



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia środa, 30 października 2024 r.

Poz. 4658

### UCHWAŁA NR IV/28/2024 RADY MIEJSKIEJ W WĘGORZEWIE

z dnia 31 lipca 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego 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.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz Uchwały Nr LIII/496/2022 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 26.10.2022 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Półwyspu Kal, gmina Węgorzewo oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie 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., uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Kal, gmina Węgorzewo, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 41,68 ha.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunków planu stanowiący dwie jednostki przestrzenne tj.:
  - a) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
  - b) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią załącznik nr 5 do uchwały.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;

## 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:

- MN-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- ML: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- UT-MN: teren zabudowy usług turystyki z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- UT: teren usług turystyki;
- US: teren usług sportu i rekreacji;
- KDD: teren drogi dojazdowej;
- KR: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- KP: teren komunikacji pieszo – rowerowej;
- RZM: teren zabudowy zagrodowej;
- ZN: teren zieleni naturalnej;

## 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) odniesienie się do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

## 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 objętych 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 różnych zasadach zagospodarowania;

## 3) przeznaczenia terenów elementarnych oznaczone symbolem;

## 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

## 5) linie zabudowy wynikające z położenia terenu w granicach OCHK;

## 6) wymiary w metrach.

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

- 1) tereny w zasięgu Obszaru Natura 2000 „Ostoja Północnomazurska”, kod obszaru: PLH280045;
- 2) granica użytku ekologicznego „Półwysep Kal”;
- 3) tereny w granicach Aglomeracji Węgorzewo;
- 4) tereny szczególnego zagrożenia powodzią z prawdopodobieństwem wystąpienia 1%;
- 5) stanowiska archeologiczne, numer stanowiska w miejscowości/ numer stanowiska na obszarze;
- 6) teren objęty granicami opracowania planu znajduje się w całości na Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.

3. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu:

- 1) linia elektroenergetyczna średniego napięcia Sn 15kV;
- 2) obszar ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 3) grupy istniejących zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
- 4) tereny o złożonych warunkach gruntowo – wodnych do zabudowy;
- 5) oznaczenie drogi znajdującej się poza granicą opracowania planu.

§ 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 o 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) linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach OCHK - oznacza linię, której nie mogą przekraczać obiekty budowlane, za wyjątkiem infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycję celu publicznego;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) 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;
- 7) usługach turystycznych - należy przez to rozumieć usługi określone w przepisach o usługach turystycznych;
- 8) zabudowa rekreacji indywidualnej - należy przez to rozumieć budynek rekreacji indywidualnej w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 9) agroturystyka – należy przez to rozumieć działalność rolniczą w zakresie turystyki wiejskiej, stanowiącą uzupełnienie funkcji rolniczej;
- 10) główna połać dachowa - należy przez to rozumieć połać dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połaci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów;

- 11) 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;
- 12) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12<sup>0</sup>;
- 13) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny określony w przepisach prawa budowlanego;
- 14) DJP - należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 15) rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 oraz załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 16) 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. 3000 m<sup>2</sup>;
    - minimalna szerokość frontu działki: min. 40 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) w przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wprowadza się zakaz ich realizacji;
- 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) nie dopuszcza się zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 3) część terenów elementarnych zgodnie z oznaczeniami na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały położona jest 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;
- 4) część terenów elementarnych zgodnie z oznaczeniami na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały położona jest w granicach użytku ekologicznego o nazwie „Półwysep Kal”, na którym obowiązują przepisy w sprawie ustanowienia w/w użytku ekologicznego, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów;
- 5) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 6) 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;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w §9 niniejszej uchwały;
- 8) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;
- 9) wprowadza się obowiązek zachowania i ochrony istniejących zadrzewień;
- 10) obowiązuje zakaz zabudowy na terenach położonych poniżej rzędnej terenu wynoszącej 116,5 m n.p.m. w związku z okresowym występowaniem wysokich stanów wód jezior.

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

- 1) W granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wskazane na rysunku planu.
- 2) Stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

L.p.	Miejscowość	Nr obszaru AZP	Nr stan. w miejscowości	Nr stan. na obszarze
1	Kal	15-73	11	62
2	Kal	15-73	12	63
3	Kal	15-73	13	64

- 3) W granicach stanowisk archeologicznych obowiązują następujące zasady: Wyznacza się strefy ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków AZP, oznaczonych na rysunku planu - w obrębie strefy obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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) jako podziemnych w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na terenach przeznaczonych pod zabudowę lub zieleń 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) w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii w postaci: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i turbin wiatrowych - lokalizacja mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii musi spełniać zakazy wynikające z przepisów odrębnych w tym w szczególności z położenia terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich, lokalizację kolektorów słonecznych oraz paneli fotowoltaicznych w strefie 100m od jeziora 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) 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.
- W ramach informacji planu dla elektroenergetycznych linii napowietrznych 15 kV wskazano na rysunku planu obszar ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej po 7,5 m w obie strony od osi linii;
- 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 128035N) zapewniają drogi publiczne oraz komunikacja wewnętrzna, znajdujące się w granicach opracowania oraz poza granicami opracowania planu;

- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów elementarnych będzie następować poprzez istniejące zjazdy na drogę gminną Nr 128035N, istniejące i projektowane zjazdy na: drogi dojazdowe oznaczone symbolem KDD oraz komunikację wewnętrzną oznaczoną symbolem KR;
- 3) dojazdy do budynków powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 4) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową należy wyznaczać w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

6. W granicach planu inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym należącym do zadań własnych gminy jest realizacja dróg publicznych o symbolu 1.1KDD, 1.2KDD, 1.3KDD oraz:

- budowa sieci wodociągów i urządzeń wodociagowych;
- budowa kanalizacji sanitarnej i urządzeń kanalizacyjnych;
- budowa kanalizacji deszczowej;
- realizacja przestrzeni publicznych należących do zadań własnych gminy;
- realizacja i zagospodarowanie terenu 1.3US.

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) dla terenów przyległych do jeziora Świącajty oraz jeziora Mamry obowiązuje ograniczenie sposobu zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) na terenach położonych w granicach Obszaru Natura 2000 „Ostoja Północnomazurska” obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) na terenach położonych w granicach użytku ekologicznego „Półwysep Kal” obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;
- 5) na terenie objętym opracowaniem planu w części występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 6) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 7) wszelkie inwestycje jakie będą realizowane na terenach zmeliorowanych i w obrębie rowów należy przeprowadzać w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
- 8) w granicach planu przewiduje się lokalizację obszarów przestrzeni publicznych, które dotyczą dróg publicznych oznaczonych symbolami 1.1KDD, 1.2KDD, 1.3KDD, oraz terenu oznaczonego symbolem 1.3US.
- 9) w granicach planu nie wyznacza się terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>,
- 10) 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 sąsiedztwie jeziora Świącajt i jeziora Mamry, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w granicach użytku ekologicznego „Półwysep Kal”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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.

## Rozdział 2.

### Ustalenia szczegółowe - dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

§ 9. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanych na **załączniku nr 1** do uchwały.

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
1.1UT-MN (pow. 1,21 ha).	<p><b>Teren zabudowy usług turystyki z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b></p> <p>W ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację zabudowy usług turystycznych w tym hotel, pensjonat, apartamenty, budynki usług turystycznych w zabudowie wolnostojącej, boiska i place zabaw, infrastruktura techniczna do obsługi terenu, budynek administracyjno - sanitarny, budynek gospodarczo-garażowy, mała architektura.</p> <p>W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację jednego samodzielnego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego, z jednoczesnym zakazem realizacji samodzielnego budynku mieszkalnego.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu;</li> <li>2) minimalna powierzchnia działki budowlanej: min. 4000 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>4) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m;</li> <li>5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 40 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</li> <li>6) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;</li> <li>7) kolorystyka dachów: materiały w odcieniach czerwieni;</li> <li>8) wskaźniki zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2;</li> <li>b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,02, maks.0,4;</li> <li>c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 70% powierzchni działki budowlanej;</li> </ol> </li> <li>9) stanowiska postojowe należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 1 stanowisko postojowe na 1 pokój hotelowy lub apartament;</li> <li>b) 1 stanowisko postojowe na 1 pokój pensjonatowy;</li> <li>c) 1 stanowisko postojowe na 1 domek turystyczny;</li> <li>d) 2 stanowiska postojowe dla samodzielnego lokalu mieszkalnego;</li> </ol> </li> <li>10) obsługa komunikacyjna z komunikacji wewnętrznej oznaczonej symbolem 1.3KR;</li> </ol>



	11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.
<p><b>1.2UT-MN</b> (pow. 1,99 ha);</p> <p><b>1.3UT-MN</b> (pow. 1,13 ha).</p>	<p><b>Teren zabudowy usług turystyki z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b></p> <p>W ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację zabudowy usług turystycznych w tym hotel, pensjonat, apartamenty, budynki usług turystycznych w zabudowie wolnostojącej, boiska i place zabaw, infrastruktura techniczna do obsługi terenu, budynek administracyjno - sanitarny, budynek gospodarczo-garażowy, mała architektura.</p> <p>W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację jednego samodzielnego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego, z jednoczesnym zakazem realizacji samodzielnego budynku mieszkalnego.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: min. 3000 m<sup>2</sup>;</li> <li>2) wprowadza się zakaz wycinki istniejących zadrzewień;</li> <li>3) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>4) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m;</li> <li>5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych, zawartym w przedziale od 40 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</li> <li>6) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;</li> <li>7) kolorystyka dachów: materiały w odcieniach czerwieni;</li> <li>8) wskaźniki zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,25;</li> <li>b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,05, maks. 0,6;</li> <li>c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 70% powierzchni działki budowlanej;</li> </ol> </li> <li>9) stanowiska postojowe należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 1 stanowisko postojowe na 1 pokój hotelowy lub apartament;</li> <li>b) 1 stanowisko postojowe na 1 pokój pensjonatowy;</li> <li>c) 1 stanowisko postojowe na 1 domek turystyczny;</li> <li>d) 2 stanowiska postojowe dla samodzielnego lokalu mieszkalnego;</li> </ol> </li> <li>10) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem: 1.4KR, 1.6KR, 1.2KDD lub z drogi oznaczonej symbolem KG przyległej do granic opracowania planu;</li> <li>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.</li> </ol>
<p><b>1.1MN-U</b> (pow. 0,82 ha).</p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług</b></p> <p>W ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług turystycznych w tym pensjonat, budynki usług turystycznych w zabudowie wolnostojącej, boiska i place zabaw, stanowiska postojowe, infrastruktura techniczna do obsługi terenu, zabudowa gospodarczo-garażowa, mała architektura.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu;</li> <li>2) minimalna powierzchnia działki budowlanej – min. 1000 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>4) wysokość zabudowy: maks. 10,0 m;</li> <li>5) 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;</li> <li>6) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;</li> <li>7) kolorystyka dachów: materiały w odcieniach czerwieni;</li> <li>8) wskaźniki zagospodarowania terenu:</li> </ol>

