

**Uchwała Nr XXXVIII/323/10
Rady Miejskiej w Szczytnie
z dnia 31 sierpnia 2010 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasto
Szczytno – kwartał ulic Marszałka J. Piłsudskiego – Solidarności.**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717; Dz.U. z 2004r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz.1492; Dz.U. z 2005r. Nr 113 poz.954 i Nr 130 poz.1087; Dz.U. z 2006r. Nr 45 poz.319 i Nr 225 poz.1635; Dz.U. z 2007r. Nr 127 poz.880; Dz.U. z 2008r. Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz.1237 i Nr 220 poz.1413; Dz.U. z 2010r. Nr 24 poz.124, Nr 75 poz.474, Nr 106 poz.675 i Nr 119 poz.804) oraz art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz.1591; Dz.U. z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214 poz.1806; Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz.717, Nr 162 poz.1568; Dz.U. z 2004r. Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz.1203; Dz.U. z 2005r. Nr 172 poz.1441 i Nr 175 poz.1457; Dz.U. z 2006r. Nr 17 poz.128 i Nr 181 poz.1337; Dz.U. z 2007r. Nr 48 poz.327, Nr 138 poz.974 i Nr 173 poz.1218; Dz.U. z 2008r. Nr 180 poz.1111 i Nr 223 poz.1458; Dz.U. z 2009r. Nr 52 poz.420, Nr 157 poz.1241; Dz.U. z 2010r. Nr 28 poz.142 i 146, Nr 106 poz.675), **Rada Miejska w Szczytnie uchwala**, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Miasto Szczytno – kwartał ulic Marszałka J. Piłsudskiego –Solidarności”.

§ 2

Zakres, granice i przedmiot planu zostały określone Uchwałą Nr XIII/133/08 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 15 lutego 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miasto Szczytno – kwartał ulic Marszałka J. Piłsudskiego –Solidarności”.

§ 3

Uchwalony plan składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego:

1. ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały,
2. rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasto Szczytno – kwartał ulic Marszałka J. Piłsudskiego -Solidarności”,
3. rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały,
4. rozstrzygnięcia w sprawie zgodności planu z ustaleniami studium, stanowiącego załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały,
5. rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania stanowiących załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział I **Przepisy wstępne**

§ 4

1. Jeżeli w uchwale jest mowa o:
 - a/ usługach szkolnictwa wyższego – należy przez to rozumieć wszystkie funkcje podstawowe związane bezpośrednio z funkcją główną takie jak: dydaktyczne, mieszkalnictwa zbiorowego, handlowe i gastronomiczne, gospodarcze, sportowe, rekreacyjne, administracyjne i inne specjalistyczne,
 - b/ usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi które nie wymagają postępowania w zakresie oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c/ przeznaczenie podstawowe – oznacza funkcję zajmującą ponad 50% powierzchni terenu określonego liniami rozgraniczającymi i ponad 50% powierzchni użytkowej obiektów kubaturowych. Poza funkcją podstawową mogą występować inne mieszczące się w określeniu przeznaczenia terenu,
 - d/ adaptacji budynku – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku do aktualnych potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może się wiązać z przebudową lub rozbudową. Adaptacja budynku nie może zmieniać funkcji wykraczając poza ustalenia przeznaczenia terenu i musi spełniać zasady kształtowania zabudowy z jej ustalonymi parametrami,
 - e/ intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy obiektami kubaturowymi do powierzchni terenu określonego liniami rozgraniczającymi,
 - f/ zabudowa historyczna – oznacza budynki lub zespoły budynków wpisane do rejestru zabytków lub figurujące w ewidencji zabytków
2. Określa się następujące znaczenia użytych w planie oznaczeń graficznych:
 - a/ linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania obowiązujące – rozdzielają tereny o różnym przeznaczeniu i różnych ustaleniach, ich przebieg jest obowiązkowy i nie może ulegać zmianom w wyniku realizacji planu,
 - b/ linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania mogące ulegać zmianom – rozdzielają tereny o różnym przeznaczeniu i różnych ustaleniach, ich przebieg nie jest obowiązkowy i może ulegać zmianom w wyniku realizacji planu,
 - c/ nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie może przekroczyć żaden element parteru budynku,
 - d/ nieprzekraczalna linia lokalizacji nowych budynków mieszkalnych – oznacza linię, poza którą w kierunku ulicy nie mogą być lokalizowane nowe budynki mieszkalne. Ograniczenie to nie dotyczy istniejących budynków mieszkalnych,
 - e/ budynki o walorach historycznych – oznaczają budynki figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - f/ granice stref ochrony konserwatorskiej – określają wyznaczoną strefę „A” ochrony konserwatorskiej,
 - g/ granice opracowania planu – określają teren, na którym obowiązują ustalenia niniejszego planu,
3. Określa się znaczenie użytych w planie symboli literowych:

