

Uchwała Nr V/28/2011
Rady Miejskiej w Szczytnie
z dnia 29 marca 2011 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Miasto Szczytno – kwartał ulic Przemysłowa - Wielbarska”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001r., Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806 z 2002r., Dz. U. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 z 2003r., Dz. U. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 z 2004r., Dz. U. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2005r., Dz. U. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 z 2006r., Dz. U. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218 z 2007r., Dz. U. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 z 2008r., Dz. U. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 z 2009r., Dz. U. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40 poz. 230 z 2010 r.) oraz art. 20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r., Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 z 2004r., Dz. U. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz.1087 z 2005r., Dz. U. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2006r., Dz. U. Nr 127, poz. 880 z 2007r., Dz. U. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413 z 2008r., Dz. U. Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 z 2010r.) oraz uchwały Nr XXXII/286/05 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 27 października 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miasto Szczytno – kwartał ulic Przemysłowa - Wielbarska”, Rada Miejska w Szczytnie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który otrzymuje nazwę: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Miasto Szczytno – kwartał ulic Przemysłowa - Wielbarska".

§ 2. Zakres, granice i przedmiot planu zostały określone uchwałą Nr XXXII/286/05 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 27 października 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miasto Szczytno – kwartał ulic Przemysłowa - Wielbarska”.

§ 3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:

1. tekstu planu - stanowiącego treść niniejszej uchwały,
2. rysunku planu w skali 1:1000 zatytułowanego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Miasto Szczytno – kwartał ulic Przemysłowa - Wielbarska” - stanowiącego załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały,
3. rozstrzygnięcia w sprawie zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
4. rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały,
5. rozstrzygnięcia zasad finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 4. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, obowiązuje w zakresie następujących ustaleń:

1. granic planu,
2. linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
3. nieprzekraczalnych linii zabudowy,
4. oznaczeń terenów przeznaczonych do budowy dróg oraz oznaczeń rejonizacji istniejących zjazdów z drogi krajowej na wyznaczone tereny.

§ 5. Wyjaśnienia ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

1. **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca** – oznacza zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w rozumieniu prawa budowlanego, lokalizowaną na wydzielonych działkach wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą, garażową.

2. **Wysokość dopuszczalna zabudowy** – określona jest ilością kondygnacji nadziemnych w rozumieniu prawa budowlanego.

3. **Zabudowa adaptowana** – oznacza budynki istniejące do zachowania. Budynki adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie i rozbiórce, łącznie ze zmianą funkcji, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. Adaptacja budynku podlega ustaleniom zasad kształtowania i parametrom zabudowy określonym dla terenu lokalizacji.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza linię, poza którą nie może być sytuowany żaden element budynku.

5. **Przeznaczenie terenów** – na planie symbolami określono przeznaczenie **podstawowe**. Możliwe jest inne - **dopuszczalne** przeznaczenie terenu pod warunkiem, że nie będzie kolidować z podstawowym i nie będzie uciążliwe dla podstawowego.

6. **Zjazdy** – zjazdy z dróg publicznych na tereny poszczególnych posesji w rozumieniu warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

7. **Funkcje nieuciążliwe** – rozumie się przez to funkcje niewymagające postępowania w zakresie oddziaływania na środowisko oraz takie, które mogą wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko z mocy obowiązujących przepisów. Nie dotyczy to urządzeń i sieci obsługi technicznej miasta.

8. **Powierzchnia biologicznie czynna** – oznacza powierzchnię biologicznie czynną w rozumieniu prawa budowlanego.

§ 6. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- **MN** – tereny wolnostojącej, jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej,
- **U** – tereny zabudowy usługowej,
- **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- **KD** – tereny dróg publicznych – drogi krajowe, powiatowe, gminne,
- **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- **KP** – teren ciągu pieszego.

Dopuszczalne przeznaczenie terenów określają warunki szczegółowe terenów.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W granicach planu zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami planu dotyczącymi:

- 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów oraz ustaleniami powierzchni biologicznie czynnej działek,
- 2) wysokości zabudowy,
- 3) przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
- 4) sposobu zagospodarowania i przeznaczenia terenów komunikacji,
- 5) zasad podziału na działki budowlane.

