

UCHWAŁA Nr XV /113 /16

Rady Miejskiej w Szczytnie

z dnia 28 kwietnia 2016 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miasto Szczytno – rejon Placu Wolności i Jeziora Domowego Małego”

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 roku, poz. 199 ze zmianami¹) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 roku, poz. 446) i uchwały nr XXXI/268/2014 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytno, uchwalonego Uchwałą Nr XVII/190/2000 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 12 czerwca 2000 r., Rada Miejska w Szczytnie uchwala co następuje:

§1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Miasto Szczytno – rejon Placu Wolności i Jeziora Domowego Małego” stanowi zmianę w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta Szczytno - jednostka C przyjętego uchwałą nr XLIV/433/2002 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 12 czerwca 2002 r. oraz zmianę w części zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczytno-śródmieścia jednostka A i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta Szczytno – jednostka C przyjętego uchwałą nr XXVIII/249/05 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 29 kwietnia 2005 r.
2. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
 - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2

Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

- 1) plan – niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Miasto Szczytno – rejon Placu Wolności i Jeziora Domowego Małego”;
- 2) ustawa - ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, której nie może przekraczać żaden element budynku, za wyjątkiem nie wykraczających ponad 0,5 m: gzymsów, rynien, okapów, elementów ozdobnych elewacji;
- 4) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, do której stycznie należy sytuować co najmniej 1/3 długości frontowej elewacji budynku; linię tę mogą przekraczać: nadwieszenia i zadaszenia

¹ zmiany do ustawy: Dz.U. z 2015 r. poz.443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890

budynków powyżej poziomu parteru, schody, wykusze, na nie więcej niż 1,30 m, z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych;

- 5) powierzchnia całkowita zabudowy – suma powierzchni całkowitej budynków istniejących i projektowanych na działce budowlanej;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – tereny, na których można lokalizować budynki o funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz mieszanej;
- 7) główne połacie dachowe – połacie dachu o największej powierzchni, stanowiące przykrycie konstrukcji dachu; głównych połaci nie stanowią połacie naczółków, lukarn, przykryć wiatrołapów, wejść, ganków itp.

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:
 - 1) granica opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z zapisem §4.
2. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

§4 Ustala się

przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem **MU**;
- 2) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**; 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**;
- 5) teren parkingu, oznaczony symbolem **KS**.

§5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Miejsca postojowe na potrzeby terenów położonych w granicach planu realizuje się na terenie oznaczonym symbolem KS, w liczbie określonej w ustaleniach szczegółowych dla terenu KS.
2. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych.
3. Adaptuje się istniejące, w momencie wejścia w życie planu, budynki w zakresie parametrów zabudowy, wskaźników.
4. Budynki adaptowane mogą podlegać rozbiórce oraz przebudowie i remontom łącznie ze zmianą funkcji, z zastrzeżeniem §7. Ich rozbudowa lub odbudowa podlega ustaleniom zawartym w §14-18.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:

1. Obszar objęty planem znajduje się poza granicami prawnych form ochrony przyrody.
2. Tereny oznaczone symbolem MU, wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska, dotyczących ochrony przed hałasem.
3. Obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań

podstawowych, dotyczących ochrony przez hałasem i drganiami. Teren objęty planem znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu.