	<p>a) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,25;</p> <p>b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,02, maks.0,5;</p> <p>c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 60 % powierzchni działki budowlanej;</p> <p>9) stanowiska postojowe należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż:</p> <p>a) 1 stanowisko postojowe na 1 apartament;</p> <p>b) 1 stanowisko postojowe na 1 pokój pensjonatowy;</p> <p>c) 1 stanowisko postojowe na 1 domek turystyczny;</p> <p>d) 2 stanowiska postojowe dla samodzielnego lokalu mieszkalnego;</p> <p>10) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 1.2KDD lub z komunikacji wewnętrznej o symbolu 1.6KR;</p> <p>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.</p>
<p><b>1.1ML</b> (pow. 0,82 ha).</p>	<p><b>Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.</b></p> <p>W ramach przeznaczenia dopuszcza się budowę budynków rekreacji indywidualnej, niezbędnej infrastruktury technicznej do obsługi terenu oraz budowę obiektów małej architektury.</p> <p>Nie dopuszcza się budowy budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej oraz budynków gospodarczych i garażowych.</p> <p>1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: min. 1000 m<sup>2</sup>;</p> <p>2) wprowadza się zakaz wycinki istniejących zadrzewień;</p> <p>3) wprowadza się zakaz niszczenia naturalnej rzeźby terenu;</p> <p>4) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>5) nieprzekraczalna linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach OCHK: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>6) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m;</p> <p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połąci głównych, zawartym w przedziale od 40 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połąciowych;</p> <p>8) kierunek głównej kalenicy budynku: dowolny;</p> <p>9) kolorystyka dachów: materiały w odcieniach czerwieni, dopuszcza się stosowanie dachówki fotowoltaicznej;</p> <p>10) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2;</p> <p>b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,05, maks.0,5;</p> <p>c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 70% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>11) stanowiska postojowe należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej;</p> <p>12) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 1.5KR lub poprzez teren elementarny o symbolu 1.UT;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.</p>
<p><b>1.2ML</b> (pow. 1,31 ha);</p> <p><b>1.3ML</b> (pow. 0,15 ha);</p> <p><b>1.4ML</b> (pow. 0,76 ha);</p> <p><b>1.5ML</b> (pow. 1,21 ha).</p>	<p><b>Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.</b></p> <p>W ramach przeznaczenia dopuszcza się budowę budynków rekreacji indywidualnej, niezbędnej infrastruktury technicznej do obsługi terenu oraz budowę obiektów małej architektury.</p> <p>Nie dopuszcza się budowy budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej oraz budynków gospodarczych i garażowych.</p> <p>1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: min. 1000 m<sup>2</sup>;</p> <p>2) wprowadza się zakaz wycinki istniejących zadrzewień;</p> <p>3) wprowadza się zakaz niszczenia naturalnej rzeźby terenu;</p> <p>4) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>5) nieprzekraczalna linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach OCHK:</p>