2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów oraz obiektów związanych z obsługą komunikacji zbiorowej, takich jak wiaty przystankowe i powiązane z nimi małe punkty sprzedaży oraz kioski, budki telefoniczne itp.

3. Do czasu realizacji ustaleń planu nie dopuszcza się zmiany istniejącego użytkowania terenów.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz ochrony środowiska

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i tereny objęte prawnymi formami ochrony zabytków ani ochrony przyrody.

§ 9. Zasady ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Nakazuje się odprowadzenie wód opadowych z dachów obiektów usługowych, produkcyjnych, składowych i magazynów oraz powierzchni utwardzonych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej.

3. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania ustala się minimalny dopuszczalny procent powierzchni biologicznie czynnej, który został określony indywidualnie dla wyznaczonych terenów.

4. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, nie dotyczy to terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **P**.

5. W granicach planu nowo projektowane linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.

6. Odpady stałe mają być gromadzone, selekcjonowane i unieszkodliwiane zgodnie z gminnym programem gospodarki odpadami.

§ 10. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje:

1. W zakresie przeznaczenia terenów:
przeznaczenie terenów zgodne z oznaczeniami na rysunku planu i ustaleniami szczegółowymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy:
nie ogranicza się formy zabudowy, jeżeli warunki szczegółowe nie stanowią inaczej. Zabudowę należy kształtować spełniając wymogi obowiązujących przepisów.

3. W rozwiązaniach komunikacji:
przebieg, klasa i kategoria ulic w liniach rozgraniczających pokazanych na rysunku planu.

4. W rozwiązaniach sieci infrastruktury technicznej:
w granicach planu każda z wyznaczonych działek przeznaczonych pod zabudowę musi mieć zapewnioną możliwość przyłączenia do zewnętrznych sieci: wodnej, kanalizacyjnej i elektrycznej.
Ustalonymi w planie pasami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej są pasy terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych, ustalenie to nie dotyczy drogi krajowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD1. W uzasadnionych przypadkach lokalizowanie infrastruktury technicznej w pasie drogowym drogi oznaczonej KD1 może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem zarządcy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
Projekt sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i pasów eksploatacyjnych sieci na podstawie warunków dysponentów sieci .

5. Zaopatrzenie w wodę:
główny układ sieci wodociągowych docelowo spierścieniowany, powiązany z istniejącą siecią w ul. Wielbarskiej i Przemysłowej.

6. Kanalizacja sanitarna:
odprowadzenie ścieków sanitarnych z istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Adaptuje się występującą na terenie objętym planem sieć kanalizacji sanitarnej.

7. Kanalizacja deszczowa:
obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej. Na odpływach kanałów deszczowych do odbiornika należy zainstalować urządzenia oczyszczające wody opadowe.

8. Zaopatrzenie w energię elektryczną i telekomunikacja:
sieci zaopatrzenia w energię elektryczną i telekomunikacyjne należy realizować za pomocą kabli doziemnych. Projektuje się przebudowę istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej w celu umożliwienia racjonalnej zabudowy działek.

9. Zaopatrzenie w gaz:
w granicach planu występują techniczne możliwości zasilenia z sieci gazowej odbiorców gazu. Wiąże się to z budową stacji redukcyjno - pomiarowych i nowych sieci gazowych. Warunki projektowania i budowy określi dysponent sieci.

10. Zaopatrzenie w ciepło:
zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy będzie realizowane indywidualnie. Zaleca się ogrzewanie w oparciu o technologie niskoemisyjne lub odnawialne źródła energii.

Rejony lokalizacji stacji transformatorowych i przepompowni ścieków pokazane na rysunku planu są optymalne. Dopuszcza się zmiany lokalizacji na podstawie projektu budowlanego sieci.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu odpowiednimi symbolami ustala się następujące warunki szczegółowe:

KD1 – ulica Wielbarska – publiczna, droga klasy zbiorczej /droga krajowa/:

- w liniach rozgraniczających szerokości 30m,
- zjazdy istniejące pokazane na rysunku planu adaptowane.