§7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Tereny objęte planem znajdują się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jako dobro kultury „nawarstwienia kulturowe starego miasta Szczytna wraz z zamkiem”, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 18 maja 1992 r.
2. Na terenach objętych planem zlokalizowane są budynki wpisane do rejestru zabytków:
 - 1) kamienica przy ul. Sienkiewicza 2;
 - 2) kamienica przy ul. Sienkiewicza 4;
 - 3) kamienica przy ul. Sienkiewicza 6.
3. Tereny i obiekty wymienione w ust. 1 i 2 chronione są na podstawie przepisów odrębnych dotyczących prawa budowlanego i ochrony zabytków.
4. Na terenach objętych planem zlokalizowane są obszary i obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Szczytno:
 - 1) stanowisko archeologiczne - nawarstwienia kulturowe starego miasta Szczytna wraz z zamkiem, w których granicach znajduje się cały obszar opracowania planu;
 - 2) historyczny układ urbanistyczny, w którego granicach znajduje się cały obszar opracowania planu;
 - 3) kamienica przy ul. Sienkiewicza 2;
 - 4) kamienica przy ul. Sienkiewicza 4;
 - 5) kamienica przy ul. Sienkiewicza 6;
 - 6) kamienica przy ul. Barcza 8;
 - 7) młyn (obecnie hotel) przy ul. Żwirki i Wigury 10.
5. W stosunku do obiektu wymienionego w pkt 2 obowiązuje ochrona historycznego układu dróg i placów, historycznego sposobu zabudowy i zależności przestrzennych występujących pomiędzy poszczególnymi częściami składowymi zabudowy.
6. W stosunku do obiektów wymienionych w pkt 3-7:
 - 1) obowiązuje zakaz dokonywania zmian mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej: wyburzania, nadbudowy, rozbudowy, zmian w obrębie elewacji, zmian kształtu dachów, zmian rodzaju pokrycia dachowego tj. wprowadzania współczesnego rodzaju pokrycia dachów, z wyłączeniem prac adaptacyjnych uwzględniających walory zabytkowe obiektów, dokonanych na podstawie wytycznych konserwatorskich oraz zmian wynikających z ustaleń zdobytych na podstawie badań naukowych i konserwatorskich;
 - 2) ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachów, artykulacja i sposób opracowania elewacji, w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wystroju elewacji.
7. Wobec w/w obiektów zabytkowych w procedurach administracyjnych zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące prawa budowlanego i ochrony zabytków.

§8

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Do przestrzeni publicznych w granicach opracowania planu zalicza się tereny oznaczone symbolami ZP i KDD.
2. Pozostałe zasady zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych znajdują się w ustaleniach szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami ZP i KDD.

§9

1. Na obszarze objętym granicami planu, występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
2. Ustalenia dla terenów i obiektów wymienionych w ust. 1 znajdują się w §7
3. Na obszarze objętym granicami planu, nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§10

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. W planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;

§11

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
 - 2) w zakresie gospodarki ściekami ustala się odprowadzanie ścieków bytowych systemem sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) w zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zasilanie terenów zabudowy z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej;
 - b) istniejącą sieć elektroenergetyczną kolidującą z przyszłą zabudową lub zagospodarowaniem terenu należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę poprzez ewentualną rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej;
 - 6) w zakresie infrastruktury gazowej ustala się możliwość podłączenia obiektów istniejącej sieci gazowej;
 - 7) w zakresie ogrzewania ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej zasilanej przez kotłownie zbiorcze, lub z niskoemisyjnych źródeł indywidualnych, przy zapewnieniu odpowiednich, wymaganych przepisami odrębnymi zabezpieczeń w przypadku gromadzenia paliw stałych i ciekłych.
2. W granicach planu, znajdują się drogi publiczne, oznaczone symbolem KDD.
3. Zasady zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 2, znajdują się w ustaleniach szczegółowych.
4. Na całym obszarze planu dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenów.

§12

Plan nie ustala sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§13

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MU ustala się stawkę wysokości 30%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem KDD, KDW, KS, ZP ustala się stawkę wysokości 0,1%.

§14

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1MU:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia stanowi poddasze użytkowe;
 - 2) wysokość zabudowy, mierzona od najwyższego punktu terenu przy obrysie budynku, do kalenicy dachu, nie może przekraczać 13,0 m;
 - 3) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35-50°, dla nowych budynków dwuspadowe;
 - 4) główne połacie dachu symetryczne;
 - 5) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 6) istniejące na terenie obiekty zabytkowe, podlegają zasadom określonym w §7;
 - 7) intensywność zabudowy, od 0,2 do 2,8;
 - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy 70%;
 - 9) dla działek, które w dniu wejścia w życie planu, posiadają powierzchnię zabudowy większą niż 70%, maksymalną intensywność zabudowy określa się na 4 bez ograniczania maksymalnej powierzchni zabudowy;
 - 10) powierzchnia biologicznie czynna, dla działek niewymienionych w pkt 9, nie może być mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 200 m²;
 - 12) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego układu dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§15

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 2MU:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia stanowi poddasze użytkowe;
 - 2) wysokość zabudowy nie może przekraczać wysokości zabytkowego budynku młyna przy ul. Żwirki i Wigury 10.
 - 3) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35-50°;
 - 4) główne połacie dachu symetryczne;
 - 5) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 6) istniejące na terenie obiekty zabytkowe, podlegają zasadom określonym w §7;
 - 7) intensywność zabudowy, od 0,2 do 2,8;
 - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy 70%;
 - 9) dla działek, które w dniu wejścia w życie planu, posiadają powierzchnię zabudowy większą niż 70%, maksymalną intensywność zabudowy określa się na 4 bez ograniczania maksymalnej powierzchni zabudowy;
 - 10) powierzchnia biologicznie czynna, dla działek niewymienionych w pkt 9, nie może być mniejsza niż 3% powierzchni działki budowlanej;
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 300 m²;
 - 12) obsługa komunikacyjna terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§16

