



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 18 listopada 2015 r.

Poz. 4140

UCHWAŁA NR XIV/102/2015 RADY MIEJSKIEJ W WĘGORZEWIE

z dnia 28 października 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Trygort,
Gmina Węgorzewo, dla terenu o powierzchni około 2,5 ha**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2013r., poz. 594, 645, 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 poz. 199, 443, 774), Rada Miejska w Węgorzewie po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węgorzewo, uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Trygort, Gmina Węgorzewo, dla terenu o powierzchni około 2,5 ha, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr VI/35/2015 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 25 lutego 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Trygort, Gmina Węgorzewo, dla terenu o powierzchni około 2,5 ha.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Podstawowym celem planu jest zapewnienie warunków prawnych i przestrzennych dla rozwoju usług turystycznych w tym turystyki medycznej.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny usług turystycznych – **UT**;
- 2) teren ciągu pieszo-jezdnego – **KDWP**;
- 3) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej - **KDD**;

- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji kołowej i pieszej oraz infrastruktury technicznej;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 6) zasady ochrony przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego.

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

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

2. Informacje planu:

- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
- 2) granica obszaru specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 – Ostoja Północnomazurska (PLH280045).

§ 5. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale.

1. Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem.

2. Przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.

3. Przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć, rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.

4. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której żaden element obiektu budowlanego nie może przekroczyć.

5. Usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz przedsięwzięcia, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko.

6. Przepisy odrębne – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych i ostatecznych decyzji administracyjnych.

7. Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 niniejszej uchwały.

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

1. Odprowadzenie ścieków docelowo odbywać się będzie do układu kanalizacji sanitarnej (kierującej ścieki na oczyszczalnię). Do czasu powstania technicznych możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki.

2. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z projektowanego układu sieci wodociągowej. Do czasu powstania technicznych możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych realizowanych na podstawie odpowiednich przepisów prawa wodnego.

3. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich. Wody opadowe z terenów utwardzonych docelowo po oczyszczeniu należy odprowadzać w sposób przewidziany przepisami odrębnymi. W przypadku powstania technicznych możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z dachów oraz z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej.

4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu paliw niskoemisyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Sieci infrastruktury technicznej stanowiące inwestycje celu publicznego powinny być prowadzone przede wszystkim w liniach rozgraniczających dróg publicznych a w przypadku braku miejsca – w terenach przyległych.

6. Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ogrodzenia od strony drogi nie mogą przekraczać wysokości 1,8 m od poziomu terenu. Obowiązuje nakaz wykonania ogrodzeń od strony drogi jako drewniane, ceglane, kamienne lub metalowe z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów. Stosowanie siatki od strony drogi możliwe jest jedynie przy jednoczesnym wprowadzeniu żywopłotów wzdłuż tych ogrodzeń.

2. Zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

3. Ustalenia dotyczące reklam:

- 1) dopuszcza się na terenie elementarnym o symbolu 1.UT lokalizację reklamy wolnostojącej o powierzchni tablicy reklamowej nie większej niż 3,0 m² i wysokości do 4,0m mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu tablicy reklamowej jednak nie więcej niż jedna reklama wolnostojąca na działce;
- 2) dopuszcza się sytuowanie reklam, znaków informacyjnych na budynkach, jeśli powierzchnia jednej reklamy lub jednego znaku nie przekracza 3,0m² jednak nie więcej niż dwie reklamy w tym znaki na budynku;
- 3) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach;
- 4) zakaz rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;

4. Dla projektowanej zabudowy w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych o mocy urządzenia do 100kW na działce budowlanej. Panele fotowoltaiczne oraz kolektory słoneczne należy lokalizować na dachach budynków.

5. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości.

6. Działki lub zespoły działek mogą być podzielone w oparciu o przepisy odrębne z zakresu gospodarki nieruchomościami z uwzględnieniem przepisów szczegółowych zawartych w rozdziale II.

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

1. Teren elementarny stanowiący istniejącą drogę dojazdową o symbolu 1.KDD znajduje się w Obszarze Natura 2000 Ostoja Północnomazurska (kod PLH280045) w związku z czym na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody.