KD2 – ulica Przemysłowa - publiczna, droga lokalna klasy zbiorczej /droga gminna/:

- w liniach rozgraniczających szerokości 20 - 18 m,
- skrzyżowanie z ulicą Wielbarską wg warunków określonych przez administratora drogi krajowej.

KD3 – publiczna, droga klasy dojazdowej /droga gminna/:

- w liniach rozgraniczających szerokości 15m,
- skrzyżowanie z ulicą Wielbarską skanalizowane, projektowane wg warunków określonych przez administratora drogi.

KD4 – publiczna, droga klasy dojazdowej zakończona placem nawrotowym /droga gminna/:

- w liniach rozgraniczających szerokości 12m.

KDW1 – wewnętrzna :

- w liniach rozgraniczających szerokości 12m, ulica zakończona placem nawrotowym, stanowiąca dojazd do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P1, P2, U1 i U2.

KDW2 –droga wewnętrzna :

- w liniach rozgraniczających szerokości 12m,
- w przypadku zabudowy terenów po obu stronach ulicy przez jednego inwestora droga może ulec likwidacji, a obsługę komunikacyjną scalonego terenu należy zabezpieczyć z ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD3.

KDW3 – droga wewnętrzna :

- w liniach rozgraniczających szerokości 12m,
- dopuszcza się przewężenie do 10m w rejonie istniejącej zabudowy, ulica zakończona placem nawrotowym.

KP1 – ciąg pieszy z możliwością dojazdu do działki nr 249/1, 250/1 i 247/1.

KP2 – ciąg pieszy o szerokości wynikającej z granicy działki 247/4.

U1 – Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi,

W obszarze oznaczonym na rysunku planu dopuszcza się jedynie funkcje nieuciążliwe.

Dopuszczalne poziomy hałas w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkalno-usługowe.

Do czasu realizacji określonych planem funkcji dopuszcza się wyłącznie istniejące użytkowanie terenu.

Nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu – od linii rozgraniczającej drogi KD1 - 10m, KD2 – 8m, KD3 – 8m, KDW1 – 6m, w wypadku braku linii zabudowy na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne.

Podziały terenu stosowne do programu inwestorskiego – prostopadłe lub równoległe do istniejących i projektowanych dróg i dojazdów, z możliwością odstępstwa od kąta prostego do $\pm 20^\circ$. Minimalne powierzchnie działek budowlanych 600m².

Zasada ta nie dotyczy istniejących działek.

Obsługa komunikacyjna z KD2 i KDW1. Dojazd do budynku mieszkalnego ul. Wielbarska 7 wspólny do działek 249/1 oraz 250/1 poprzez KP1 z istniejącego, pokazanego na rysunku planu, wspólnego zjazdu z ulicy Wielbarskiej. Dopuszcza się wyznaczenie dróg komunikacji wewnętrznej.

Ustalenia dla zabudowy usługowej:

Istniejąca zabudowa usługowa, adaptowana, dopuszcza się jej rozbudowę bez wprowadzania funkcji mieszkaniowej.

Wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji nadziemnych w rozumieniu Prawa Budowlanego. Forma architektoniczna nawiązująca wysokością i kształtowaniem elewacji do istniejącej zabudowy przy ulicy Przemysłowej.

Miejsca parkingowe (postojowe) należy zabezpieczyć w granicach lokalizacji inwestycji, przyjmując dla usług jako minimum 30 stanowisk postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług.

Plan nie ogranicza intensywności wykorzystania terenu ani nie określa powierzchni biologicznie czynnej terenu dla zabudowy usługowej.

Ustalenia dla istniejącej działki zabudowy mieszkaniowej:

Istniejąca zabudowa mieszkaniowa, w granicach istniejącej działki, adaptowana bez prawa rozbudowy poza istniejący obrys rzutu budynku, zakaz nie dotyczy zewnętrznych schodów, wiatrołapów, podjazdów dla niepełnosprawnych itp.

Dopuszcza się na istniejącej działce lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garażowych na potrzeby obsługi funkcji mieszkaniowej. Nie określa się ich geometrii dachów.

Powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni terenu działki zabudowy mieszkaniowej.

U2 – Przeznaczenie podstawowe terenu – usługi,

Przeznaczenie dopuszczalne – produkcja, składy i magazyny.

