całość pod względem formy architektonicznej, użytych materiałów wykończenia i kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachów; 4) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi lub zbliżenie budynków do granic sąsiednich działek budowlanych z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych; 5) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych – usługowo-handlowych w formie: wiat, altan, kiosków, zadaszeń, podestów, pawilonów, obiektów kontenerowych; 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²; 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 8) tymczasowe obiekty budowlane – usługowo-handlowe od dróg, infrastruktury technicznej i budynków należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi; 9) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – dwie kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 10,0 m, b) budynków administracyjno-socjalnych – nie więcej niż 8,0 m, c) budynków garażowych i gospodarczych – nie więcej niż 6,0 m, d) pozostałych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych – nie więcej niż 5,0 m; 10) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, przy czym dla obiektów tymczasowych nie ustala się geometrii dachu; 11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu, z wyłączeniem obiektów tymczasowych dla których nie ustala się rodzaju pokrycia i kolorystyki dachu; 12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

	budowlanej – 0,60; 13) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,10 do 1,80; 14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 15) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług; 16) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi; 17) dojazd do terenu elementarnego lub działki należy realizować z drogi wewnętrznej przebiegającej od strony wschodniej poza planem.
Tereny elementarne oznaczone na załączniku nr 1b	
U.02	Tereny zabudowy usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z prowadzeniem usług nieuciążliwych. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona. 1) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej, parkingów, małej architektury; 2) adaptuje się istniejące budynki; 3) zachowuje się istniejącą wiatę oznaczoną na rysunku planu; 4) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi lub zbliżenie budynków do granic sąsiednich działek budowlanych z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych; 5) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych – usługowo-handlowych w formie: wiat, altan, kiosków, zadaszeń, podestów, pawilonów, obiektów kontenerowych; 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 50 m²; 7) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 8) tymczasowe obiekty budowlane – usługowo-handlowe od dróg, infrastruktury technicznej i budynków należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi; 9) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków przeznaczenia podstawowego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 8,0 m, b) pozostałych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych – nie więcej niż 5,0 m; 10) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 50 stopni, przy czym dla obiektów tymczasowych nie ustala się geometrii dachu; 11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka w odcieniach czerwieni, z wyłączeniem obiektów tymczasowych dla których nie ustala się rodzaju pokrycia i kolorystyki dachu; 12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,00; 13) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,50 do 2,00; 14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się (100% powierzchni wydzielonych działek uszczelnionych i

	zabudowanych budynkami); 15) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług; 16) w zakresie zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w pasach drogowych dróg publicznych oraz na terenach parkingów ogólnodostępnych (publicznych); 17) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku – nie ustala się; 18) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi gminnej – ulicy Kraszewskiego przebiegającej od strony północnej poza planem; 19) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu stanowi teren przestrzeni wspólnej; 20) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych oraz na obszarze stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.
ZP.01	Tereny zieleni urządzonej Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 1) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych; 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych; 4) dopuszcza się lokalizację instalacji i urządzeń służących promocji kultury, sztuki i nauki; 5) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych – usługowo-handlowych w formie: wiat, altan, kiosków, zadaszeń, podestów, pawilonów; 6) obiekty małej architektury, urządzenia sportowe i rekreacyjne, instalacje i urządzenia służące promocji kultury, sztuki i nauki oraz tymczasowe obiekty budowlane – usługowo-handlowe należy lokalizować od dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m; 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 65% powierzchni terenu elementarnego jako biologicznie czynnej; 9) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na zasadach określonych w § 7 ust. 10; 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi; 11) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych oraz na obszarze stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.
Tereny elementarne oznaczone na załączniku nr 1c	
MWU.01	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa związana z prowadzeniem usług nieuciążliwych realizowane łącznie lub zamiennie. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleni urządzona. 1) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację budynku garażowego, budynku gospodarczego, komunikacji wewnętrznej, parkingów, małej architektury;