	<p>zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>6) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m;</p> <p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych, zawartym w przedziale od 40 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</p> <p>8) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę;</p> <p>9) kolorystyka dachów: materiały w odcieniach czerwieni;</p> <p>10) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2;</p> <p>b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,05, maks.0,5;</p> <p>c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 70% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>11) stanowiska postojowe należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej;</p> <p>12) obsługa komunikacyjna odpowiednio z drogi oznaczonej symbolem 1.1KR, 1.2KR, 1.3KDD lub z drogi oznaczonej symbolem KP2 przyległej do granicy opracowania planu;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.</p>
<p><b>1.1UT</b> (pow. 2,63 ha).</p>	<p><b>Teren usług turystyki</b></p> <p>W ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację zabudowy usług turystycznych w tym hotel, pensjonat, apartamenty turystyczne, boiska i place zabaw, wieża widokowa, infrastruktura techniczna do obsługi terenu, budynek administracyjno - sanitarny, budynek gospodarczo-garażowy, mała architektura.</p> <p>1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: min. 2,0 ha;</p> <p>2) wprowadza się zakaz wycinki istniejących zadrzewień;</p> <p>3) ustala się zakaz niszczenia naturalnej rzeźby terenu;</p> <p>4) nieprzekraczalna linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach OCHK: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>5) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m;</p> <p>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;</p> <p>7) kierunek głównej kalenicy budynku: dowolny;</p> <p>8) kolorystyka dachów: materiały w odcieniach czerwieni; dopuszcza się stosowanie dachówki fotowoltaicznej;</p> <p>9) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2;</p> <p>b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,05, maks.0,6;</p> <p>c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 70 % powierzchni działki budowlanej;</p> <p>10) stanowiska postojowe należy zapewnić w ilości nie mniejszej niż: 1 stanowisko postojowe na:</p> <p>a) 1 pokój hotelowy lub apartament;</p> <p>b) 1 pokój pensjonatowy;</p> <p>11) realizację stanowisk postojowych według wskaźników, o których mowa w pkt. 10), należy zapewnić w ilości minimum 70% wszystkich wymaganych stanowisk postojowych na terenie 1.1UT;</p> <p>12) dopuszcza się zapewnienie pozostałych stanowisk postojowych w ilości nie przekraczającej 30% wszystkich wymaganych stanowisk postojowych poza terenem 1.1UT, na działce do której inwestor posiada tytuł prawny, jednak nie może być to więcej niż 33 stanowisk postojowych;</p> <p>13) dopuszcza się stanowiska postojowe urządzone na powierzchni terenu lub zrealizowane w garażu podziemnym;</p>

	14) dojazd do działki należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KG przyległej do granic opracowania planu lub z komunikacji wewnętrznej oznaczonej symbolem 1.5KR.
<b>1.1US</b> (pow. 6,54 ha);  <b>1.2US</b> (pow. 3,35 ha).	<b>Teren usług sportu i rekreacji</b> W ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportowych z preferencją pola golfowego, boisk i obiektów sportowych, ścieżki zdrowia itp. wraz z zielenią towarzyszącą i elementami małej architektury, pole namiotowe, karawaning, szatnie, sanitariaty, infrastruktury technicznej do obsługi terenu, obiekty małej architektury służące utrzymaniu porządku. Dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją podstawową terenu. 1) nakazuje się utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych; 2) na terenach elementarnych zlokalizowano stanowiska archeologiczne – zasady postępowania zgodnie z § 5 ust. 3 niniejszej uchwały; 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej: min. 1,5 ha; 4) wprowadza się zakaz wycinki istniejących zadrzewień; 5) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; 6) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m; 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych, zawartym w przedziale od 40 do 45 stopni; 8) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę; 9) kolorystyka dachów: materiały w odcieniach czerwieni 10) wskaźniki zagospodarowania terenu: a) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,01; b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,00, maks.0,02; c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 90%. 11) obsługa komunikacyjna z komunikacji wewnętrznej o symbolu 1.4KR lub z drogi oznaczonej symbolem KG znajdującej się poza granicą opracowania planu poprzez teren elementarny o symbolu 1.3MN-U; 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.
<b>1.3US</b> (pow. 0,45 ha).	<b>Teren usług sportu i rekreacji</b> W ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację obiektów sportowych stanowiących realizację inwestycji celu publicznego W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycje celu publicznego na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych. 1) wysokość zabudowy: maks. 4,0 m; 2) wskaźniki zagospodarowania terenu: a) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,02; b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,0, maks.0,02; c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 95% powierzchni działki; 3) obowiązuje zakaz grodzienia; 4) teren położony w granicach użytku ekologicznego „Półwysep Kal” - obszaru objętego ochroną, na którym obowiązują zasady określone w § 5 ust. 2 niniejszej uchwały.
<b>1.1KDD</b> (pow. 0,64 ha); <b>1.2KDD</b> (pow. 0,95 ha); <b>1.3KDD</b> (pow. 0,35 ha).	<b>Teren drogi dojazdowej</b> a) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego na podstawie przepisów odrębnych o gospodarce nieruchomościami; b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

