

Uchwała Nr XV/109/03
Rady Miejskiej w Szczytnie
z dnia 27 listopada 2003 roku

w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytno
ul. Mazurska, ul. Mrongowiusza

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591, z 2002 r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113 poz.984, Nr 214 poz.1806, z 2003 r. Nr 80 poz.717, Nr 162 poz.1568) oraz art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80 poz.717) Rada Miejska w Szczytnie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytno we fragmencie terenu położonego między ulicami Mazurską i Mrongowiusza.

§ 2. 1. Przedmiotem opracowania jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu w związku ze zmianą funkcji części terenów objętych planem.

2. Zmiana planu, zwana dalej „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego m.Szczytno – rejon ulic Mrongowiusza i Mazurskiej”, obejmuje teren zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

3. 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. Rysunek do publikacji został pomniejszony kserograficznie i składa się z jednej sekcji.

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;
- 2) teren przemysłu nieuciążliwego i składów, oznaczonego symbolem **PS**;
- 3) teren usług nieuciążliwych, oznaczony symbolem **U**;
- 4) teren usług nieuciążliwych z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej oznaczony symbolem **U_M**;
- 5) tereny komunikacji, oznaczone symbolem **KS**;
- 6) teren cmentarza, oznaczony symbolem **ZC**;
- 7) teren trafostacji z zielenią towarzyszącą, oznaczony symbolem **EE**;
- 8) teren ulicy dojazdowej, oznaczonej symbolem **ZD**;
- 9) teren przepompowni z zielenią towarzyszącą **NO**.

§ 4. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako ściśle obowiązujący i określony:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone;
- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne;

3. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu, mogących ulec zmianie na następujących warunkach:

- 1) oznaczenia liniowe projektowanych urządzeń sieciowych określają ich orientacyjny przebieg, do uściślenia w projekcie zagospodarowania terenu, po uprzednim uzgodnieniu z dysponentem sieci;
- 2) układ jezdni oraz rozwiązania skrzyżowań pokazane na rysunku planu wymagają uściślenia w rozwiązaniach technicznych na etapie projektu budowlanego, w granicach linii rozgraniczających.

4. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i oznaczeń:

- 1) obowiązek stosowania stromych dachów – przez dach stromy należy rozumieć dach o kącie nachylenia nie mniejszym niż 20°;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia, poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych;
- 3) usługi nieuciążliwe – są to obiekty, których uciążliwość nie może wykraczać poza teren lokalizacji działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) teren o przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) teren o przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne, niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, w granicach 30%;
- 6) zabudowa adaptowana – oznacza zabudowę do zachowania. Budynki adaptowane mogą podlegać: rozbiórce, przebudowie i modernizacji łącznie ze zmianą funkcji, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) tereny adaptowane – oznacza tereny do zachowania z istniejącą funkcją;
- 8) powierzchnia aktywna przyrodniczo – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu pokrytą roślinnością (naturalną i urządzoną);
- 9) wjazd bramowy – rozumie się przez to część drogi na połączeniu z drogą nie będącą drogą publiczną lub na połączeniu drogi z dojazdem do nieruchomości przy drodze. Nie jest to skrzyżowanie.

Rozdział II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. W zakresie funkcji terenów ustala się jako obowiązujące:

- 1) podstawowe lub dopuszczalne przeznaczenie terenów zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i ustaleniami do poszczególnych terenów;
- 2) dopuszczenie usług nieuciążliwych na terenach zabudowy mieszkalnej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych oraz kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenów sąsiednich;
- 4) zasada podziału terenu na działki – prostopadle do dróg dojazdowych lub granicy działki chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się jako obowiązujące:

- 1) nakaz kształtowania dachów jako podwyższonych, o nachyleniu połaci 20° – 45° i kryciu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze tradycyjnej dachówki, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) budynki winny charakteryzować się wysokimi walorami w zakresie formy i detalu architektonicznego.

3. W rozwiązaniach komunikacji drogowej ustala się jako obowiązujące:

- 1) klasyfikacja funkcjonalno – techniczna ulic, przebieg i szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających;
- 2) ułożenia infrastruktury technicznej w pasach drogowych;
- 3) zaspokojenie potrzeb parkingowych na terenach poszczególnych użytkowników, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

4. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się zasady jako obowiązujące:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
Ścieki sanitarne odprowadzić do miejskiej sieci sanitarnej w ul. Pomorskiej (Ws) zgodnie z warunkami technicznymi podanymi przez dysponenta sieci.
Przedłużenie kolektora sanitarnego grawitacyjnego projektować od miejsca włączenia (Ws) do terenu oznaczonego symbolem 1MW w pasie drogowym ul. Mrongowiusza.