A - teren usług administracyjnych,
U - teren usług szkolnictwa wyższego w tym dydaktycznych i administracyjnych,
UM - tereny usług szkolnictwa wyższego w tym zamieszkania zbiorowego,

- MU** - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego z możliwością lokalizacji usług,
- M** - tereny zamieszkania zbiorowego,
- US** - tereny usług sportowych i rekreacyjnych,
- P** - tereny lokalizacji obiektów magazynowych,
- KU** - tereny obsługi komunikacji,
- KP** - parkingi,
- KDZ** - teren drogi publicznej, ulica zbiorcza,
- KD** - tereny dróg publicznych dojazdowych,
- KDW** - tereny dróg wewnętrznych,
- ZP** - zieleń urządzona,
- Z** - zieleń urządzona spełniająca rolę zieleni izolacyjnej,
- WS** - woda, powierzchniowy zbiornik wodny.

Rozdział II

Przepisy ogólne

§ 5

1. Przedmiotem ustaleń niniejszego planu są:
 - a/ przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami i określonych liniami rozgraniczającymi,
 - b/ zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego,
 - c/ sposób zagospodarowania wynikający z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego,
 - d/ zasady kształtowania zabudowy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu,
 - e/ zasady obsługi terenu komunikacją,
 - f/ stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art.36 ust.4 ustawy.
2. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązujące:
 - a/ granice opracowania planu,
 - b/ linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c/ oznaczenia przeznaczenia terenów,
 - d/ linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - e/ nieprzekraczalne linie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - f/ granica terenu zespołu koszar wpisanego do rejestru zabytków.

§ 6

Zasada kształtowania przestrzeni.

Zasadę kształtowania przestrzeni określa się poprzez ustalenie parametrów zabudowy, nieprzekraczalnych linii zabudowy, podział funkcjonalny terenu z uwzględnieniem istniejących funkcji, przebieg dróg wewnętrznych.

§ 7

Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego.

1. Wprowadza się zasady ochrony środowiska poprzez:
 - a/ odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b/ odprowadzenie wód opadowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej,
 - c/ gromadzenie odpadów stałych w dostosowanych do tego pojemnikach na terenach działek, następnie ich usuwanie zgodnie z zasadami określonymi w miejskim programie gospodarki odpadami komunalnymi,

- d/ w zabudowie i zagospodarowaniu należy uwzględniać potrzeby w zakresie ochrony powietrza, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi wynikające z przepisów odrębnych. Część teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie komunikacji kołowej i przewidywanego lądowiska helikopterów. Poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowo - usługowych.
Można stosować rozwiązania techniczne oraz urządzenia zapewniające spełnienie wymagań ochrony przed hałasem.
 - e/ zachowanie terenów zadrzewionych,
 - f/ zachowanie istniejącego zbiornika wodnego.
 - g/tereny oznaczone symbolami 2-US i ZP, obejmujące zbiorowiska zieleni wysokiej i roślinność muraw napiaskowych, podlegają z tytułu walorów ekologicznych przepisom o ochronie przyrody.
 - h/teren oznaczony symbolem WS podlega ochronie jako miejsce rozrodu płazów i gadów.
2. Wartości krajobrazowe chroni się i kształtuje poprzez:
- a/ ustalenie wysokości zabudowy,
 - b/ ustalenia sytuowania i parametrów architektonicznych budynków z uwzględnieniem i w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
 - c/ zachowanie zieleni i naturalnego zbiornika wodnego.

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Część obszaru opracowania planu obejmuje teren zespołu koszar wpisanego do rejestru zabytków, stanowiąc strefę „A” pełnej ochrony konserwatorskiej.
2. Prowadzenie wszelkich robót budowlanych na terenie strefy pełnej ochrony konserwatorskiej wymaga uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W strefie „A” pełnej ochrony konserwatorskiej:
 - a/ zakazuje się rozbiórki budynków historycznych oraz zmiany form architektonicznych tych budynków,
 - b/ przy lokalizacji i realizacji nowych budynków nakazuje się nawiązywanie do istniejącej zabudowy historycznej,
 - c/ wszelkie działania inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9

Przestrzeń publiczna.