W obszarze oznaczonym na rysunku planu dopuszcza się jedynie funkcje nieuciążliwe.

Do czasu realizacji określonych planem funkcji dopuszcza się wyłącznie istniejące użytkowanie terenu.

Plan nie ogranicza intensywności wykorzystania terenu, ani nie określa powierzchni biologicznie czynnej terenu.

Nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu – od linii rozgraniczających drogi KDW1 – 6m, KD3 – 8m.

Wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji nadziemnych w rozumieniu Prawa Budowlanego.

Plan nie ogranicza powierzchni zabudowy ani nie definiuje geometrii dachów.

Dopuszczalne poziomy hałas w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkalno-usługowe.

Dopuszcza się podziały terenu stosowne do programu inwestorskiego, prostopadłe do ulicy oznaczonej symbolem KD3, z możliwością odstępstwa od kąta prostego do $\pm 20^\circ$. Możliwe jest wprowadzenie komunikacji wewnętrznej i dostosowanie do niej podziałów terenu.

Minimalne powierzchnie działek budowlanych 0,2 ha, a minimalny front działek 40,0m. Zasada ta nie dotyczy istniejących działek.

Obsługa komunikacyjna z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW1 i KD3 oraz z wyznaczonych dróg komunikacji wewnętrznej.

Należy zabezpieczyć w granicach działki właściwą dla lokalizowanej funkcji ilość miejsc postojowych, przyjmując dla usług minimum 30 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.

U3 – Przeznaczenie podstawowe terenu – usługi,

Przeznaczenie dopuszczalne – produkcja, składy i magazyny.

W obszarze oznaczonym na rysunku planu dopuszcza się jedynie funkcje nieuciążliwe.

Istniejąca zabudowa, w granicach istniejącej działki, adaptowana.

Do czasu realizacji określonych planem funkcji dopuszcza się wyłącznie istniejące użytkowanie terenu.

Plan nie ogranicza intensywności wykorzystania terenu, ani nie określa powierzchni biologicznie czynnej terenu.

Nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu – od linii rozgraniczającej drogi – KD1 – 10m, KD3 – 8m, KDW2 – 6m.

Wysokość zabudowy - do trzech kondygnacji nadziemnych w rozumieniu Prawa Budowlanego.

Plan nie ogranicza powierzchni zabudowy, ani nie definiuje geometrii dachów.

Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkalno-usługowe.

Wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej na rysunku planu MN1, utworzyć na szerokości min. 10m pas zieleni izolacyjnej (drzewa i krzewy zimą zielone).

Dopuszcza się podziały terenu stosownie do programu inwestorskiego, prostopadłe do ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KD3, KDW2 z możliwością odstępstwa od kąta prostego do $\pm 20^\circ$. Możliwe jest wprowadzenie komunikacji wewnętrznej i dostosowanie do niej podziałów terenu. Minimalne powierzchnie działek budowlanych 0,2 ha, a minimalny front działek 40,0m. Zasada ta nie dotyczy istniejących działek.

Obsługa komunikacyjna z ulic oznaczonych symbolem KDW2 i KD3 oraz istniejącym zjazdem z ulicy Wielbarskiej oznaczonym na rysunku planu.

Wskazane na rysunku planu zjazdy z ulicy Wielbarskiej adaptowane. Należy w granicach lokalizacji zabezpieczyć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla projektowanych funkcji, jako minimum przyjąć dla usług 30 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.

U4 – Przeznaczenie podstawowe terenu – usługi,

Przeznaczenie dopuszczalne – produkcja, składy i magazyny.

W obszarze oznaczonym na rysunku planu dopuszcza się jedynie funkcje nieuciążliwe.

Do czasu realizacji określonych planem funkcji dopuszcza się wyłącznie istniejące użytkowanie terenu.

Plan nie ogranicza intensywności wykorzystania terenu, ani nie określa powierzchni biologicznie czynnej terenu.

Nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu - od linii rozgraniczającej drogi – KD1 – 10m, KD3 – 8m, KD4 – 4m.

Wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji nadziemnych w rozumieniu Prawa Budowlanego.

Plan nie ogranicza powierzchni zabudowy, ani nie definiuje geometrii dachów.

Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkalno-usługowe.