	<p>c) wysokość zabudowy: maks. 7,0m;  d) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.</p>
<p><b>1.1KR</b>  (pow. 0,06 ha);  <b>1.2KR</b>  (pow. 0,04 ha);  <b>1.3KR</b>  (pow. 0,08 ha);  <b>1.4KR</b>  (pow. 0,15 ha);  <b>1.5KR</b>  (pow. 0,05 ha);  <b>1.6KR</b>  (pow. 0,46 ha).</p>	<p><b>Teren komunikacji drogowej wewnętrznej</b>  W ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku.  1) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacji;  2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi;  3) na terenie 1.4KR wprowadza się zakaz wycinki istniejących zadrzewień;  4) wysokość zabudowy: maks. 7,0m;  5) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.</p>
<p><b>1.1KP</b>  (pow. 0,02ha);  <b>1.2KP</b>  (pow. 0,23ha).</p>	<p><b>Teren komunikacji pieszo – rowerowej</b>  W ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycje celu publicznego i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku.  1)w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycję celu publicznego w tym m.in.: sieć wodociągową, sieć kanalizacyjną, sieć energetyczną, wraz z niezbędnymi urządzeniami stanowiącymi całość techniczno – użytkową;  2) wprowadza się zakaz wycinki istniejących zadrzewień;  3) prowadzi się nakaz kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego ukształtowania terenu;  4) odprowadzenie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;  5) wysokość zabudowy: maks. 5,0m;  6) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.</p>
<p><b>1.1RZM</b>  (pow. 3,02ha);  <b>1.2RZM</b>  (pow. 4,2ha);  <b>1.3RZM</b>  (pow. 1,15 ha).</p>	<p><b>Teren zabudowy zagrodowej.</b>  W ramach przeznaczenia dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych, zabudowy inwentarskiej, zabudowy magazynowej związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym.  W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi agroturystyczne.  1) ustala się maksymalną obsadę inwentarza na działce budowlanej: maks. 3,6 DJP;  2) prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;  3) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej bez prawa ograniczania gospodarki rolnej terenów na ten cel przeznaczonych;  4) wprowadza się zakaz wycinki istniejących zadrzewień;  5) ustala się nakaz kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego ukształtowania terenu;  6) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;  7) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m;  8) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku inwentarskiego: maks. 50m<sup>2</sup>;  9) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 40 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;  10) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;  11) kolorystyka dachów: materiały w odcieniach czerwieni;  12) wskaźniki zagospodarowania terenu:  a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maks. 0,15;  b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,01; maks. 0,3;  c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 70% powierzchni działki;</p>

	<p>13) ochrona systemu melioracyjnego zgodnie z § 5 ust. 4, ppkt 12);</p> <p>14) stanowiska postojowe należy lokalizować w granicach działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż:</p> <p>a) 2 stanowiska postojowe na jednej budynek mieszkalny jednorodzinny;</p> <p>b) 1 stanowisko postojowe na 1 pokój o funkcji agroturystycznej;</p> <p>15) obsługa komunikacyjna z komunikacji wewnętrznej o symbolu 1.4KR, 1.6KR lub z drogi dojazdowej o symbolu 1.2KDD.</p>
<p><b>1.1ZN</b> (pow. 6,1 ha);</p> <p><b>1.2ZN</b> (pow. 1,48 ha).</p>	<p><b>Tereny zieleni naturalnej.</b></p> <p>1) na terenie elementarnym o symbolu 1.1ZN zlokalizowano stanowisko archeologiczne – zasady postępowania zgodnie z § 5 ust. 3 niniejszej uchwały;</p> <p>2) wprowadza się zakaz wycinki istniejących zadrzewień i zakrzewień;</p> <p>3) obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>4) obowiązuje zakaz grodzienia;</p> <p>5) teren położony w granicach użytku ekologicznego „Półwysp Kal” - obszaru objętego ochroną, na którym obowiązują zasady określone w § 5 ust. 2 niniejszej uchwały.</p>

§ 10. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanych na **załączniku nr 2** do uchwały.

<p><b>2.1UT</b> (pow. 0,31 ha)</p>	<p><b>Teren usług turystyki</b></p> <p>W ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację: maksymalnie jednego budynku usługowego stanowiącego budynek bosmanatu z częścią administracyjną i sanitarną dla obsługi żeglarzy oraz kąpieliska.</p> <p>W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku.</p> <p>1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: min. 3000m<sup>2</sup>;</p> <p>2) wprowadza się zakaz wycinki istniejących zadrzewień;</p> <p>3) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>4) wysokość zabudowy: maks. 7,5 m;</p> <p>5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połąci głównych zawartym w przedziale od 40 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</p> <p>6) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub do granicy działki;</p> <p>7) kolorystyka dachów: materiały w odcieniach czerwieni;</p> <p>8) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,03;</p> <p>b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,01, maks.0,06;</p> <p>c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 70 % powierzchni działki budowlanej;</p> <p>9) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KG znajdującej się poza granicą opracowania planu;</p> <p>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.</p>
--	---

### Rozdział 3.

#### Ustalenia końcowe.

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

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Węgorzewa.

