



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 13 stycznia 2014 r.

Poz. 90

UCHWAŁA NR XLIII/310/2013 RADY MIEJSKIEJ W WĘGORZEWIE

z dnia 25 września 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Węgorzewo-Południe” uchwalonego Uchwałą nr XVIII/124/2003 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 10 grudnia 2003 roku w zakresie dotyczącym ustaleń dla działek o numerach ewidencyjnych 719/2, 719/3, 719/4, 719/5, 719/6

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717, tj. Dz. U. z 2012 roku poz. 647; Dz. U. z 2012 roku poz. 951, Dz. U. z 2012 roku poz. 1445, Dz. U. z 2013 roku poz. 21) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z dnia 11 marca 2013 roku, Dz. U. z 2013 roku poz. 594) i Uchwały Nr XXIX/206/2012 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 26 września 2012 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Węgorzewo-Południe”, Rada Miejska w Węgorzewie uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Węgorzewo-Południe” uchwalonego Uchwałą nr XVIII/124/2003 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 10 grudnia 2003 roku, Rada Miejska w Węgorzewie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Węgorzewo”, uchwalonego Uchwałą Nr XV/109/99 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 27 września 1999 roku, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Węgorzewo-Południe” uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/124/2003 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 10 grudnia 2003 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 9 z dnia 23.01.2004, poz. 174, polegającą na zmianie ustaleń dla działek o numerach ewidencyjnych 719/2, 719/3, 719/4, 719/5, 719/6, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar funkcjonalny zawarty w granicach terenu objętego planem, o powierzchni 8662 m², który uzyskał zgodę na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

3. Plan składa się z następujących elementów, stanowiących integralne części uchwały:

- 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 4) 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 1.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) sposób użytkowania terenów (obszary funkcjonalne), oznaczone symbolami cyfrowo literowymi,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1, pełnią funkcje informacyjne lub orientacyjne.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały i rysunku planu jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, o których jest mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć nadziemna ściana budynku, nie dotyczy ona natomiast: balkonów, wykuszy i daszków wysuniętych mniej niż 1,2 m oraz elementów przedwejściowych, jak: podesty, schody, pochylnie dla osób niepełnosprawnych. Odległości i usytuowanie budynków od granic działek w miejscach nie ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, regulują obowiązujące przepisy budowlane;
- 5) **budowie** - należy przez to rozumieć wykonanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego;*
- 6) **powierzchni terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50 % sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²; *
- 7) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć udział powierzchni zabudowy (suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce) w powierzchni całkowitej działki; do powierzchni zabudowanej zalicza się również prześwity, przejścia, zadaszenia oraz inne elementy budynku mające oparcie na ziemi;
- 8) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia lub obiekty budowlane związane z prawidłowym funkcjonowaniem budynku lub budynków.
- 9) **usługi** - należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują pogorszenia warunków zamieszkania i stanu środowiska, są niezbędne w codziennym funkcjonowaniu mieszkańców, takie jak: sklepy spożywcze i wielobranżowe, usługi krawieckie, fotograficzne, itp., naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, poczta, biblioteka, klub mieszkańców, apteka, gabinety zabiegowe i lekarskie, administracyjne i biurowe;
- 10) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć obiekty służące zaspokajaniu potrzeb ludności (w tym handlu i gastronomii) oraz obiekty, w których nie wytwarza się dóbr materialnych na skalę przemysłową tj. wieloseryjną;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenia, które obowiązują na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 12) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie alternatywne dla przeznaczenia podstawowego;
- 13) **dachach płaskich** - należy przez to rozumieć dachy o spadku maksymalnie do 10°;
- 14) **ekologicznych nośnikach energii cieplnej** - należy przez to rozumieć: gaz płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, biomasę itp.;

15) **powierzchni sprzedaży** - należy rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.);*

16) **teren inwestycji** - należy przez to rozumieć obszar zainwestowania w granicach jednej lub kilku działek przeznaczonych pod zabudowę

17) **Inne określenia wynikają z odrębnych przepisów prawa budowlanego.**

§ 4. W obszarze opracowania wyróżnia się następujące rodzaje obszarów funkcjonalnych:

- **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Należy przestrzegać obowiązujących przepisów prawa odnośnie zachowania ładu przestrzennego, architektonicznego, ochrony wartości przyrodniczych. Wszelkie działania projektowe i realizacyjne zabezpieczające racjonalność i ład przestrzenny należy prowadzić zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 6-12 niniejszej uchwały, obowiązującymi normami i przepisami oraz zasadami sztuki budowlanej.