Dopuszcza się podziały terenu stosownie do programu inwestorskiego, prostopadłe do ulicy oznaczonej symbolem KD3, KD4 lub KD1 z możliwością odstępstwa od kąta prostego do $\pm 20^\circ$. Możliwe jest wprowadzenie komunikacji wewnętrznej i dostosowanie do niej podziałów terenu.

Minimalne powierzchnie działek budowlanych 0,2 ha, a minimalny front działek 40,0m. Zasada ta nie dotyczy istniejących działek.

Wskazane na rysunku planu zjazdy z ulicy Wielbarskiej adaptowane. Obsługa komunikacyjna z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem KD3, KD4 oraz wyznaczonych dróg komunikacji wewnętrznej i zjazdami z KD1.

Należy zabezpieczyć w granicach działek budowlanych właściwą dla lokalizowanej funkcji ilość miejsc postojowych, przyjmując dla usług minimum 30 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.

P1 – Przeznaczenie podstawowe terenu – przemysł, składy i magazyny,

Przeznaczenie dopuszczalne – usługi, rzemiosło.

Dopuszcza się lokalizację inwestycji mogących wymagać na podstawie prawa ochrony środowiska sporządzania raportu oddziaływania na środowisko.

Adaptuje się istniejące funkcje i zabudowę. Możliwa jest zmiana istniejącej funkcji oraz jej wielkości.

Plan nie ogranicza intensywności wykorzystania terenu, ani nie określa powierzchni biologicznie czynnej terenu.

Nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu - od linii rozgraniczającej drogi – KD1 – 10m, KDW1 – 6m, w wypadku braku linii zabudowy na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne.

Wysokość zabudowy rozbudowywanej i nowej - do dwóch kondygnacji nadziemnych w rozumieniu Prawa Budowlanego.

Plan nie ogranicza powierzchni zabudowy, ani nie definiuje geometrii dachów.

Dopuszcza się podziały terenu stosownie do programu inwestorskiego, prostopadłe do ulicy oznaczonej symbolem KD1 lub KDW1, z możliwością odstępstwa od kąta prostego do $\pm 20^\circ$. Minimalna powierzchnia działek budowlanych 0,2 ha, a minimalny front działek 40,0m. Zasada ta nie dotyczy istniejących działek.

Warunkiem przeprowadzenia podziału jest zapewnienie dojazdu do nowo wydzielonych działek z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW1.

Obsługa komunikacyjna terenu z ulicy oznaczonej symbolem KDW1, z terenu oznaczonego P2 oraz istniejącymi zjazdami z ulicy KD1. Wskazane na rysunku planu zjazdy z ulicy Wielbarskiej adaptowane. W granicach lokalizacji należy zabezpieczyć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla projektowanych funkcji usługowych przyjmując 30 stanowisk na 1000m² powierzchni użytkowej usług.

P2 – Teren niesamodzielny, przeznaczony na poprawę zagospodarowania i komunikacji.

W przypadku włączenia do terenów przyległych, podział terenu, zasady zabudowy i zagospodarowania jak dla P1.

P3 – Przeznaczenie podstawowe terenu – przemysł, produkcja, składy i magazyny,

Przeznaczenie dopuszczalne – usługi.

Do czasu realizacji określonych planem funkcji dopuszcza się wyłącznie istniejące użytkowanie terenu.

Plan nie ogranicza intensywności wykorzystania terenu, ani nie określa powierzchni biologicznie czynnej terenu.

Istniejące funkcje i zabudowa adaptowane.

Nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu - od linii rozgraniczającej drogi – KD2 – 8m, KD3 – 8m, KDW3 – 6m.

Wysokość zabudowy - do trzech kondygnacji nadziemnych w rozumieniu Prawa Budowlanego.

Plan nie ogranicza powierzchni zabudowy, ani nie definiuje jej geometrii dachów.

Dopuszcza się podział terenu stosownie do programu użytkowego, prostopadłe do ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KD3, KDW3 i KD2 z możliwością odstępstwa od kąta prostego do $\pm 20^\circ$. Możliwe jest wprowadzenie komunikacji wewnętrznej i dostosowanie do niej podziałów terenu.