1. Na terenie objętym opracowaniem niniejszego planu przestrzeń publiczną, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią tereny ulic oznaczonych symbolami: 1-KDZ, 2- KDZ i KD.

§ 10

Zasady obsługi terenów infrastrukturą techniczną oraz komunikacją.

1. Obsługa infrastrukturą techniczną odbywać się będzie przy wykorzystaniu istniejących sieci: wodociągowej, gazowej, elektrycznej, telekomunikacyjnej oraz sieci kanalizacyjnych.
2. Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem odbywa się z ulic publicznych: Marszałka J.Piłsudskiego w ciągu drogi krajowej i Solidarności z zachowaniem istniejących zjazdów.

Rozdział III **Przepisy szczegółowe.**

§ 11

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu, parametrów i kształtowania zabudowy, zasad podziału nieruchomości i parametrów zagospodarowania terenu, obsługi komunikacyjnej dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami.

1. 1- A - teren usług administracyjnych

- a/ Teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej, obowiązują zasady określone w §8.

Projektowana zabudowa musi spełniać następujące warunki,

- wysokość zabudowy do 4 kondygnacji,
- formy dachów nie określa się,
- zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych.

b/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:

- intensywność zabudowy - do 0,40,
- minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%
- minimalna ilość miejsc postojowych - 8
- ogrodzenia o wysokości do 2,2m, od strony ulicy ażurowe
- obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 1KDZ,
- infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne, przed realizacją projektowanego zagospodarowania należy przebudować kolidujące ciągi infrastruktury,
- przy podziale terenu na działki należy zachować zasadę dostępności komunikacyjnej do działek i budynków. Parametrów granicznych działek nie ustala się.

2. 1- U - teren usług szkolnictwa wyższego, przeznaczenie podstawowe – dydaktyka i administracja.

- a/ Projektowana zabudowa winna spełniać następujące warunki:

- wysokość zabudowy do 4 kondygnacji lecz nie więcej 19 m.
- formy dachów nie określa się.

b/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:

- intensywność zabudowy - do 0,40,
- minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%
- możliwa lokalizacja miejsc postojowych na samochody osobowe, ilości miejsc parkingowych nie ustala się,
- ogrodzenia od strony ulicy zbiorczej o wysokości do 2,20 m, pozostałe o wysokości do 1,5m z wykluczeniem ogrodzeń pełnych i żelbetowych
- obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 3KDW oraz możliwa z drogi publicznej 2 KDZ,
- infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne, przed realizacją projektowanego zagospodarowania przebudować istniejące, kolidujące ciągi infrastruktury,
- przy podziale terenu minimalna powierzchnia działki musi wynosić 1,0 ha

3. 1-M – teren usług szkolnictwa wyższego, przeznaczenie podstawowe - mieszkalnictwo zbiorowe.

Przeznaczenie uzupełniające - usługi w zakresie nauki, kultury, oświaty.

Teren objęty strefą pełnej ochrony konserwatorskiej, obowiązują zasady określone w §8.

- a/ Istniejącą zabudowę adaptuje się. Istniejąca zabudowa może podlegać rozbiórce. W przypadku jej adaptacji musi spełniać warunki jak dla zabudowy projektowanej.

Obiekty o wartościach historycznych nie występują.

Projektowana zabudowa winna spełniać następujące warunki:

- wysokość zabudowy do 4 kondygnacji lecz nie więcej 19 m.
- formy dachów nie określa się.

- b/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:

- intensywność zabudowy - do 0,30,
- minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50%,
- możliwa lokalizacja miejsc postojowych na samochody osobowe, ilości miejsc parkingowych nie ustala się,
- ogrodzenia o wysokości do 2,20 m. z wykluczeniem ogrodzeń pełnych i żelbetowych,
- obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 1-KDW i możliwa z drogi 2-KDZ,
- infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne, przed realizacją projektowanego zagospodarowania przebudować istniejące, kolidujące ciągi infrastruktury,
- przy podziale terenu minimalna powierzchnia działki musi wynosić 1,0 ha.

4. **2-M** - teren usług szkolnictwa wyższego, funkcja podstawowa – mieszkalnictwo zbiorowe.

Przeznaczenie uzupełniające - usługi w zakresie nauki, kultury, oświaty oraz sportu.

