



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia czwartek, 23 listopada 2023 r.

Poz. 5673

UCHWAŁA NR LXVII/584/2023 RADY MIEJSKIEJ W WĘGORZEWIE

z dnia 27 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla domów jednorodzinnych „Jasna” w Węgorzewie

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz Uchwały Nr XXIX/268/2020 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 30.12.2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla domów jednorodzinnych „Jasna” w Węgorzewie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węgorzewo, uchwalonego uchwałą Nr XVII/134/2016 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 27 stycznia 2016 r., uchwała co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla domów jednorodzinnych „Jasna” w Węgorzewie, zwaną dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 0,66 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 oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolem MN-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością realizacji usług nieuciążliwych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;

- 6) 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;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 9) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną 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, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 13) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 14) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

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

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów elementarnych oznaczone symbolem;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiary w metrach.

2. Następujące oznaczenia i informacje obowiązują na podstawie przepisów odrębnych: teren w granicach aglomeracji Węgorzewo.

3. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu:

- 1) oznaczenie obsługi komunikacyjnej poza granicami opracowania planu;
- 2) istniejące sieci i przyłącza wodociągowe;
- 3) istniejące sieci i przyłącza kanalizacyjne;
- 4) istniejące sieci i przyłącza energetyczne.

§ 4. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie elementarnym - należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku;
- 4) adaptacja budynku lub obiektu budowlanego - należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę, rozbudowę,

nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący pod względem funkcji zabudowy, gabarytów obiektu i zagospodarowania terenu działki;

- 5) główna połać dachowa - należy przez to rozumieć połać dachu nad główną bryłą budynku. Główną połaci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów;
- 6) kąt nachylenia połaci - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść;
- 7) wysokość zabudowy - w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części do najwyższej położonej konstrukcji przekrycia budynku, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu budowlanego;
- 8) usługi nieuciążliwe – oznacza to inwestycję nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 10) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych.

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

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 9 niniejszych ustaleń;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - a) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału nieruchomości,
 - b) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy uwzględnić następujące parametry działek,
 - minimalna powierzchnia działki: min. 900 m²;
 - minimalna szerokość frontu działki: min. 25 m;
 - nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 70 - 110 stopni.
- 3) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń;
- 4) w przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wprowadza się zakaz ich realizacji;
- 5) do czasu realizacji zapisów niniejszej uchwały ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 6) w zakresie elewacji wprowadza się następujące zasady:
 - a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;
 - a) nakaz stosowania kolorów harmonizujących z otoczeniem – w przypadku stosowania tynków ustala się zasadę wykorzystania kolorów oznaczonych w systemie NCS symbolami od S0603-G80Y do S0520-Y30R oraz od S0502-Y do S1002-Y.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) część terenu opracowania planu położona jest w granicach aglomeracji Węgorzewo - obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością realizacji usług nieuciążliwych oznaczonego w planie symbolem MN-U, należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie objętym opracowaniem miejscowego planu nie występują udokumentowane obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) dopuszcza się w granicach planu budowę nowych sieci, urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń, nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych albo stanowi dla nich funkcję służebną;
- 2) ustala się zasadę prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt 1) bez prawa ograniczania funkcji podstawowej terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne;
- 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę i dostosowanie do projektowanego zagospodarowania terenu na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii, stanowiące mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i turbin wiatrowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych należy odprowadzić zgodnie z przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 8) w zakresie zapewnienia energii elektrycznej ustala się zaopatrzenie z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz: należy realizować z indywidualnych źródeł lub sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane;
- 10) należy zachować odpowiednie odległości projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi;

12) melioracje:

- a) wszelkie inwestycje realizowane na terenach zmeliorowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
- b) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód;

13) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- a) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, w tym w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
- b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym (droga gminna Nr 123085N) zapewniają drogi o nr ew. działki 542/3, 661/11, 870/2, 1388/2, 870/3, 870/8, 1393 zlokalizowane poza granicami opracowania planu;
- 2) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

6. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

1. Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 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. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) część terenu opracowania planu znajduje się w granicach aglomeracji Węgorzewo - obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;
- 3) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) w granicach planu nie przewiduje się lokalizację obszarów przestrzeni publicznych;
- 5) w granicach planu nie wyznacza się terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 6) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

§ 8. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi: obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.**Ustalenia szczegółowe - dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.**