Minimalne powierzchnie działek budowlanych 0,2 ha, a minimalny front działek 40,0m. Zasada ta nie dotyczy istniejących działek.

Obsługa komunikacyjna z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem KD2, KD3, i KDW3 oraz z wyznaczonych dróg komunikacji wewnętrznej.

Należy zabezpieczyć w granicach działki budowlanej właściwą dla lokalizowanej funkcji ilość miejsc postojowych, przyjmując dla usług minimum 30 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.

MN 1 – Przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe.

W obszarze oznaczonym na rysunku planu dopuszcza się jedynie funkcje nieuciążliwe. Dopuszczalne poziomy hałas w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkalno-usługowe.

Do czasu realizacji określonych planem funkcji dopuszcza się wyłącznie dotychczasowe użytkowanie terenu.

Na wyznaczonej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny, a także dodatkowo jeden budynek usługowy, garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy. Budynek o funkcji niemieszkalnej należy sytuować zbliżając go do granicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U3 dla uzyskania ekranu izolującego. Dachy zabudowy mieszkaniowej i usługowej wysokie o nachyleniu połaci 35 - 45°.

Nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu - od linii rozgraniczającej drogę KD3 – 8m.

Wysokość zabudowy mieszkalnej i budynku niemieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych w rozumieniu Prawa Budowlanego.

Powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki.

Podziały terenu dopuszczalne prostopadłe do drogi oznaczonej symbolem KD3 z możliwością odstępstwa od kąta prostego do $\pm 20^\circ$.

Dopuszcza się wprowadzenie komunikacji wewnętrznej i dostosowanie do niej podziałów geodezyjnych.

Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg KD3 oraz z komunikacji wewnętrznej.

Dla usług należy zabezpieczyć w granicach działki budowlanej właściwą dla lokalizowanej funkcji ilość miejsc postojowych, przyjmując dla usług minimum 30 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.

MN 2 – Przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe.

W obszarze oznaczonym na rysunku planu dopuszcza się jedynie funkcje nieuciążliwe. Dopuszczalne poziomy hałas w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkalno-usługowe.

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę.

Do czasu realizacji określonych planem funkcji dopuszcza się wyłącznie dotychczasowe użytkowanie terenu.

Na wyznaczonej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny, a także dodatkowo jeden budynek usługowy, garażowy, gospodarczy, czy garażowo-gospodarczy. Budynek o funkcji niemieszkalnej należy sytuować zbliżając go do granicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U4 dla uzyskania ekranu izolującego. Dachy zabudowy mieszkaniowej i usługowej wysokie o nachyleniu połaci 35 - 45°.

Nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu - od linii rozgraniczającej drogi - KD3 – 8m, KD4 – 4m.

Wysokość zabudowy mieszkalnej i budynku niemieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych w rozumieniu Prawa Budowlanego.

Powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki.

Podziały terenu dopuszczalne prostopadłe do drogi oznaczonej symbolem KD3 z możliwością odstępstwa od kąta prostego do $\pm 20^\circ$.

Dopuszcza się wprowadzenie komunikacji wewnętrznej i dostosowanie do niej podziałów geodezyjnych.

Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg KD3 i KD4 oraz komunikacji wewnętrznej.

Dla usług należy zabezpieczyć w granicach działki budowlanej właściwą dla lokalizowanej funkcji ilość miejsc postojowych, przyjmując dla usług minimum 30 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 12. Zadania dla realizacji celów publicznych zadania własne gminy w granicach opracowania planu :

1. W granicach planu do zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów art.2, pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należą:

- budowa dróg oznaczonych symbolami **KD2, KD3, KD4,**

- budowa sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków i wód opadowych.

2. Udział Miasta Szczytno w finansowaniu w/w zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Miejskiej w Szczytnie w wieloletnich planach inwestycyjnych w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych gminy z wyłączeniem terenów własnych gminy.

§ 13. Stawka procentowa, służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla terenów w granicach planu w wysokości 30%, z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod drogi i tereny będące własnością gminy, dla których stawka procentowa nie ma zastosowania.

§ 14. Postanowienia końcowe:

1. Burmistrz Miasta Szczytno przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrisy.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczytno.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Beata Boczar