	2) adaptuje się istniejące budynki; 3) dopuszcza się zbliżenie budynków do granic sąsiednich działek budowlanych z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych; 4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych – usługowo-handlowych w formie: wiat, altan, kiosków, zadaszeń, podestów, pawilonów, obiektów kontenerowych; 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²; 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 7) tymczasowe obiekty budowlane – usługowo-handlowe od dróg, infrastruktury technicznej i budynków należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi; 8) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków mieszkalnych lub usługowych – cztery kondygnacje nadziemne, w tym czwarta jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 14,0 m, b) budynków garażowych i gospodarczych – nie więcej niż 6,0 m, c) pozostałych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych – nie więcej niż 5,0 m; 9) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 5 do 45 stopni, przy czym dla obiektów tymczasowych nie ustala się geometrii dachu; 10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka w odcieniach czerwieni, z wyłączeniem obiektów tymczasowych dla których nie ustala się rodzaju pokrycia i kolorystyki dachu; 11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50; 12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,40 do 2,00; 13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług; 15) w zakresie zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w garażach, pasach drogowych dróg publicznych oraz na terenach parkingów ogólnodostępnych (publicznych); 16) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi; 17) dojazd do terenu elementarnego lub działki należy realizować z drogi gminnej – ulicy Teatralnej przebiegającej od strony południowej i zachodniej poza planem; 18) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych oraz na obszarze stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.
KG.01	Tereny garaży Przeznaczenie podstawowe: zabudowa garażowa. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzone. 1) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej, parkingów, małej architektury; 2) budynki garażowe należy realizować w formie szeregowej;

	3) wszystkie budynki w granicach terenu elementarnego powinny tworzyć kompozycyjną całość pod względem formy architektonicznej, użytych materiałów wykończenia i kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachów; 4) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych bezpośrednio przy granicach sąsiednich działek budowlanych wydzielonych w granicach terenu elementarnego z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych; 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 20 m²; 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 7) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków garażowych – jedna kondygnacja nadziemna jednak nie więcej niż 6,0 m, b) pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 5,0 m; 8) geometria dachu – dach jednospadowy lub dwuspadowy, o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 10 do 45 stopni; 9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – nie ustala się; 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,00; 11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,50 do 1,00; 12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni terenu elementarnego jako biologicznie czynnej; 13) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku – nie ustala się; 14) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi gminnej – ulicy Teatralnej lub z drogi wewnętrznej przebiegających od strony południowej i zachodniej poza planem; 15) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 7; 16) dopuszcza się budowę obiektów związanych z ochroną przeciwpowodziową, w tym murów oporowych; 17) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w odległości mniejszej niż 50,0 m od cmentarza, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 7.
KP.01	Tereny parkingów publicznych Przeznaczenie podstawowe: parking publiczny. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzone. 1) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej oraz małej architektury; 2) w zagospodarowaniu parkingu należy uwzględnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych – miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych; 3) obiekty małej architektury należy lokalizować od dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m; 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu elementarnego – nie ustala się; 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na zasadach określonych w § 7 ust. 10;

	7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku – nie ustala się; 8) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi gminnej – ulicy 11 Listopada przebiegającej od strony północnej i zachodniej poza planem.
Tereny elementarne oznaczone na załączniku nr 1d	
MWU.02	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa związana z prowadzeniem usług nieuciążliwych realizowane łącznie lub zamiennie z zastrzeżeniem pkt 4. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzone. 1) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej, parkingów, małej architektury; 2) zabudowę należy realizować jako kamieniczną – szeregową w formie pierzei z pionową artykulacją elewacji, uwzględniając jednocześnie różnorodność rozwiązań architektonicznych pojedynczych kamienic; 3) dla całej pierzei od strony Placu Wolności nakazuje się utrzymanie rytmu wąskich kamienic z frontowymi elewacjami; 4) w parterach budynków wprowadza się obowiązek realizacji funkcji usługowej; 5) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi lub zbliżenie budynków do granic sąsiednich działek budowlanych z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych; 6) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych – usługowo-handlowych w formie: wiat, altan, kiosków, zadaszeń, podestów, pawilonów, obiektów kontenerowych; 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 300 m²; 8) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 9) tymczasowe obiekty budowlane – usługowo-handlowe od dróg, infrastruktury technicznej i budynków należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi; 10) wysokość zabudowy: a) obowiązująca dla budynków mieszkalnych lub usługowych – trzy lub cztery kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe jednak nie mniej niż 11,0 m i nie więcej niż 15,0 m, b) maksymalna dla pozostałych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych – nie więcej niż 5,0 m; 11) geometria dachu – dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 50 stopni, przy czym dla obiektów tymczasowych nie ustala się geometrii dachu; 12) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka w odcieniach czerwieni, z wyłączeniem obiektów tymczasowych dla których nie ustala się rodzaju pokrycia i kolorystyki dachu; 13) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50; 14) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 1,20 do 2,50; 15) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 16) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal

	mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług; 17) w zakresie zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w garażach podziemnych, pasach drogowych dróg publicznych oraz na terenach parkingów ogólnodostępnych (publicznych); 18) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi; 19) dojazd do terenu elementarnego lub działki należy realizować z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kpj.01 oraz z projektowanego od strony zachodniej poza planem ciągu pieszo-jezdnego; 20) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu stanowi teren przestrzeni wspólnej; 21) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości oraz na obszarze stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.
MWU.03	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa związana z prowadzeniem usług nieuciążliwych realizowane łącznie lub zamiennie z zastrzeżeniem pkt 4. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzone. 1) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej, parkingów, małej architektury; 2) zabudowę należy realizować jako kamieniczną – szeregową w formie pierzei z pionową artykulacją elewacji, uwzględniając jednocześnie różnorodność rozwiązań architektonicznych pojedynczych kamienic; 3) dla całej pierzei od strony bulwaru i Kanału Węgorzewskiego nakazuje się utrzymanie rytmu wąskich kamienic z frontowymi elewacjami; 4) w parterach budynków wprowadza się obowiązek realizacji funkcji usługowej; 5) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi lub zbliżenie budynków do granic sąsiednich działek budowlanych z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych; 6) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych – usługowo-handlowych w formie: wiat, altan, zadaszeń, podestów, pawilonów; 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 75 m²; 8) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 9) tymczasowe obiekty budowlane – usługowo-handlowe od dróg, infrastruktury technicznej i budynków należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi; 10) wysokość zabudowy: a) obowiązująca dla budynków mieszkalnych lub usługowych – trzy lub cztery kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe jednak nie mniej niż 11,0 m i nie więcej niż 15,0 m, b) maksymalna dla pozostałych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych – nie więcej niż 5,0 m; 11) geometria dachu – dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 50 stopni i prostopadłym kierunku kalenicy głównej w odniesieniu do obowiązującej linii zabudowy, przy czym dla obiektów tymczasowych nie ustala się geometrii dachu;

	12) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka w odcieniach czerwieni, z wyłączeniem obiektów tymczasowych dla których nie ustala się rodzaju pokrycia i kolorystyki dachu; 13) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,00; 14) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 2,50 do 5,00; 15) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się; 16) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług; 17) w zakresie zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w garażach podziemnych, pasach drogowych dróg publicznych oraz na terenach parkingów ogólnodostępnych (publicznych); 18) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi; 19) dojazd do terenu elementarnego lub działki należy realizować z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kpj.02 lub Kpj.03; 20) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu stanowi teren przestrzeni wspólnej; 21) teren elementarny położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych oraz na obszarze stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.
ZP.02	Tereny zieleni urządzonej Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 1) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych; 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych; 4) dopuszcza się lokalizację instalacji i urządzeń służących promocji kultury, sztuki i nauki; 5) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych – usługowo-handlowych w formie: wiat, altan, kiosków, zadaszeń, podestów, pawilonów; 6) dopuszcza się lokalizację budynków parterowych o powierzchni zabudowy do 20 m²; 7) obiekty małej architektury, urządzenia sportowe i rekreacyjne, instalacje i urządzenia służące promocji kultury, sztuki i nauki, tymczasowe obiekty budowlane – usługowo-handlowe oraz budynki należy lokalizować od dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi; 8) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m; 9) geometria dachu – nie ustala się; 10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – nie ustala się; 11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu elementarnego – 0,30; 12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,07 do 0,30; 13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 55% powierzchni terenu elementarnego jako biologicznie czynnej;