Ścieki sanitarne z terenu opracowania odprowadzić kolektorem sanitarnym grawitacyjnym w pasie drogowym ulicy 01KD do przepompowni (P) i dalej kolektorem tłocznym do projektowanego kolektora grawitacyjnego w ul. Mrongowiusza;

- 2) zaopatrzenie w wodę:
Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej poprzez podłączenie do istniejącej Ø250 w ulicy Mazurskiej. Wzdłuż ulicy Mrongowiusza do granicy zabudowy miejskiej poprowadzić sieć wodociągową o średnicy Ø150 dla zabezpieczenia terenu pod względem p.poż. (ustawienia hydrantów). Istniejącą studnię znajdującą się na terenie projektowanej ulicy przeznaczyć do likwidacji. Zaleca się połączenia projektowanej sieci wodociągowej z istniejącą Ø150 przebiegającą przez teren projektowanego cmentarza oraz z istniejącą Ø100 dochodzącą do ulicy Mrongowiusza;
- 3) odprowadzenie wód opadowych:
Wody opadowe z południowej części terenu opracowania odprowadzić wzdłuż ulicy Mazurskiej do będącego w realizacji kolektora deszczowego Ø400 na skrzyżowaniu ulicy Mazurskiej i Reja (Wd1). Wody opadowe z pozostałej części rozpatrywanego rejonu miasta odprowadzić do studzienki znajdującej się przy istniejącym przepuszczeniu przez ul. Mrongowiusza (Wd2). Istniejący kolektor deszczowy biegnący przez teren opracowania przeznaczyć do likwidacji. W miejsce likwidowanego kolektora Ø300 należy ułożyć nowy Ø500 o zmniejszonej trasie uwzględniającej projektowane zagospodarowanie przestrzenne. Wody opadowe z terenów przemysłowych, usługowych i składowych należy odprowadzać do sieci miejskiej poprzez separatory zanieczyszczeń i piaskowniki z wyłączeniem terenów budowlanych, o funkcji mieszkalnej;
- 4) zasilanie w energię elektryczną:
Zaplanowane dostawy energii elektrycznej z istniejącej stacji transformatorowej miejskiej typu MSTW – 20/630 o nazwie „Szczytno RPM” o numerze ewidencyjnym S1423 pracującej przelotowo na linii kablowej SW15kW Szczytno – Kotłownia. W miarę potrzeb istnieje możliwość wymiany transformatora na większy o mocy P=630kVA (obecnie 400kVA). Zasilanie poszczególnych odbiorców wykonać liniami kablowymi nn 0,4kV. Obiekty o dużym zapotrzebowaniu energii elektrycznej o mocy 100kW i więcej zaleca się zasilać bezpośrednio liniami kablowymi poprzez instalacyjne szafki kablowe. Wystąpić o warunki przyłączenia do sieci elektrycznej na etapie projektu budowlanego do dysponenta sieci;
- 5) gromadzenie odpadów stałych w kontenerach usytuowanych na działkach z zapewnieniem ich usuwania stosownie do przepisów odrębnych;

5. W zakresie infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci miejskiej poprzez połączenie istniejącego przewodu Ø150 w ulicy Mrongowiusza (Wg1) z przewodem Ø150, w ulicy Mazurskiej (Wg2) lub przewodem Ø90 w ulicy Mazurskiej (Wg3), Decyzję o miejscu włączenia należy uzyskać od dysponenta sieci na etapie projektu budowlanego ;
- 2) zaopatrzenie w ciepło – indywidualny system ogrzewania;
- 3) zapewnienie łączności telekomunikacyjnej;

6. W zakresie ochrony środowiska ustala się jako obowiązujące:

- 1) poziom hałasu dla zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz stosowania żużla paleniskowego do utwardzania ulic i przejść pieszych;
- 3) uciążliwość terenów o funkcji składowej i usługowej nie może wykraczać poza teren lokalizacji działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział III

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 6. Wyznacza się tereny oznaczone kolejnymi symbolami o przeznaczeniu i ustaleniach jak niżej:

1MW teren zabudowy, oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna adaptowane.

1. nieprzekraczalna linia zabudowy 15,0 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej KZ w ciągu drogi wojewódzkiej;
2. wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe;
3. dostępność terenu przez istniejący wjazd bramowy z ulicy Mrongowiusza (zbiorczej) KZ;
4. powierzchnia aktywna przyrodniczo min.60%;
5. jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się: usługi nieuciążliwe w parterze budynku;

6. zapewnić miejsca parkingowe na terenie działki.