2. Budynki użyteczności publicznej należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań, a jeżeli one występują i poziomy ich przekraczają wartości dopuszczalne, określone w przepisach o ochronie przed hałasem i drganiami, należy stosować skuteczne zabezpieczenia.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W granicach planu nie występują obiekty i obszary objęte formami ochrony przyrody ustanowionymi w ustawie prawo ochrony przyrody.

2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

3. Zakłada się gospodarkę odpadami stałymi w oparciu o zorganizowane służby oczyszczania. Nakazuje się gromadzenie odpadów w pojemnikach (w wydzielonych miejscach), na terenach, gdzie odpady te powstają, z możliwością ich selektywnej zbiórki. Wywóz odpadów odbywać się powinien na składowisko (docelowo - do zakładu unieszkodliwiania odpadów) zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku w mieście, wynikającymi ze stosownych przepisów miejskich oraz ustawy o odpadach.

4. Należy zapewnić minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego.

5. W zakresie ochrony przed hałasem, nie ustala się stref ochronnych. Należy stosować aktualnie obowiązujące przepisy dotyczące ochrony przed hałasem.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Teren objęty planem miejscowym nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty zabytkowe oraz obiekty dóbr kultury współczesnej.

2. Na terenie objętym planem miejscowym nie występują udokumentowane obiekty archeologiczne.

3. Jeżeli, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkryty zostałby przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora lub burmistrza.*

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się, że na obszarze objętym planem w skład przestrzeni publicznych wchodzi dojazdy i parkingi.

2. W zależności od potrzeb ustala się możliwość wyznaczenia innych terenów przestrzeni publicznych, określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. Z 2004 Nr 261 poz. 2603).

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Dopuszcza się scalanie i podziały działek, służące polepszeniu funkcjonalności zagospodarowania działek istniejących.*

2. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej i obsługi funkcjonalnej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. „Realizacja zabudowy usługowej w granicach opracowania planu, znajdującej się w wykazie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397), musi być poprzedzona przeprowadzeniem postępowania w sprawie decyzji środowiskowej, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zm.).”* Działalność usługowa na terenie MW nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych).

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 11. Przeznaczenie terenu określają linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym: parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. Ustalenia dla terenu zabudowy, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MW**.

A. Łączna powierzchnia terenu - ok. 8662 m²,

B. Przeznaczenie podstawowe: mieszkaniowe wielorodzinne,

C. Przeznaczenie dopuszczalne: usługowe, garaże.

D. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych przeznaczonych na pobyt ludzi budynków mieszkalnych i mieszkalnych z usługami: od 3 do 5;
- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków garażowych: do 1;
- c) dopuszcza się zagłębienie budynków garażowych w ziemi i/lub pod ziemią;
- d) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki budowlanej z wyłączeniem granic, w stosunku do których zostały wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- e) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,15;
- f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,40;
- g) w budynkach mieszkalnych dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych 25°-55°;
- h) poza dachami głównymi budynków mieszkalnych i na budynkach garażowych dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i tarasów dachowych;
- i) postuluje się krycie dachów wysokich dachówką w kolorze czerwonym i/lub blachą płaską w odcieniach szarości lub brązu;
- j) elewacje tynkowane w odcieniach żółci, beżu i/lub szarości;
- k) w elewacjach dopuszcza się zastosowanie materiałów ceramicznych, betonowych, drewnianych i drewnopodobnych;
- l) powierzchnia użytkowa lokali usługowych nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej całego budynku;
- m) zachować minimum 20 % powierzchni biologicznie czynnej;
- n) zjazd/zjazdy od dróg publicznych;
- o) w obszarze nakazuje się urządzenie miejsc postojowych w ilości minimum 1,2 miejsca postojowego i/lub garażu na jedno mieszkanie;

- p) sposób zagospodarowania posesji powinien zapewnić klientom lokali usługowych miejsca postojowe w liczbie co najmniej 1 na każde 100 m² powierzchni dostępnej bezpośrednio dla klientów lokali usługowych;
- q) dopuszcza się realizację ogrodzeń przy zachowaniu następujących warunków: wysokość ogrodzenia, w tym bram i furtek, do 1,5 m, słupy murowane lub metalowe, ażurowe wypełnienie ogrodzenia, bram, furtek, wykonane z prętów metalowych, siatki lub drewna;
- r) dopuszcza się wycinkę istniejących drzew kolidujących z projektowaną zabudową;
- s) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,*
- t) dopuszcza się lokalizację obiektów zaplecza budowy, obiektów wystaw i imprez plenerowych.

§ 12. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych, wód opadowych oraz odpadów komunalnych należy realizować wyłącznie w ramach systemów obsługujących miasto. Wyklucza się stosowanie rozwiązań tymczasowych i przejściowych.