	14) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na zasadach określonych w § 7 ust. 10; 15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi; 16) teren elementarny położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych oraz na obszarze stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.
KP.02	Tereny parkingów publicznych Przeznaczenie podstawowe: parking publiczny. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona. 1) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej oraz małej architektury; 2) w zagospodarowaniu parkingu należy uwzględnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych – miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych; 3) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczo-administracyjnego związanego z obsługą parkingu; 4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych – usługowo-handlowych w formie: wiat, altan, kiosków, zadaszeń, podestów, pawilonów; 5) obiekty małej architektury, budynek gospodarczo-administracyjny oraz tymczasowe obiekty budowlane – usługowo-handlowe należy lokalizować od drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi; 6) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m; 7) geometria dachu – dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, przy czym dla obiektów tymczasowych nie ustala się geometrii dachu; 8) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka w odcieniach czerwieni, z wyłączeniem obiektów tymczasowych dla których nie ustala się rodzaju pokrycia i kolorystyki dachu; 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu elementarnego – 0,10; 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,10; 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu elementarnego – nie ustala się; 12) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na zasadach określonych w § 7 ust. 10; 13) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku – nie ustala się; 14) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi gminnej – ulicy Krzywej przebiegającej od strony wschodniej poza planem; 15) teren elementarny położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych oraz na obszarze stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.
KP.03	Tereny parkingów publicznych Przeznaczenie podstawowe: parking publiczny. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona. 1) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej oraz małej architektury; 2) w zagospodarowaniu parkingu należy uwzględnić miejsca postojowe dla osób

	niepełnosprawnych – miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych; 3) obiekty małej architektury należy lokalizować od drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m; 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu elementarnego – nie ustala się; 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na zasadach określonych w § 7 ust. 10; 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku – nie ustala się; 8) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi gminnej – Placu Wolności lub projektowanego ciągu pieszo-jezdnego przebiegających od strony wschodniej i zachodniej poza planem; 9) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości oraz na obszarze stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.
Kpj.01	Tereny ciągów pieszo-jezdných Przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na zasadach określonych w § 7 ust. 10; 3) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku – nie ustala się.
Kpj.02 Kpj.03	Tereny ciągów pieszo-jezdných Przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na zasadach określonych w § 7 ust. 10; 3) tereny elementarne stanowią teren przestrzeni wspólnej; 4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku – nie ustala się; 5) tereny elementarne położone są na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości oraz na obszarze stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.
Kpr.01	Tereny ciągów pieszo-rowerowych Przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-rowerowy. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleni urządzonej. 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 3) dopuszcza się lokalizację instalacji i urządzeń służących promocji kultury, sztuki i nauki; 4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych – usługowo-handlowych w formie: wiat, altan, zadaszeń, podestów, pawilonów; 5) tymczasowe obiekty budowlane – usługowo-handlowe od infrastruktury technicznej i budynków należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

	6) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m; 7) geometria dachu – nie ustala się; 8) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – nie ustala się; 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni terenu elementarnego jako biologicznie czynnej; 10) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na zasadach określonych w § 7 ust. 10; 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku – nie ustala się; 12) teren elementarny położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych oraz na obszarze stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.
--	--

Rozdział III

Ustalenia końcowe.

§ 9. Tracą moc ustalenia i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Węgorzewo – Śródmieście” uchwalonego Uchwałą Nr XVII/124/2011 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 30 listopada 2011 roku w granicach niniejszego planu.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Węgorzewa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Węgorzewie

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

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

Przedmiotowy plan stanowi zmianę i dotyczy terenów objętych obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Węgorzewo – Śródmieście” uchwalonym Uchwałą Nr XVII/124/2011 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 30 listopada 2011 roku.

Plan miejscowy obejmuje tereny przeznaczone w obowiązujących planach głównie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługową, pod zieleń, a także komunikację.

Plan niemal w całości adaptuje istniejące funkcje terenu, a zmiany dotyczą głównie zasad i sposób zagospodarowania terenu. Ponadto zapisy planu dotyczą optymalizacji i racjonalizacji zagospodarowania terenu i umożliwiają jego wykorzystanie zgodnie z obecnymi potrzebami miasta i jego mieszkańców.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ład przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenu elementarnego, 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 oraz innych wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 zagwarantowanych w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Burmistrz, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłoszone w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób kształtowania struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy dla której Rada Miejska w Węgorzewie podjęła Uchwałę Nr XLII/329/2017 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.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Tereny objęte planem stanowią własność gminy, skarbu państwa i prywatną. Plan obejmuje tereny położone w granicach administracyjnych miasta, które w dużej części są zabudowane i posiadają rozwiniętą sieć dróg wzdłuż których przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Tereny w zakresie infrastruktury technicznej wyposażone są w niezbędne sieci, w tym wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną, gazową, a miejscami nawet ciepłowniczą.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

Wobec powyższego tereny objęte planem posiadają optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości i innych.