2MW teren zabudowy, oraz zabudowa mieszkalna wielorodzinna adaptowane:

1. nieprzekraczalna linia zabudowy 4,0m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej KZ w ciągu drogi wojewódzkiej ;
2. wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe;
3. dostępność terenu przez istniejący wjazd bramowy z ulicy zbiorczej KZ (ul.Mrongowiusza);
4. powierzchnia aktywna przyrodniczo min.60%
5. zapewnić miejsca parkingowe na terenie działki.

3U_M teren o podstawowym przeznaczeniu pod funkcję usługową nieuciążliwą:

1. adaptuje się istniejące budynki;
2. w ramach adaptacji należy ujednolicić wyraz architektoniczny całej elewacji z uwzględnieniem zabudowy na terenie 4U;
3. zapewnić miejsca parkingowe w granicach działki;
4. wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe;
5. dostępność komunikacyjna z wjazdu bramowego z ulicy Mrongowiusza lub z ulicy 01KD poprzez działkę 5P,S,U jak w ustaleniach dla 5P,S,U pkt 11;
6. powierzchnia aktywna przyrodniczo min.10%
7. jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - funkcję mieszkalaną jako uzupełniającą;
 - niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

4U teren o podstawowej funkcji pod usługi nieuciążliwe:

1. adaptuje się istniejące budynki;
2. linia zabudowy nieprzekraczalna 4,0m od linii rozgraniczającej ulicy Mrongowiusza oraz 10,0m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej 01KD;
3. w ramach adaptacji należy ujednolicić wyraz architektoniczny całej elewacji łącznie z zabudową na terenie 3U_M;
4. zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu inwestycji w ilości min.25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
5. wysokość zabudowy z poddaszem użytkowym do 9,0m w kalenicy; dach stromy o nachyleniu połaci 20° – 45°;
6. dostępność komunikacyjna z projektowanej ulicy dojazdowej 01KD;
7. powierzchnia aktywna przyrodniczo min.20%;

5P, S, U teren o podstawowym przeznaczeniu pod nieuciążliwy przemysł i składy:

1. adaptuje się istniejący budynek z wykorzystaniem do projektowanej funkcji;
2. dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu wprowadzenia projektowanej funkcji;
3. linia zabudowy nieprzekraczalna 10,0m od linii rozgraniczającej ulicy 01KD;
4. wysokość projektowanej zabudowy do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe;
5. postulowana zabudowa ze stromym dachem o nachyleniu połaci 20° – 45° oraz kryciu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub materiałem imitującym w kolorze tradycyjnej dachówki;
6. powierzchnia aktywna przyrodniczo min.30%;
7. istniejące sieci infrastruktury technicznej kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem przeznacza się do rozbiórki;

8. zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu inwestycji w ilości min.25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
9. dostępność komunikacyjna z ulicy dojazdowej 01KD;
10. zabezpieczyć dojazd o szerokości 8,0m do terenu 3U_M drogą wewnętrzną nie stanowiącą drogi publicznej wzdłuż północno – wschodniej granicy terenu 4U w przypadku podziału terenu 5P,S, U na działki;
11. jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - usługi nieuciążliwe;
 - niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

6KS teren projektowanego parkingu z zielenią towarzyszącą dla obsługi cmentarza:

- 1.dostępność komunikacyjna: wjazd z ulicy dojazdowej 01KD oraz wyjazd bezpośrednio na drogę wojewódzką ulicę Mrongowiusza;
2. powierzchnia aktywna przyrodniczo ok.15%
3. jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

7EE teren adaptowanej stacji transformatorowej z zielenią towarzyszącą

1. postulowane uzupełnienie zieleni wysokiej i średniej (krzewy).

8U, P, S teren o podstawowym przeznaczeniu pod usługi nieuciążliwe:

1. podział terenu na działki budowlane prostopadłe do północno-wschodniej granicy działki;
2. szerokość frontu działki min.30,0m;
3. linia zabudowy nieprzekraczalna 10,0m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej 01KD;
4. preferuje się usługi związane z obsługą cmentarza: w szczególności zakład kamieniarski, kwaciarstwo itp.;
5. postulowana zabudowa ze stromym dachem o nachyleniu połaci 20° – 45° oraz kryciu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub materiałem imitującym w kolorze tradycyjnej dachówki;
6. postulowane wprowadzenie pasa zieleni wysokiej w formie żywopłotu wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkalnej 11MW;
7. powierzchnia aktywna przyrodniczo min.20%;
8. wysokość nowej zabudowy z poddaszem użytkowym do 9,0 m licząc od terenu do kalenicy;
9. zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu inwestycji w ilości min.25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
10. zapewnić niezbędne urządzenia infrastruktury;
11. Dla uzyskania terenu pod projektowaną funkcję należy dokonać scalenia istniejących działek o nr 4, 5 i części nr 3/4, 6 i 7/9. Nowy podział terenu należy wykonać na podstawie projektu zagospodarowania terenu.
12. jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - nieuciążliwą funkcję przemysłowo – składową;
 - dotychczasowe użytkowanie terenu z zapewnieniem istniejącego dojazdu do poszczególnych działek do czasu wprowadzenia nowej funkcji.