- a/ Projektowana zabudowa winna spełniać następujące warunki:

- wysokość zabudowy do 4 kondygnacji lecz nie więcej 19 m.
- formy dachów nie określa się.

- b/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:

- intensywność zabudowy - do 0,30,
- minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50%,
- możliwa lokalizacja miejsc postojowych na samochody osobowe, ilości miejsc parkingowych nie ustala się,
- ogrodzenia o wysokości do 2,20 m. z wykluczeniem ogrodzeń pełnych i żelbetowych,
- obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 3KDW i możliwa z terenu 2-KP,
- infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne, przed realizacją projektowanego zagospodarowania przebudować istniejące, kolidujące ciągi infrastruktury,
- przy podziale terenu minimalna powierzchnia działki musi wynosić 2,0 ha.

5. **1-UM** - teren usług szkolnictwa wyższego, przeznaczenie podstawowe – dydaktyka.

Przeznaczenie uzupełniające: administracja, mieszkalnictwo zbiorowe, urządzenia sportowe, obiekty gospodarcze.

Teren objęty strefą pełnej ochrony konserwatorskiej, obowiązują zasady określone w §8.

- a/ Istniejącą zabudowę adaptuje się. Istniejąca zabudowa historyczna nie może podlegać rozbiórce a w przypadku jej adaptacji musi zachować historyczną formę i skalę.

Projektowana zabudowa winna spełniać następujące warunki:

- formą musi nawiązywać do sąsiadującej zabudowy historycznej,
- formy dachów w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy historycznej,

- wysokość zabudowy do 4 kondygnacji.
- b/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:
 - intensywność zabudowy - do 0,40,
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%,
 - możliwa lokalizacja miejsc postojowych na samochody osobowe,
 - ogrodzenia o wysokości do 2,20m z wykluczeniem ogrodzeń pełnych i żelbetowych ,
 - obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 1KDW,
 - infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne, przed realizacją projektowanego zagospodarowania przebudować istniejące, kolidujące ciągi infrastruktury,
 - przy podziale terenu minimalna powierzchnia działki musi wynosić 1,0ha.
- 6. **2-UM** - teren usług szkolnictwa wyższego, przeznaczenie podstawowe – administracja. Przeznaczenie uzupełniające – mieszkalnictwo zbiorowe, handel, gastronomia, obiekty gospodarcze, obiekty specjalistyczne i inne usługi w zakresie nauki, kultury i oświaty.
Teren objęty strefą pełnej ochrony konserwatorskiej, obowiązują zasady określone w §8.
 - a/ Istniejącą zabudowę adaptuje się. Istniejąca zabudowa historyczna nie może podlegać rozbiórce a w przypadku jej adaptacji musi zachować historyczną formę i skalę.
Projektowana zabudowa winna spełniać następujące warunki:
 - formą musi nawiązywać do sąsiadującej zabudowy historycznej,
 - formy dachów w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy historycznej,
 - wysokość zabudowy do 4 kondygnacji.
 - b/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:
 - intensywność zabudowy - do 0,40,
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 35%,
 - zachowuje się istniejący starodrzew o charakterze parkowym,
 - możliwa lokalizacja miejsc postojowych na samochody osobowe,
 - ogrodzenia o wysokości do 2,2m z wykluczeniem ogrodzeń pełnych i żelbetowych ,
 - obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 2 KDW i drogi publicznej 1KDZ,
 - infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne, przed realizacją projektowanego zagospodarowania przebudować istniejące, kolidujące ciągi infrastruktury,
 - przy podziale terenu minimalna powierzchnia działki musi wynosić 0,30ha.
- 7. **3-UM** - teren usług szkolnictwa wyższego, przeznaczenie podstawowe – administracja. Przeznaczenie uzupełniające – dydaktyka, mieszkalnictwo zbiorowe, obiekty gospodarcze, obiekty specjalistyczne.
Teren objęty strefą pełnej ochrony konserwatorskiej, obowiązują zasady określone w §8.
 - a/ Istniejącą zabudowę adaptuje się. Istniejąca zabudowa historyczna nie może podlegać rozbiórce a w przypadku jej adaptacji musi zachować historyczną formę i skalę.
Projektowana zabudowa winna spełniać następujące warunki:
 - formą musi nawiązywać do istniejącej zabudowy historycznej,
 - formy dachów w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy historycznej,
 - wysokość zabudowy do 4 kondygnacji.
 - b/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:
 - intensywność zabudowy - do 0,50,

- minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 15%,
 - zachowuje się istniejący starodrzew o charakterze parkowym,
 - możliwa lokalizacja miejsc postojowych na samochody osobowe,
 - ogrodzenia o wysokości do 2,2m z wykluczeniem ogrodzeń pełnych i żelbetowych ,
 - obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 1KDW i 2 KDW,
 - infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne, przed realizacją projektowanego zagospodarowania przebudować istniejące, kolidujące ciągi infrastruktury,
 - przy podziale terenu minimalna powierzchnia działki musi wynosić 0,30ha.
8. **1-MU** - teren usług szkolnictwa wyższego, przeznaczenie podstawowe - mieszkalnictwo zbiorowe.
- Przeznaczenie uzupełniające – dydaktyka, funkcja gospodarcza, specjalistyczna, gastronomia i inne usługi nieuciążliwe.
- Teren objęty strefą pełnej ochrony konserwatorskiej, obowiązują zasady określone w §8.
- a/ Istniejącą zabudowę adaptuje się. Istniejąca zabudowa, poza historyczną, może podlegać rozbiórce lub adaptacji
W przypadku jej adaptacji musi spełniać warunki jak dla zabudowy projektowanej.
Projektowana zabudowa winna spełniać następujące warunki:
- wysokość zabudowy do 4 kondygnacji lecz nie więcej 19 m.
 - formy dachów nie określa się,
- b/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:
- intensywność zabudowy - do 0,40,
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30%
 - możliwa lokalizacja miejsc postojowych na samochody oraz garaży, ilości miejsc postojowych nie ustala się,
 - ogrodzenia o wysokości do 2,20m z wykluczeniem ogrodzeń pełnych,
 - obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 1KDW i możliwa z drogi 2KDZ,
 - infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne, przed realizacją projektowanego zagospodarowania przebudować istniejące, kolidujące ciągi infrastruktury,
 - przy podziale terenu minimalna powierzchnia działki musi wynosić 0,50 ha.
9. **2-MU** - teren zabudowy mieszkaniowej, przeznaczenie podstawowe - mieszkalnictwo, Przeznaczenia uzupełniające – usługi handlowe, usługi gastronomiczne.
- a/ Istniejącą zabudowę adaptuje się. Istniejąca zabudowa może podlegać rozbiórce lub adaptacji. W przypadku jej adaptacji musi spełniać następujące warunki:
- wysokość zabudowy do 5 kondygnacji lecz nie więcej 19 m.
 - formy dachów nie określa się,
 - zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych.
- Projektowana zabudowa musi spełniać warunki jak zabudowa adaptowana.
- b/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:
- intensywność zabudowy - do 0,40,
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%
 - możliwa lokalizacja miejsc postojowych na samochody osobowe oraz garaży ilość miejsc postojowych – 1 miejsce/ 1 mieszkanie,
 - ogrodzenia do strony ulicy o wysokości do 1,2m,
 - istniejące budynki usytuowane na granicy działki adaptuje się,
 - obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 1KDZ,

- infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne, przed realizacją projektowanego zagospodarowania należy przebudować kolidujące ciągi infrastruktury,
- przy podziale terenu na działki należy zachować zasadę dostępności komunikacyjnej do działek i budynków. Nie ustala się granicznych parametrów podziału terenu.

10. **3-MU** – teren zabudowy mieszkaniowej i mieszkalnictwa zbiorowego, przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i mieszkalnictwo zbiorowe.

Przeznaczenie uzupełniające - usługi handlowe.

Część teren objęta strefą pełnej ochrony konserwatorskiej, obowiązują zasady określone w §8.

- a/ Istniejącą zabudowę adaptuje się. Zabudowa, poza historyczną, może podlegać rozbiórce.

Projektowana zabudowa winna spełniać następujące warunki:

- formą musi nawiązywać do istniejącej zabudowy historycznej,
- formy dachów w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy historycznej,
- wysokość zabudowy do 4 kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45⁰, pokryte materiałami naturalnymi w kolorze czerwonym,
- zabudowa gospodarcza nie może przekraczać 1/3 wysokości zabudowy mieszkaniowej,
- zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych.