§ 13. W granicach objętych niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Półwyspu Kal w gminie Węgorzewo, uchwalonego uchwałą Nr XIII/84/2003 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 6 sierpnia 2003 r. oraz ustalenia i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Kal, Gmina Węgorzewo, uchwalonego uchwałą Nr LVIII/459/2010 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 29 września 2010 r.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

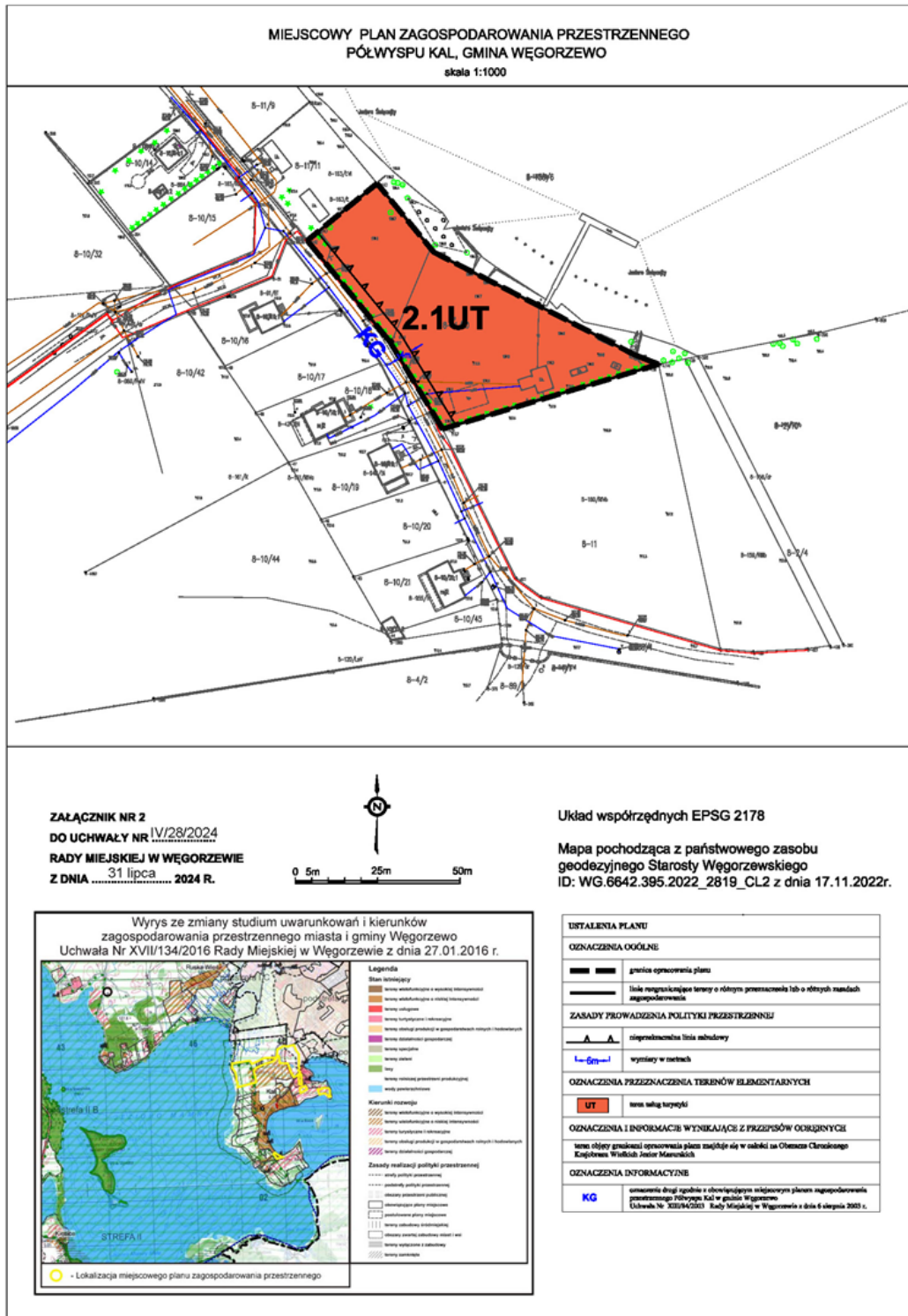
**Marek Lipski**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IV/28/2024  
Rady Miejskiej w Węgorzewie  
z dnia 31 lipca 2024 r.





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/28/2024  
Rady Miejskiej w Węgorzewie  
z dnia 31 lipca 2024 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/28/2024  
Rady Miejskiej w Węgorzewie  
z dnia 31 lipca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Kal, gmina Węgorzewo**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 977 ze zm.) rozstrzyga

się o rozpatrzeniu uwag dotyczących wyłożenia projektu planu w sposób następujący:

Podmiot składający uwagę/ data wpłynięcia do urzędu	Lp	Treść uwagi	Oznaczenie terenu lub nieruchomości w planie miejscowym	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Węgorzewie		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
Osoba fizyczna /10.07.2023 r./	1	Zmienić wysokość zabudowy maks. 15m	1.3UT-MN		<b>X</b>	Wysokość zabudowy ustalona w planie na 12 m nie przekracza wysokości zabudowy określonej na sąsiednich działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub usługową.
	2	Zmienić wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej na maks. 0,02	1.2US		<b>X</b>	Teren przeznaczony jest pod realizację terenowych urządzeń sportowych z preferencją pola golfowego, boisk i obiektów sportowych, ścieżki zdrowia itp. wraz z zielenią towarzyszącą i elementami małej architektury, pole namiotowe, karawaning, szatnie, sanitariaty, infrastruktury technicznej do obsługi terenu, obiekty małej architektury służące utrzymaniu porządku. Dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją podstawową terenu. Ustalony wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej na poziomie 0,01 umożliwia realizowanie inwestycji przewidzianej ustaleniami planu. W planie przewidziano możliwość realizacji dwóch kondygnacji budynku, który umożliwi uzyskanie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,02.
	3	Zmienić maksymalną intensywność zabudowy na 0,05			<b>X</b>	Teren przeznaczony jest pod realizację terenowych urządzeń sportowych z preferencją pola golfowego, boisk i obiektów sportowych, ścieżki zdrowia itp. wraz z zielenią towarzyszącą i elementami małej architektury, pole namiotowe, karawaning, szatnie, sanitariaty, infrastruktury technicznej do obsługi terenu, obiekty małej architektury służące utrzymaniu porządku. Dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją podstawową terenu. Ustalony wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,02 umożliwia realizowanie inwestycji przewidzianej ustaleniami planu.
	4	Zmienić minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na			<b>X</b>	Teren przeznaczony jest pod realizację terenowych urządzeń

	85%				<p>sportowych z preferencją pola golfowego, boisk i obiektów sportowych, ścieżki zdrowia itp. wraz z zielenią towarzyszącą i elementami małej architektury, pole namiotowe, karawaning, szatnie, sanitariaty, infrastruktury technicznej do obsługi terenu, obiekty małej architektury służące utrzymaniu porządku. Dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją podstawową terenu.</p> <p>Ustalony minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90% umożliwia zrealizowanie inwestycji przewidzianej ustaleniami planu.</p>
5	Zmiana przeznaczenia terenu oraz ustaleń tak jak na terenie 1.2UT-MN	1.3.RZM - działka o nr ew. 39/6		X	Ustalone przeznaczenie terenu jest zgodne z wyznaczonymi kierunkami rozwoju określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
6	Rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 1.3UT –MN tak aby granica sięgała do tego samego miejsca, do którego sięga obecnie proponowana granica terenu 1.3RZM na działce sąsiedniej o nr ew. 39/6	1.3US – działka o nr ew. 39/4		X	Rozszerzenie terenu oznaczonego symbolem 1.3UT –MN w sposób określony w uwadze naruszałyby ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
7	Wykreślić zapis wprowadzający ograniczenie wielkości działki do powierzchni minimum 1,5 ha.	1.2US – działka o nr ew. 39/4		X	<p>Teren przeznaczony jest pod realizację terenowych urządzeń sportowych z preferencją pola golfowego, boisk i obiektów sportowych, ścieżki zdrowia itp. wraz z zielenią towarzyszącą i elementami małej architektury, pole namiotowe, karawaning, szatnie, sanitariaty, infrastruktury technicznej do obsługi terenu, obiekty małej architektury służące utrzymaniu porządku. Dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją podstawową terenu.</p> <p>Ustalona minimalna powierzchnia działki umożliwia zrealizowanie inwestycji przewidzianej ustaleniami planu.</p>
8	Dopuszczyć urządzenia sportowe realizowane w ramach inwestycji celu publicznego: „W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację plaży, pomostów, mariny, szatni, sanitariatów, infrastruktury technicznej do obsługi terenu, obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku . Dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją podstawową terenu.”			X	Ustalona w planie możliwość inwestycyjna była uzgadniana z RDOŚ w Olsztynie. Przewidziane w uwadze inwestycje naruszałyby obowiązujące przepisy w zakresie ochrony przyrody.
9	Dodać zapis nakazujący utrzymanie istniejących urządzeń wodnych, w tym rowów melioracyjnych i drenażu w należytym stanie.	1.3US – działka o nr ew. 39/4		X	Przedmiotowe kwestie zostały uregulowane w § 5 ust. 4, pkt 12) ustaleń planu.
10	Nanieść istniejące stare urządzenia wodne – rowy melioracyjne i drenażu na plan, w celu umożliwienia ich okresowej konserwacji.			X	Aktualne mapy zasadnicze pobrane z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Węgorzewie nie posiadają warstwy dotyczącej starych urządzeń wodnych.