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 3MU:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia stanowi poddasze użytkowe;
 - 2) wysokość nowej zabudowy, mierzona od najwyższego punktu terenu przy obrysie budynku, do kalenicy dachu, nie może przekraczać 14,0 m;
 - 3) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35-50°;
 - 4) główne połacie dachu symetryczne;
 - 5) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 6) intensywność zabudowy, od 0,2 do 2,8;
 - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy 70%;
 - 8) dla działek, które w dniu wejścia w życie planu, posiadają powierzchnię zabudowy większą niż 70%, maksymalną intensywność zabudowy określa się na 4 bez ograniczania maksymalnej powierzchni zabudowy;
 - 9) powierzchnia biologicznie czynna, dla działek niewymienionych w pkt 8, nie może być mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 200 m²;
 - 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 12) teren znajdujący się pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy służy komunikacji pieszo-jezdnej – zakazuje się lokalizacji elementów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych.
 - 13) ustala się obowiązującą linię zabudowy w pierzei drogi 2KDD, w zasięgu zgodnym z rysunkiem planu;
 - 14) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na granicy z terenem oznaczonym symbolem KS;
 - 15) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego układu dróg publicznych i wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§17

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 4MU:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia stanowi poddasze użytkowe;
 - 2) wysokość nowej zabudowy, mierzona od najwyższego punktu terenu przy obrysie budynku, do kalenicy dachu, nie może przekraczać 15,0 m;
 - 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35-45°;
 - 4) główne połacie dachu symetryczne;
 - 5) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 6) intensywność zabudowy, od 0,2 do 3,2;
 - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy 80%;
 - 8) dla działek, które w dniu wejścia w życie planu, posiadają powierzchnię zabudowy większą niż 80%, maksymalną intensywność zabudowy określa się na 4 bez ograniczania maksymalnej powierzchni zabudowy;
 - 9) powierzchnia biologicznie czynna, dla działek niewymienionych w pkt 8, nie może być mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 200 m²;
 - 11) ustala się obowiązującą linię zabudowy, jak na rysunku planu;
 - 12) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego układu dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 5MU:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia stanowi poddasze użytkowe;
 - 2) wysokość nowej zabudowy, mierzona od najwyższego punktu terenu przy obrysie budynku, do kalenicy dachu, nie może przekraczać 10,0 m;
 - 3) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35-45°; 4) główne połacie dachu symetryczne;
 - 5) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 6) intensywność zabudowy, od 0,2 do 3,6;
 - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy 90%;
 - 8) dla działek, które w dniu wejścia w życie planu, posiadają powierzchnię zabudowy większą niż 90%, maksymalną intensywność zabudowy określa się na 3 bez ograniczania maksymalnej powierzchni zabudowy;
 - 9) powierzchnia biologicznie czynna, dla działek niewymienionych w pkt 8, nie może być mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej;
 - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 200 m²;
 - 11) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego układu dróg publicznych i wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD:

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Tereny stanowią fragmenty pasów drogowych dróg publicznych.
3. Szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującym podziałem geodezyjnym.
4. Pozostałe zasady zagospodarowania pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW:

1. Przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.
2. Zakaz lokalizacji budynków.

§21

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem KS:

1. Przeznaczenie – teren parkingu.
2. Minimalną liczbę miejsc postojowych na potrzeby terenu objętego planem, ustala się na 20, w tym 2 przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
3. Miejsca postojowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zakaz lokalizacji budynków.
5. Zjazd na parking z drogi wewnętrznej 1KDW oraz drogi publicznej 1KDD.

§22

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP:

1. Przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.
2. Tereny zagospodarowywać poprzez nasadzenia zieleni, realizację: przejść pieszych, dróg rowerowych, placów zabaw, urządzeń rekreacyjnych, infrastruktury technicznej itp.
3. Dopuszcza się realizację tymczasowych ogródków gastronomicznych wraz z konieczną infrastrukturą.
4. Zakaz lokalizacji budynków.

§23

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szczytna.

§24

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§25

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

Przewodniczący Rady Miejskiej