- b/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:

- intensywność zabudowy - do 0,40,
- minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%
- możliwa lokalizacja miejsc postojowych na samochody osobowe oraz garaży,
- ilości miejsc postojowych łącznie z garażowymi – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
- ogrodzenia do strony ulicy o wysokości do 1,2m, pozostałe o wysokości do 2,20m,
- istniejące budynki usytuowane na granicy działki adaptuje się,
- obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 1KDZ,
- infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne, przed realizacją projektowanego zagospodarowania przebudować istniejące, kolidujące ciągi infrastruktury technicznej
- przy podziale terenu na działki należy zachować zasadę dostępności komunikacyjnej do działek i budynków. Nie ustala się granicznych parametrów podziału terenu.

11. **4-MU** - teren mieszkalnictwa zbiorowego, przeznaczenie podstawowe - mieszkalnictwo zbiorowe.

Przeznaczenie uzupełniające – szkolnictwo wyższe, gastronomia, handel.

- a/ Istniejącą zabudowę adaptuje się. Istniejąca zabudowa może podlegać rozbiórce lub adaptacji. W przypadku jej adaptacji musi spełniać warunki jak dla zabudowy projektowanej.

Projektowana zabudowa musi spełniać następujące warunki:

- wysokość zabudowy do 4 kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45⁰, pokryte materiałami naturalnymi w kolorze czerwonym,
- zabudowa gospodarcza nie może przekraczać 1/3 wys. istniejącej zabudowy,
- zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych.

- b/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:
 - intensywność zabudowy - do 0,30
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 40%,
 - możliwa lokalizacja miejsc postojowych na samochody osobowe oraz garaży,
 - ilości miejsc postojowych łącznie z garażowymi - 1 miejsce na 2 pokoje mieszkalne,
 - ogrodzenia do strony ulic o wysokości do 1,2m, pozostałe do 1,5 m,
 - obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 1KDZ oraz z ulicy Stanisława Moniuszki i ul. Wiejskiej.
 - infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne, przed realizacją projektowanego zagospodarowania przebudować istniejące, kolidujące ciągi infrastruktury,
 - przy podziale terenu na działki należy zachować zasadę dostępności komunikacyjnej do działek i budynków. Nie ustala się granicznych parametrów podziału terenu.
- 12. **1-US** - teren usług szkolnictwa wyższego, przeznaczenie podstawowe – urządzenia sportowe.

Teren objęty strefą pełnej ochrony konserwatorskiej, obowiązują zasady określone w §8.

 - a/ Istniejącą zabudowę adaptuje się. Istniejąca zabudowa może podlegać rozbiórce lub adaptacji. W przypadku jej adaptacji musi spełniać warunki jak dla zabudowy projektowanej. Obiekty historyczne nie występują. Projektowana zabudowa winna spełniać następujące warunki:
 - wysokość zabudowy do 10m od poziomu terenu,
 - formy dachów nie określa się,
 - b/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:
 - intensywność zabudowy - do 0,70
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 15%,
 - ogrodzenia o wysokości do 2,20 m z wykluczeniem ogrodzeń pełnych i żelbetowych ,
 - obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 2KDW i z drogi publicznej 2KDZ,
 - infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne, przed realizacją projektowanego zagospodarowania przebudować istniejące, kolidujące ciągi infrastruktury,
 - przy podziale terenu minimalna powierzchnia działki musi wynosić 0,50 ha.
- 13. **2-US** - teren usług szkolnictwa wyższego, przeznaczenie podstawowe – teren lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych.
 - a/ Boiska sportowe, tereny zieleni urządzonej, możliwość lokalizacji obiektów kubaturowych związanych z funkcją podstawową. Możliwość lokalizacji lądowiska helikopterów z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Projektowana zabudowa musi spełniać następujące warunki:
 - wysokość zabudowy do 6m nad poziom terenu,
 - formy dachów nie określa się.
 - b/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:
 - intensywność zabudowy - do 0,05
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 80%,
 - ogrodzenia o wysokości do 2,20 m z wykluczeniem ogrodzeń pełnych i żelbetowych,
 - obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 3 KDW,
 - przy podziale terenu minimalna powierzchnia działki musi wynosić 1,0 ha.