2. Plan znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, na terenie którego obowiązują odpowiednie przepisy wykonawcze w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.

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 oraz inwestycji, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko.

4. Nie dopuszcza się wykonywania: prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, zmian stosunków wodnych oraz wycinki i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.

5. Pozostałe nakazy i zakazy przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.

6. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1.UT należy przyjąć jak dla terenów domów opieki społecznej.

7. Usługi nieuciążliwe realizowane na terenie 1.UT nie mogą powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi (w szczególności budynków mieszkalnych).

§ 9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające lub mogące podlegać ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 10. W granicach planu nie występują:

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

§ 11. Obszary przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowi teren przeznaczony pod drogę publiczną, oznaczony symbolem 1.KDD.
2. W granicach planu ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Kształtowanie przestrzeni należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych

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

Oznaczenie terenu elementarnego	Ustalenia
1.UT (pow. 2,2829 ha)	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w tym usługi medycyny turystycznej, domy opieki społecznej, usługi medyczne, gabinety odnowy biologicznej, usługi hotelarskie. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, komunikacja wewnętrzna. 3. Ogólne warunki urbanistyczne: a) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 10% powierzchni całkowitej budynku; b) kierunek głównej kalenicy budynku określonych dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do drogi o symbolu 1.KDD; c) kolorystyka i materiały w elewacji: kolorystyka od białego do jasnych pasteli z możliwością stosowania tynków, cegły licowej, kamienia, drewna, szkła; d) rodzaj pokrycia dachu: dla dachów stromych należy stosować dachówkę lub blachodachówkę w kolorze czerwieni dachówki ceramicznej; e) odległości od linii lasu należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. 4. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: rodzaj i nachylenie dachu: dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połąci dachowych oraz kącie nachylenia zawartym w przedziale $30^{\circ} - 45^{\circ}$; możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków oraz tarasów dachowych; dopuszcza się na nie więcej jak 30% powierzchni rzutu poziomego dachu budynku stosowanie dachu płaskiego z możliwością wykorzystania jako tarasy dachowe; ilość kondygnacji: maks. 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynku; wysokość, mierzona od najniższej położonego terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maks. 14,0 m; szerokość elewacji frontowej: dowolna w zależności od wybranego sposobu zagospodarowania działki;

	maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: maks. 1,0 m mierzone przy głównym wejściu do budynku; wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1, maksymalny 0,6; teren biologicznie czynny: minimum 40% powierzchni działki; wszystkie miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj.: min. 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 200m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej oraz min. 2 miejsca parkingowe dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej; dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp.; oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o powierzchni zabudowy do 100m², wysokości do najwyższego punktu przykrycia dachu: 6,0m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰ -35⁰; podział nieruchomości: - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 0,5 ha (ograniczenie nie dotyczy wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną); obsługa komunikacyjna poprzez drogę dojazdową o symbolu 1.KDD lub ciąg pieszo- jezdny o symbolu 1.KDWp.
1.KDWp (pow. 0,0661 m ²)	1. Przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszo-jezdnego. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 3. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu; b) do utwardzenia terenu należy stosować materiały przepuszczalne i półprzepuszczalne; c) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla zaopatrzenia terenów budowlanych.
1.KDD (pow. 0,1612 m ²)	1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 3. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 10 m; b) zakaz umieszczania reklam; c) w pasie drogowym zezwala się na lokalizację chodników dla pieszych oraz ścieżek rowerowych; d) dopuszcza się obsadzenie drogi szpalerami drzew; e) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla zaopatrzenia terenów budowlanych.