2. Ustala się jako preferowane zasilanie w ciepło z sieci miejskiej, ewentualnie stosowanie indywidualnych urządzeń grzewczych nie powodujących przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

3. Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów infrastruktury technicznej, bez konieczności wprowadzania zmian do planu.*

4. Szczegółowe działania w zakresie infrastruktury technicznej powinny być określone na podstawie projektów budowlanych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych z uwzględnieniem niniejszych ustaleń.*

5. Ustala się obowiązek umożliwienia upoważnionym przedstawicielom zarządców sieci dostępu, wraz z niezbędnym sprzętem, do elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii.*

6. Nakazuje się utrzymywanie użytkowanej nieruchomości w sposób nie powodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a w szczególności do zachowania wymaganych odległości od istniejących i projektowanych urządzeń zgodnie z obowiązującymi przepisami.*

7. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami. „Przebudowa, która powinna być zrealizowana kosztem inwestora inwestycji podstawowej dotyczy nie tylko zmian tras linii elektroenergetycznych, lecz również wykonania odpowiednich obostrzeń i uzemień. Przebudowa istniejących urządzeń elektroenergetycznych będzie możliwa po uzyskaniu warunków przebudowy i zawarciu stosownej umowy między zainteresowanymi i PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok.”*

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Węgorzewa.

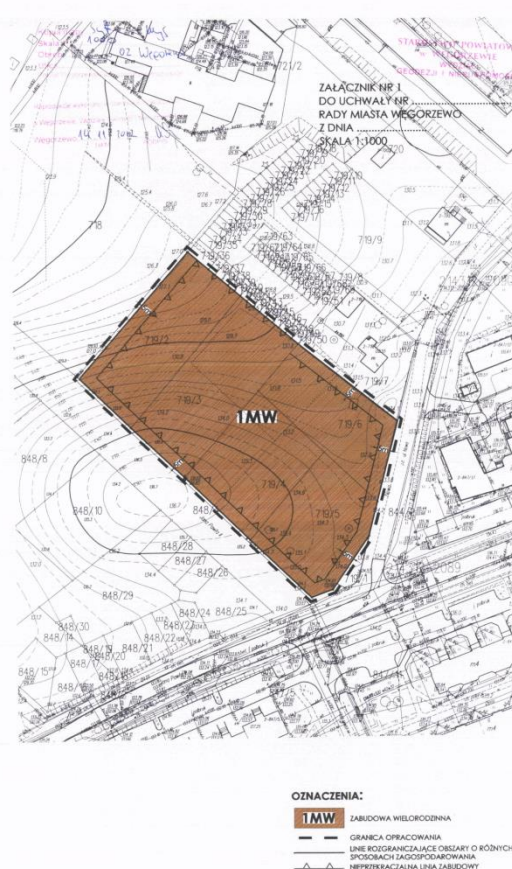
§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 15. Na terenie objętym przedmiotowym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Węgorzewo-Południe” uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/124/2003 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 10 grudnia 2003 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 9 z dnia 23.01.2004, poz. 174.

§ 16. Uchwała podlega publikacji na stronie Internetowej Urzędu Miejskiego w Węgorzewie.

Przewodniczący Rady
Tomasz Wierzchowski

* Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
- PN.4131.494.2013 z dnia 19 grudnia 2013 r.

[illegible]

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLIII/310/2013
Rady Miejskiej w Węgorzowie
z dnia 25 września 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Węgorzewo-Południe” uchwalonego Uchwałą nr XVIII/124/2003 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 10 grudnia 2003 roku w zakresie dotyczącym ustaleń dla działek o numerach ewidencyjnych 719/2, 719/3, 719/4, 719/5, 719/6.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Węgorzewo-Południe”.

W czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Węgorzewo-Południe” w zakresie dotyczącym ustaleń dla działek o numerach ewidencyjnych 719/2, 719/3, 719/4, 719/5, 719/6 oraz w obligatoryjnym terminie na składanie uwag tj. do 09.09.2013 r. nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące rozwiązań zawartych w projekcie przedmiotowego planu.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XLIII/310/2013
Rady Miejskiej w Węgorzewie
z dnia 25 września 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych miasta związane z realizacją zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Węgorzewo-Południe” uchwalonego Uchwałą nr XVIII/124/2003 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 10 grudnia 2003 roku w zakresie dotyczącym ustaleń dla działek o numerach ewidencyjnych 719/2, 719/3, 719/4, 719/5, 719/6.

W granicach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Węgorzewo-Południe” w zakresie dotyczącym ustaleń dla działek o numerach ewidencyjnych 719/2, 719/3, 719/4, 719/5, 719/6 nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.