- zakaz stosowania utwardzonych nawierzchni nieprzepuszczalnych.
- c/ Zasady ochrony przyrody:
 - ochronie podlega murawa napiaskowa. Obowiązuje zakaz wprowadzania gatunków ozdobnych i uprawnych wraz z ograniczeniem wykorzystania tego terenu na potrzeby ciągów komunikacyjnych,
 - ochronie podlega zieleń wysoka zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 14. **1-P** - teren lokalizacji obiektów magazynowych.
 - a/ Adaptuje się istniejące obiekty oraz funkcję. Istniejące obiekty mogą ulegać rozbiórce lub adaptacji.
Projektowana lub adaptowana zabudowa musi spełniać następujące warunki:
 - wysokość zabudowy do 12,0m od poziomu terenu,
 - formy dachów nie określa się.
 - b/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:
 - intensywność zabudowy - do 0,70,
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 15%,
 - ogrodzenia o wysokości do 2,20 m z wykluczeniem ogrodzeń pełnych i żelbetowych ,
 - obsługa komunikacyjna z drogi z drogi publicznej 2-KDZ i z dróg KD,
 - infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne, przed realizacją projektowanego zagospodarowania przebudować istniejące, kolidujące ciągi infrastruktury,
 - przy podziale terenu minimalna powierzchnia działki musi wynosić 0,40 ha.
- 15. **2-P** - teren lokalizacji specjalistycznych obiektów magazynowych.
 - a/ Adaptuje się istniejące obiekty oraz funkcję. Istniejące obiekty mogą ulegać rozbiórce lub adaptacji.
Projektowana lub adaptowana zabudowa musi spełniać następujące warunki:
 - wysokość zabudowy do 10,0m od poziomu terenu,
 - formy dachów nie określa się.
 - b/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:
 - intensywność zabudowy - do 0,70
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 15%,
 - ogrodzenia o wysokości do 2,20 m ,
 - obsługa komunikacyjna z drogi z drogi wewnętrznej 3KDW ,
 - infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne, przed realizacją projektowanego zagospodarowania przebudować istniejące, kolidujące ciągi infrastruktury,
 - przy podziale terenu minimalna powierzchnia działki musi wynosić 0,80 ha.
- 16. **1-KP** - teren lokalizacji parkingu, możliwość realizacji parkingu wielopoziomowego.
 - a/ Parametry zabudowy
 - wysokość zabudowy – do 3 nadziemnych kondygnacji parkingowych,
 - b/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:
 - intensywność zabudowy - do 0,90
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 5%,
 - ogrodzenia o wysokości do 2,20 m ,
 - obsługa komunikacyjna z drogi z drogi publicznej 2KDZ ,
 - infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne, przed realizacją projektowanego zagospodarowania przebudować istniejące, kolidujące ciągi infrastruktury.
- 17. **2-KP** - teren lokalizacji parkingu, możliwość realizacji parkingu wielopoziomowego.

- a/ Parametry zabudowy:
 - wysokość zabudowy – do 3 nadziemnych kondygnacji parkingowych,
- b/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:
 - intensywność zabudowy - do 0,90
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 5%,
 - ogrodzenia o wysokości do 2,20 m ,
 - obsługa komunikacyjna z drogi z drogi publicznej 2KDZ, możliwa z KD, 3 KDW,
 - infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne, przed realizacją projektowanego zagospodarowania przebudować istniejące, kolidujące ciągi infrastruktury.
- 18. **1-KU** - teren usług szkolnictwa wyższego, przeznaczenie podstawowe – obsługa komunikacji, usługi specjalistyczne, administracja.
Przeznaczenie uzupełniając – usługi nieuciążliwe, niezwiązane z funkcją szkolnictwa wyższego.
 - a/ Istniejącą zabudowę adaptuje się. Istniejąca zabudowa historyczna nie może podlegać rozbiórce a w przypadku jej adaptacji musi zachować historyczną formę i skalę. Teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej. Projektowana zabudowa winna spełniać następujące warunki:
 - formą musi nawiązywać do istniejącej zabudowy historycznej,
 - formy dachów w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy historycznej,
 - wysokość zabudowy do 4 kondygnacji w tym poddasze użytkowe.
 - b/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:
 - intensywność zabudowy - do 0,40,
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30%,
 - ogrodzenia o wysokości do 2,20m z wykluczeniem ogrodzeń pełnych i żelbetowych ,
 - obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 1KDZ,
 - infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne, przed realizacją projektowanego zagospodarowania przebudować istniejące, kolidujące ciągi infrastruktury,
 - przy podziale terenu minimalna powierzchnia działki musi wynosić 0,80 ha.
- 19. **ZP** - zieleń urządzona.
Istniejący zadrzewiony teren przekształcony w zieleń urządzoną.
 - a/ Zakaz lokalizowania zabudowy oraz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych.
 - b/ Możliwa realizacja elementów małej architektury oraz możliwość prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej
 - c/ ewentualna wycinka drzew, realizowana w zgodzie z przepisami o ochronie przyrody, po uzgodnieniu z właściwymi organami.
- 20. **Z** - zieleń urządzona. Możliwość prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej.
- 21. **WS** - zbiornik wodny.
Istniejący zbiornik wodny. Zakaz betonowania brzegów i likwidacji roślinności wodnej i przybrzeżnej. Zakaz pogłębiania.