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

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
1MN-U (pow. 0,36 ha); 2MN-U (pow. 0,15 ha); 3MN-U (pow. 0,15 ha).	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością realizacji usług nieuciążliwych. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub w samodzielnym budynku wolnostojącym, budynków gospodarczych, budynków garażowych, wiat, altan, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej do obsługi terenu 1) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu; 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej – min. 900 m²; 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej – min. 500 m²; 4) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; 5) wysokość zabudowy: maks. 10,0 m; 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych; 7) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę; 8) kolorystyka dachów: materiały w odcieniach czerwieni; 9) wskaźniki zagospodarowania terenu: a) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,25; b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,08, maks. 0,6; c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 40 % powierzchni działki budowlanej; 10) stanowiska postojowe należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż: a) 2 stanowiska postojowe dla samodzielnego lokalu mieszkalnego; b) 1 stanowisko postojowe dla funkcji usługowej; - przy czym miejsce na podjeździe lub w garażu należy interpretować jako stanowisko postojowe; 11) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 5KP, 3PK lub 1PK, przyległej do granic opracowania planu.

Rozdział 3.**Ustalenia końcowe.**

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

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Węgorzewa.

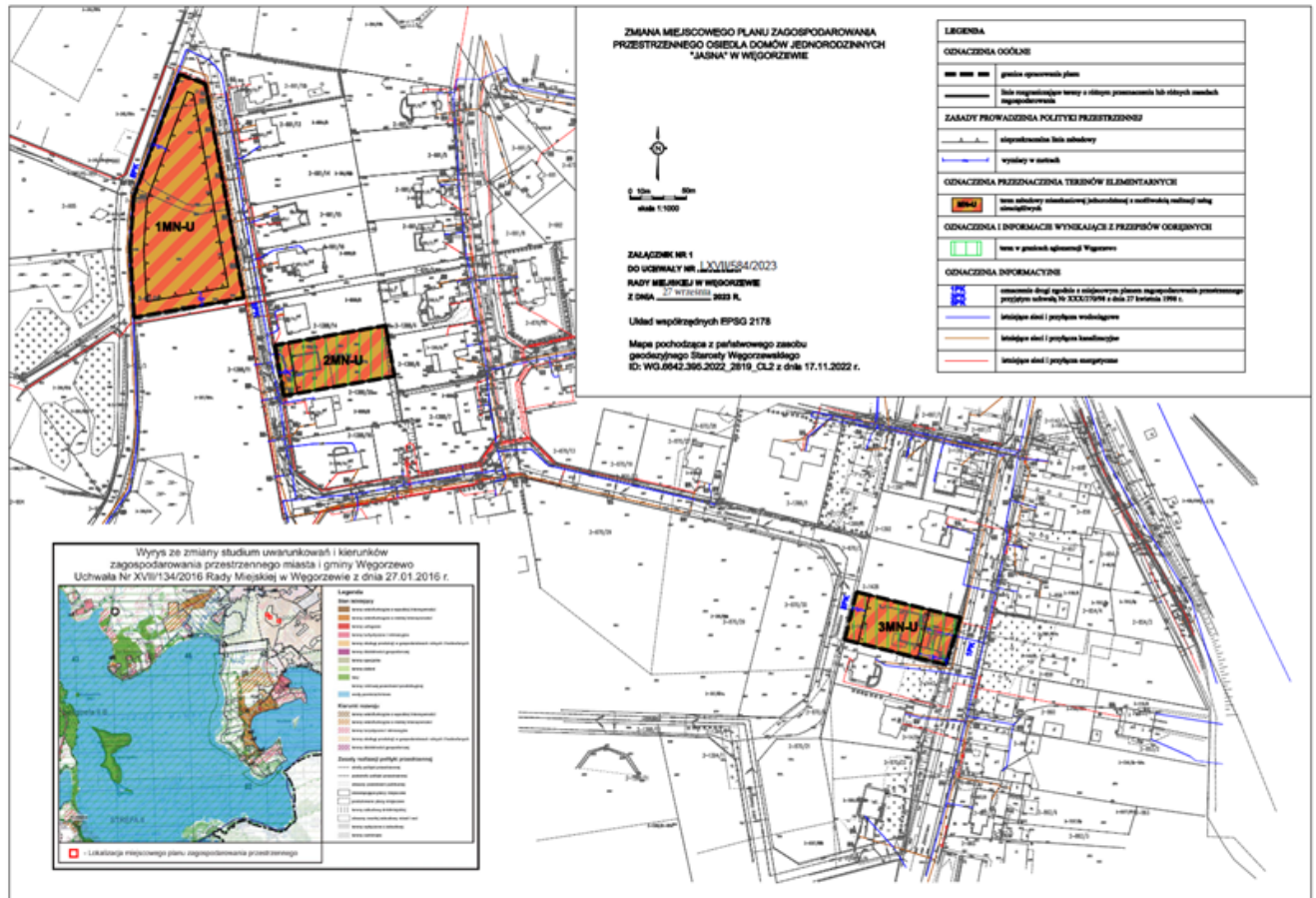
§ 12. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XXXII/270/98 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 27 kwietnia 1998 r.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Aleksandra Kielczewska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXVII/584/2023
Rady Miejskiej w Węgorzewie
z dnia 27 września 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVII/584/2023