9U teren o podstawowym przeznaczeniu pod usługi nieuciążliwe:

1. preferuje się usługi związane z obsługą cmentarza;
2. postulowana zabudowa ze stromym dachem o nachyleniu połaci 20° – 45° oraz kryciu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub materiałem imitującym w kolorze tradycyjnej dachówki;

3. wysokość zabudowy z poddaszem użytkowym do 9,0m licząc od terenu do kalenicy;
4. linia zabudowy nieprzekraczalna 6,0m od linii rozgraniczającej ulicy 01KD i lokalnej KL;
5. podział na działki budowlane prostopadłe do ulicy 01KD;
6. powierzchnia aktywna przyrodniczo min.20%;
7. zapewnić miejsca parkingowe w granicach terenu inwestycji w ilości min.25 miejsc postojowych na 100 osób zatrudnionych;
8. dostępność komunikacyjna z ulicy 01KD;
9. jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - niezbędne urządzenia infrastruktury;
 - nieuciążliwą funkcję przemysłowo – składową;
 - dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu wprowadzenia nowej funkcji.

10ZC teren projektowanej rozbudowy cmentarza:

1. dostępność terenu z istniejącego cmentarza;
2. nakaz opracowania planu zagospodarowania terenu;
3. w planie zagospodarowania terenu przewidzieć żywopłot wzdłuż całego ogrodzenia. W projekcie ogrodzenia przewidzieć przejście piesze z terenu parkingu;
4. istniejącą zabudowę oraz istniejące sieci infrastruktury technicznej kolidujące z przyszłym zainwestowaniem terenu przeznaczyć do rozbiórki;
5. do czasu wprowadzenia projektowanej funkcji dopuszcza się:
 - tymczasowe użytkowanie terenu;
 - wykorzystanie istniejących obiektów do pełnienia usług nieuciążliwych;
 - budowę tymczasowych obiektów (wg prawa budowlanego) podnoszących standard świadczonych usług, za zgodą właściciela terenu, bez prawa żądania odszkodowania.

11MW teren adaptowanej zabudowy mieszkalnej z usługami nieuciążliwymi:

1. dopuszcza się uzupełnienie zabudowy mieszkalnej;
2. nowa zabudowa winna nawiązywać do tradycji regionu ze stromym dachem o nachyleniu połaci $40^{\circ} \pm 5^{\circ}$ oraz kryciu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub materiałem o zbliżonych walorach w kolorze tradycyjnej dachówki;
3. wysokość zabudowy dostosowana do istniejącej zabudowy na tym terenie;
4. linia zabudowy nieprzekraczalna 6,0m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej KL i 01KD;
5. dostępność komunikacyjna z ulicy lokalnej KL i 01KD.

12NO projektowana przepompownia ścieków sanitarnych.

13KS teren projektowanego skrzyżowania drogi krajowej nr 57 (obwodnica wschodnia miasta Szczytno z drogą wojewódzką nr 600 stanowiącą ul. Mrongowiusza):

1. zakazuje się wznoszenia obiektów kubaturowych stałych i tymczasowych;
2. dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu wprowadzenia nowej funkcji.

§ 7. Wyznacza się tereny pod komunikację o ustaleniach jak niżej:

01KD projektowana ulica dojazdowa klasy D:

1. szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m
2. szerokość jezdni 6,0m

Rozdział IV

Przepisy Końcowe

§ 8. Zasady udziału Gminy Miejskiej Szczytno w finansowaniu budowy układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej winny być określone w trybie właściwej uchwały.

§ 9. Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art.36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla terenów w granicach planu w wysokości:

Symbole terenów w granicach opracowania	Wysokość stawki procentowej	Symbole terenów w granicach opracowania	Wysokość stawki procentowej
1MW	30	8U, P, S	30
2MW	30	9U	30
3U _M	30	10ZC	30
4U	30	11MW	30
5P, S, U	30	12NO	0
6KS	0	13KS	0
7EE	0	01KD	0

§ 10. Tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytno zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIV/332/93 z dnia 30.12.1993 r., ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego z dnia 7.02.1994 r. nr 6 poz.67, odnoszące się do terenu objętego planem w granicach zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały.

§ 11. Oryginał planu przechowywany jest w Urzędzie Miejskim w Szczytnie. Zainteresowani mają prawo do wglądu do planu oraz zasięgnięcia informacji.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczytno.

§13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Monika Hausman - Pniewska