§ 12

Ustalenia dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej oraz parametrów poszczególnych ulic oznaczonych symbolami literowymi.

1. Teren objęty opracowaniem planu połączony jest komunikacyjnie z układem zewnętrznym poprzez dwie drogi publiczne, ulice klasy zbiorczej.
2. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi odbywa się przez w/w ulice oraz drogi dojazdowe i wewnętrzne.
3. Ustalenia dotyczące poszczególnych dróg oznaczonych symbolami:

- 1-KDZ** Pas drogowy istniejącej drogi publicznej w ciągu drogi krajowej Ulica zbiorcza stanowi przestrzeń publiczną,
a/ zagospodarowanie pasa drogowego podporządkowane rozwiązaniom komunikacyjnym,
b/ możliwe prowadzenie ciągów infrastruktury technicznej,
c/ szerokość pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczających.
- 2-KDZ** Pas drogowy istniejącej drogi publicznej. Ulica zbiorcza, stanowi przestrzeń publiczną,
a/ zagospodarowanie pasa drogowego podporządkowane rozwiązaniom komunikacyjnym,
b/ możliwość prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej,
c/ możliwa lokalizacja parkingów na samochody osobowe w pasie drogowym,
d/ szerokość pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczających.
- KD** Pasy drogowe istniejących dróg dojazdowych.
a/ możliwość prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej.
- 1-KDW** Pas drogowy drogi wewnętrznej.
a/ rozwiązania podporządkowane obsłudze komunikacyjnej sąsiadujących terenów.
b/ możliwe prowadzenie ciągów infrastruktury technicznej.
- 2-KDW** Pas drogowy drogi wewnętrznej.
a/ rozwiązania podporządkowane obsłudze komunikacyjnej sąsiadujących terenów
b/ możliwe prowadzenie ciągów infrastruktury technicznej.
- 3-KDW** Pas drogowy drogi wewnętrznej.
a/ rozwiązania podporządkowane obsłudze komunikacyjnej sąsiadujących terenów
b/ możliwe prowadzenie ciągów infrastruktury technicznej.

§ 13

Ustalenia dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

1. Przed realizacją zabudowy należy przebudować istniejące, kolidujące sieci infrastruktury.
2. Zaopatrzenie w wodę istniejącymi rurociągami z odprowadzeniem ścieków sanitarnych do istniejących kolektorów kanalizacji sanitarnej.
3. Odprowadzenie wód opadowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci.
5. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowniczej.
6. Sieci telekomunikacyjne, jako podziemne, prowadzone w ciągach komunikacyjnych.
7. Energia cieplna z własnych źródeł ciepła z wykluczeniem wysokoemisyjnych technologii wytwarzania energii cieplnej lub z innego zdalaczynnego źródła ciepła.

Rozdział IV Przepisy końcowe

§ 14

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłat, o których mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następującej wysokości:

- 1-U, 2-M, 2-US, 2-KP, ZP, WS - 30%,
- Pozostałe tereny nie zmieniają przeznaczenia - nie ustala się stawki.

§ 15

Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej nie występują.

§ 16

Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu może on być użytkowany w sposób dotychczasowy.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczytno.

§ 18

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Beata Boczar

Załącznik Nr 2

**do uchwały Nr XXXVIII/323/10
Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 31 sierpnia 2010 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miasto
Szczytno – kwartał ulic Marszałka J.Piłsudskiego - Solidarności”**

Rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

W ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Beata Boczar

Załącznik Nr 3

**do uchwały Nr XXXVIII/323/10
Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 31 sierpnia 2010 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miasto
Szczytno – kwartał ulic Marszałka J.Piłsudskiego - Solidarności”**

Stwierdza się zgodność projektu planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytno, zatwierdzonymi Uchwałą Nr XVII/190/2000 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 2 czerwca 2000r.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Beata Boczar

Załącznik Nr 4

**do uchwały Nr XXXVIII/323/10
Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 31 sierpnia 2010 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miasto
Szczytno – kwartał ulic Marszałka J.Piłsudskiego - Solidarności”**

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, nie występują.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Beata Boczar