



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia czwartek, 23 listopada 2023 r.

Poz. 5674

UCHWAŁA NR LXVII/585/2023 RADY MIEJSKIEJ W WĘGORZEWIE

z dnia 27 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Półwyspu Kal, gmina Węgorzewo

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 L/466/2022 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Półwyspu Kal, gmina Węgorzewo, 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., uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Półwyspu Kal, gmina Węgorzewo, zwaną dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 2,82 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 symbolami:
 - US: tereny usług sportu i rekreacji;
 - WS: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 9) lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) zasady 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objęte planem miejscowym;
- 14) sposoby 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 o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów elementarnych oznaczone symbolem;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Następujące oznaczenia i informacje obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) tereny szczególnego zagrożenia powodzią z prawdopodobieństwem wystąpienia 1%;
- 2) teren objęty granicami opracowania planu znajduje się w całości w granicach Obszaru Natura 2000 „Ostoja Północnomazurska”, Kod obszaru: PLH280045;
- 3) teren objęty granicami opracowania planu znajduje się w całości na Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.

3. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu:

- 1) oznaczenie obsługi komunikacyjnej poza granicami 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 o 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 o różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) terenie elementarnym - należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - oznacza linię, której nie mogą przekraczać obiekty budowlane, za wyjątkiem urządzeń wodnych oraz infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycję celu publicznego;
- 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 połąć dachowa - należy przez to rozumieć połąć dachu nad główną bryłą budynku. Głównę połąć dachową nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów;
- 6) kąt nachylenia połąć - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połąć dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połąć nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść;
- 7) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąć do 12°;
- 8) wysokość zabudowy - w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części do najwyżej 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;
- 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. 2000 m²;
 - minimalna szerokość frontu działki: min. 30 m;
 - nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 100 stopni.
- 3) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń;
- 4) kształtowanie przestrzeni publicznych należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym;
- 5) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 6) do czasu realizacji zapisów niniejszej uchwały ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu;

7) w zakresie elewacji wprowadza się następujące zasady:

- a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;
- b) 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.
- c) nakaz stosowania takich materiałów jak: cegła, tynk, ceramika w kolorystyce określonej powyżej lub kamień, drewno, szkło, stal lub aluminium, dopuszcza się realizację muru pruskiego z elementami płytki klinkierowej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny opracowania planu położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, na którym obowiązują przepisy w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów;
- 2) tereny opracowania planu położone są w granicach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000, stanowiącej obszar o znaczeniu dla Wspólnoty „Ostoja Północnomazurska”, Kod obszaru: PLH280045, na którym obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody i ochrony środowiska;
- 3) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 4) w granicach planu dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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 stanowiących inwestycje celu publicznego, 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 równoległe 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) lokalizację kolektorów słonecznych oraz paneli fotowoltaicznych należy realizować na dachach budynków i musi ona stanowić całość techniczno – użytkową z istniejącą lub projektowaną zabudową;
- 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) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, 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) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów 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 lub terenu elementarnego.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym (droga gminna Nr 128541N) zapewniają działki o nr ew. 130/1, 915/1, 915/2 oraz 542/3 zlokalizowane poza granicami opracowania planu;
- 2) dojazdy do budynków powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 3) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

6. W granicach planu inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym należącym do zadań własnych gminy jest realizacja zabudowy i zagospodarowania na terenie IUS, IWS oraz:

- budowa sieci wodociągów i urządzeń wodociągowych;
- budowa kanalizacji sanitarnej i urządzeń kanalizacyjnych;
- budowa kanalizacji deszczowej;
- realizacja przestrzeni publicznych należących do zadań własnych gminy.

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) na terenach położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich - obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) na terenach położonych w granicach Obszaru Natura 2000 „Ostoja Północnomazurska” - obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;

- 3) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;
- 4) na terenie objętym opracowaniem planu w części występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) w granicach planu przewiduje się lokalizację obszarów przestrzeni publicznych, które dotyczą terenów 1US i 1WS;
- 7) w granicach planu nie wyznacza się terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 8) 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.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w granicach Obszaru Natura 2000 „Ostoja Północnomazurska” wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy na terenie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy położonych w bezpośrednim sąsiedztwie lasów, 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
1US (pow. 1,44 ha).	Tereny usług sportu i rekreacji. W ramach przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejącą zabudowę oraz zagospodarowanie w tym m.in. plażę, kąpielisko, przystań wodną, usługi ratownictwa medycznego oraz bezpieczeństwa publicznego, infrastrukturę techniczną. Dopuszcza się realizację obiektów sportowych w tym obiektów centrum sportów wodnych, stanowiących realizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację ciągów pieszych, infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycję celu publicznego oraz obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku. 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; 2) wysokość budynków: maks. 10,0m; 3) wysokość pozostałej zabudowy: maks. 25,0m; 4) geometria dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 15 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych; 5) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której

	następuje główny wjazd na działkę lub do granicy działki; 6) kolorystyka dachów stromych: materiały w odcieniach czerwieni lub brązu; 7) wskaźniki zagospodarowania terenu: a) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,1; b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,01, maks.0,2; c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50 % powierzchni działki budowlanej; 8) obsługa komunikacyjna: poprzez działkę o nr ew. 130/1 znajdującą się poza granicą opracowania planu; 9) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.
1WS (pow. 1,38 ha).	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych. W ramach przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejącą zabudowę oraz zagospodarowanie w tym m.in. urządzenia wodne, kąpielisko, przystań wodną, infrastrukturę techniczną. 1) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych i infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycje celu publicznego; 2) wysokość zabudowy: maks. 15,0m; 3) wskaźniki zagospodarowania terenu: a) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy; c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy.

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 XIII/84/2003 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 06 sierpnia 2003 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

[illegible]

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVII/585/2023

Rady Miejskiej w Węgorzewie

z dnia 27 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Półwyspu Kal, gmina Węgorzewo.

Do projektu w/w planu nie wniesiono uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 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/585/2023

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/585/2023

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 Półwyspu Kal, gmina Węgorzewo realizowanego na podstawie Uchwały Nr L/466/2022 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Półwyspu Kal, gmina Węgorzewo.

1. Podstawa prawna i cel opracowania.

Podstawą prawną wskazującą na konieczność opracowania uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. 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 odniesienie się do nakazów i zakazów wynikających z przepisów odrębnych ;
- 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 kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węgorzewo w podstawienie IC miasta Węgorzewo, na terenach wskazanych jako turystyczne i rekreacyjne. W granicach obszaru IC określa się m.in. następujące zasady i kierunki zagospodarowania: „...*należy uwzględnić konieczność powiększenia zaplecza rekreacyjnego i socjalnego, wraz z wzbogaceniem oferty turystycznej o obiekty sportowe i usługowe ...; należy zaakcentować wejście od strony jeziora Mamry do Kanalu Węgorzewskiego np. poprzez budowę u wejścia strażnicy WOPR lub punktu widokowego*”.

Dodatkowo zgodnie ze studium: „*Jako uzupełnienie turystyki żeglarskiej należy wspierać inwestycje związane z turystyką kajakową, wykorzystując tym samym potencjał rzeki Węgorapy i Sapiny. Wyjątkowy charakter rzek oraz lokalizacja przyczyni się do aktywizacji nie tylko terenu przy granicy miasta, ale również wschodniego obszaru gminy*”.

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.

Kształtowanie przestrzeni publicznych należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.

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 Półwyspu Kal, gmina Węgorzewo*.

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 uwzględnia się uwarunkowania szczegółowe nieruchomości.