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

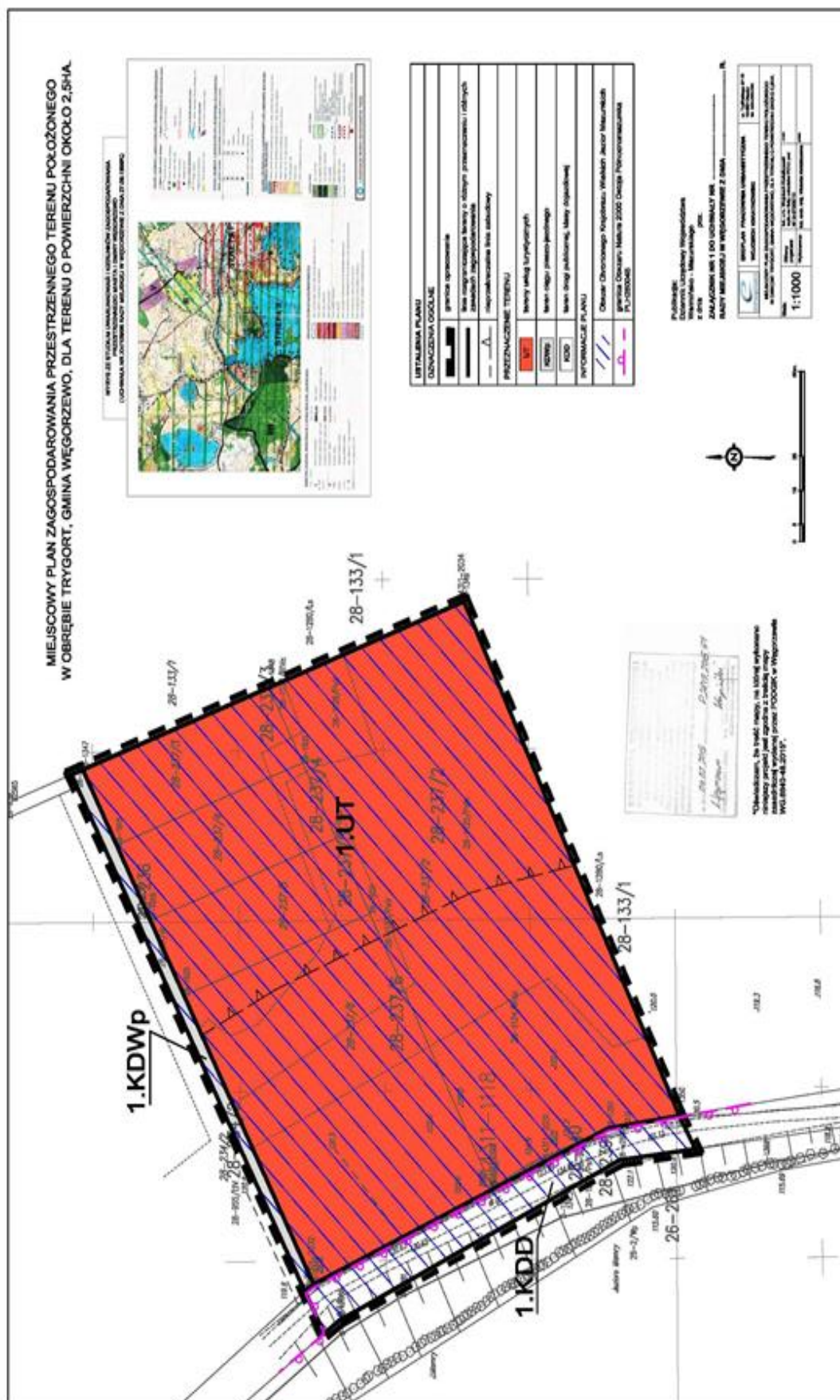
§ 14. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona w granicach planu w wysokości 10%.

§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Węgorzewa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Tomasz Wierzchowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIV/102/2015
Rady Miejskiej w Węgorzewie
z dnia 28 października 2015 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIV/102/2015
 Rady Miejskiej w Węgorzewie
 z dnia 28 października 2015 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Trygort, Gmina Węgorzewo, dla terenu o powierzchni około 2,5 ha.

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2015 poz. 199 ze zm.), nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIV/102/2015
 Rady Miejskiej w Węgorzewie
 z dnia 28 października 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2015 poz. 199 ze zm.), Rada Miejska w Węgorzewie określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Realizacja inwestycji związana z realizacją inwestycji celu publicznego polegającego na realizacji drogi publicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Sposób realizacji inwestycji związany z budową infrastruktury technicznej 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 inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie dokonywane będzie zgodnie z „Wieloletnim Programem Inwestycyjnym” oraz uchwalanym corocznie budżetem Miasta i Gminy Węgorzewo, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.