	11	Wyłączenie obrębu 1.3US z Użytku Ekologicznego Półwysp Kal			X	Przedmiotowe działanie naruszałoby przepisy dotyczące ochrony przyrody.
Osoba fizyczna /12.07.2023 r./	12	Usunięcie ustalenia: „Nie dopuszcza się budowy budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej oraz budynków gospodarczych i garażowych	1.1ML		X	Projekt planu przewiduje realizację zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej. Realizacja zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej w zabudowie bliźniaczej i szeregowej byłaby obca dla tradycyjnej zabudowy o tej funkcji. Z uwagi na walory krajobrazowe terenu nie wskazana jest również realizacja zabudowy garażowej i gospodarczej. Przedmiotowe funkcje pomieszczeń mogą być realizowane w bryle budynku głównego a nie w samodzielnym budynku
	13	Proponuje się usunięcie zapisu „stanowiska postojowe należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej;” bądź jego modyfikację w sposób uwzględniający lokalizację miejsc postojowych na działce o nr ew. 80/8, co wynika z decyzji Starosty Węgorzewskiego o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę Nr 201/2018 z dnia 16.11.2018 r. zmienioną decyzją Starosty Węgorzewskiego Nr 236/2021 z dnia 01.10.2021 r. w zakresie zagospodarowania terenu oraz charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego			X	Plan zakłada dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej realizację miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja. Parametry możliwej do wydzielenia działki budowlanej oraz ustalone w planie wskaźniki zagospodarowania terenu umożliwiają realizację niezbędnych stanowisk postojowych.
	14	Usunięcie z załącznika graficznego projektu planu miejscowego nieprzekraczalnej linii zabudowy przylegającej do 1.5KR	1.1UT		X	Brak nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi umożliwiłby zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie lokalizację zabudowy na granicy działki drogi wewnętrznej.
	15	Usunąć punkt dotyczący kierunku głównej kalenicy budynku			X	Sposób usytuowania obiektów budowlanych jest obligatoryjnym elementem planu.
	16	Stanowiska postojowe – zmodyfikować zapis uwzględniający lokalizację miejsc postojowych na działce o nr ew. 80/8, co wynika z decyzji Starosty Węgorzewskiego o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę Nr 201/2018 z dnia 16.11.2018 r. zmienioną decyzją Starosty Węgorzewskiego Nr 236/2021 z dnia 01.10.2021 r. ... przez dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych poza terenem 1.1UT.			X	W ustaleniach planu przewidziano możliwość zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych poza terenem 1.1UT, na działce do której inwestor posiada tytuł prawny, jednak nie więcej niż 33 stanowiska postojowe, które będą stanowiły nie więcej niż 30% wszystkich wymaganych stanowisk postojowych wliczonych na podstawie ustalonych wskaźników dla zabudowy realizowanej na terenie 1.1UT.
Osoba fizyczna /14.07.2023 r./	17	Projektowanie obsługi komunikacyjnej i wydzielenie drogi w mpzp jest dla mnie niekorzystne, jak również dla przyszłych inwestycji w tej przestrzeni. Oznaczenie i wydzielenie komunikacji 1.1KR powoduje duże ograniczenia w zabudowie i utracie cennej przestrzeni. Zwracam się z prośbą, by można było nie wprowadzać drogi 1.1KR na rzecz wewnętrznej komunikacji, według propozycji zagospodarowania	1.2ML, 1.1KR		X	Wydzielona droga wewnętrzna o symbolu 1.KR jest niezbędna dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu 1.1ML oraz 1.1UT.

---

		dołączonej do pisma.				
--	--	----------------------	--	--	--	--

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/28/2024  
Rady Miejskiej w Węgorzewie  
z dnia 31 lipca 2024 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 2023 r., poz. 977 ze zm.), Rada Miejska w Węgorzewie określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

1. Realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym w tym dróg oznaczonych symbolem KDD, terenów komunikacji pieszo – rowerowej oznaczonych symbolem KP oraz realizacja inwestycji celu publicznego na terenie o symbolu 1.3US oraz niezbędnej infrastruktury technicznej na terenie planu przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Sposób realizacji inwestycji celu publicznego dotyczących zadań własnych Gminy Węgorzewo wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dokonywane będzie zgodnie z uchwalanym corocznie budżetem Gminy Węgorzewo, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr IV/28/2024

Rady Miejskiej w Węgorzewie

z dnia 31 lipca 2024 r.

Zalacznik5.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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Kal, gmina Węgorzewo realizowanego na podstawie Uchwały Nr LIII/496/2022 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 26.10.2022 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Półwyspu Kal, gmina Węgorzewo oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Kal, gmina Węgorzewo.

### 1. Podstawa prawna i cel opracowania.

Podstawą prawną wskazującą na konieczność opracowania uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 977 ze zm.). Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności: sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4; zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienie uniwersalnego projektowania; wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) tj.: Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian:

· przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy;

· przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium:

· zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, lub

· jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego, których nie stosuje się od dnia utraty mocy przez studium;

· przepis art. 67a ust. 3b ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie ogłoszono terminu wyłożenia projektów tych planów do publicznego wglądu przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu;

· przepisy niewymienione w pkt 1-3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym - w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończony przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

W ramach procedowanego projektu do czasu wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) zostało wszczęte postępowanie i niezakończony, wystąpiono o opinie i uzgodnienia jak również wyłożono projekt planu do publicznego wglądu. Do chwili obecnej nie sporządzono planu ogólnego gminy.

### 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 poprzez odniesienie się do nakazów i zakazów wynikających z wprowadzonych form ochrony przyrody;



- 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 następowały 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 i projektowany 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 strefie II – turystycznej, obejmującej tereny o wyróżniających się walorach krajobrazowych i przyrodniczych predysponowanych do dalszego rozwoju turystyki.

### **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).

Kształtowanie przestrzeni należy w miarę możliwości 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Kal, gmina Węgorzewo.