Rady Miejskiej w Węgorzewie

z dnia 27 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla domów jednorodzinnych „Jasna” w Węgorzewie.

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 2023 r. poz. 977) nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVII/584/2023

Rady Miejskiej w Węgorzewie

z dnia 27 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rada Miejska w Węgorzewie określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego w tym z zakresu budowy niezbędnej infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVII/584/2023

Rady Miejskiej w Węgorzewie

z dnia 27 września 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla domów jednorodzinnych „Jasna” w Węgorzewie realizowanego na podstawie Uchwały

Nr XXIX/268/2020 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 30.12.2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla domów jednorodzinnych „Jasna” w Węgorzewie.

1. Podstawa prawna i cel opracowania.

Podstawą prawną wskazującą na konieczność opracowania uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. 2023 r. poz. 977). Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) W projekcie planu uwzględniono wymogi art. 1, ust. 2-4 w/w ustawy a w szczególności:

a) wymagania ładu przestrzennego poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania;

b) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

c) wymagania ochrony środowiska oraz ochrony przyrody lub ochrony środowiska poprzez wskazanie terenów w granicach aglomeracji Węgorzewo;

d) odniesienie się do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

e) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów obsługi komunikacyjnej, wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;

f) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

g) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Miejskiego, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń;

h) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2) Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Węgorzewa zważył interes publiczny i interesy prywatne. Dalsza procedura oraz niezbędne analizy następują zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3) Umożliwiając realizację planu miejscowego uwzględniono w szczególności wymagania ochrony środowiska oraz ładu przestrzennego:

a) projektowane struktury przestrzenne oparto w szczególności o istniejący system komunikacyjny;

b) istniejący układ dróg zlokalizowanych poza granicami opracowania planu miejscowego umożliwia wykorzystanie transportu publicznego.

4) Teren opracowania planu zlokalizowany jest zgodnie z obowiązującą zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węgorzewo w podstawie IB miasta Węgorzewo, a na terenach wielofunkcyjnych o niskiej intensywności. W granicach obszaru IB określa się m.in. następujące zasady i kierunki zagospodarowania: *”adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz umożliwienie wykorzystania wolnych terenów pod zabudowę*

mieszkaniową i usług powiązanych z zabudową mieszkaniową”. Projekt planu jest zgodny z kierunkami rozwoju określonymi w Studium uwarunkowań i kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węgorzewo.

3. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Węgorzewo w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węgorzewo oraz planów miejscowych na terenie gminy (Uchwała Nr XLII/329/2017 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 22 grudnia 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Węgorzewo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).

Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

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

Wpływ uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse gminy został oceniony w *Prognozie finansowej skutków uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla domów jednorodzinnych „Jasna” w Węgorzewie*.

Analizowany obszar znajduje się w zasięgu pełnej infrastruktury technicznej, a uchwalenie projektu planu miejscowego nie wpłynie na zmianę dotychczasowych potrzeb związanych z budową infrastruktury technicznej. Ewentualna realizacja lub przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej w granicach omawianego obszaru powinna wiązać się jednak z przeprowadzeniem analizy dotyczącej kosztów ww. inwestycji.

Nie przewiduje się, aby uchwalenie sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało przyczynić się do spadku wartości gruntu leżącego w jej granicach. Należy jednak podkreślić, że dokładne określenie wartości związanej z omawianym celem może nastąpić jedynie w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym uwzględni się uwarunkowania szczegółowe nieruchomości.