

Uchwała Nr X/99/07
Rady Miejskiej w Szczytnie
z dnia 30 października 2007 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
śródmieścia miasta Szczytno jednostka B w rejonie ulic: Tadeusza Kościuszki i
Bolesława Chrobrego

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. Dz.U. Nr 127 poz.880) 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. Dz.U. Nr 48 poz.327), Rada Miejska w Szczytnie uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „śródmieście miasta Szczytno jednostka B w rejonie ulic: Tadeusza Kościuszki i Bolesława Chrobrego”, jako zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta Szczytno jednostka B, zatwierdzonego uchwałą Nr IX/69/03 Rady miejskiej w Szczytnie z dnia 29 maja 2003r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 100 z dnia 10 lipca 2003r. poz.1378

§ 2.

Zakres, granice i przedmiot planu zostały określone Uchwałą Nr XLIII/375/06 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 30 sierpnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta Szczytno jednostka B.

§ 3.

Uchwalony plan składa się z:

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 śródmieścia miasta Szczytno w rejonie ulic: Tadeusza Kościuszki i Bolesława Chrobrego”
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/ zabudowie mieszkalno-usługowej – należy przez to rozumieć, że funkcja mieszkaniowa i usługowa mogą występować na całym terenie,
 - b/ usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi w zakresie kultury, finansów, podstawowej służby zdrowia itp.
 - c/ usługach handlowych i gastronomicznych – należy przez to rozumieć obiekty i pomieszczenia handlowe i gastronomiczne o łącznej powierzchni użytkowej mniejszej niż 2000m²,
 - d/ usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko, które wymagają i mogą wymagać sporządzenia raportów zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - e/ kondygnacji – należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną. Do tych kondygnacji zalicza się również poddasze.
 - f/ adaptacji budynku – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku do aktualnych potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może się wiązać z modernizacją, przebudową, rozbudową lub nadbudową z zastrzeżeniem warunków zawartych w ustaleniach dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Adaptacja budynku nie może zmieniać funkcji wykraczając poza ustalenia przeznaczenia terenu oraz ustalenia kształtowania i parametrów zabudowy,
 - g/ intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy obiektami kubaturowymi do powierzchni terenu objętego planem,
 - h/ ustawie – należy rozumieć, ustawę z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami.
2. Określa się następujące znaczenia użytych w planie symboli i oznaczeń:
 - a/ linie rozgraniczające tereny o różnych sposobach użytkowania i różnych zasadach zagospodarowania – rozdzielają tereny o różnym przeznaczeniu i różnych ustaleniach, ich przebieg jest obowiązkowy i nie może ulegać zmianom w wyniku realizacji planu.
 - b/ nieprzekraczalna linia zabudowy w poziomie parteru – określa nieprzekraczalną granicę sytuowania budynków i żaden element parteru budynku, poza schodami zewnętrznymi i podjazdami dla niepełnosprawnych, nie może przekroczyć tej linii,
 - c/ nieprzekraczalna linia zabudowy wyższych kondygnacji – określa nieprzekraczalną linię elewacji innych kondygnacji niż parter. Nie dotyczy ona gzymsów i okapów,
 - d/ orientacyjna linia podziału wysokości zabudowy – określa zasadę różnicowania wysokości nowoprojektowanych budynków,
 - e/ granice opracowania planu – określają teren, na którym obowiązują ustalenia niniejszego planu,
 - f/ zjazdy komunikacyjne – określają istniejące miejsca włączenia obsługi komunikacyjnej od ul. Tadeusza Kościuszki terenu oznaczonego symbolem „MU”.

Rozdział II **Przepisy ogólne**

§ 5.

1. Przedmiotem ustaleń niniejszego planu są:
 - a/ określone liniami rozgraniczającymi przeznaczenie terenów oraz sposoby ich zagospodarowania,
 - b/ zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego
 - c/ sposób zagospodarowania wynikający z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz oznaczenie budynku o wartościach kulturowych,
 - 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,
 - c/ oznaczenia przeznaczenia terenów,
 - d/ linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - e/ kierunek kalenicy dachu,
 - f/ oznaczony budynek podlegający ochronie konserwatorskiej,
 - g/ oznaczenie określające maksymalną ilość kondygnacji,
3. Następujące oznaczenia na rysunku planu nie są ściśle obowiązujące:
 - a/ orientacyjna linia podziału wysokości zabudowy, określa jedynie zasadę kształtowania wysokości zabudowy a nie jej konkretny podział w miejscu usytuowania linii.

§ 6.

Zasada kształtowania przestrzeni.

Zasadę kształtowania przestrzeni określa się przez ustalenie parametrów zabudowy z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz różnicowaniem wysokości zabudowy

§ 7.

Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego.

1. Wprowadza się zasady ochrony środowiska poprzez:
 - a/ odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji,
 - b/ odprowadzenie wód opadowych do 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. Teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie komunikacji kołowej. Mogą występować przekroczenia norm hałasu. Należy stosować w budynkach przegrody budowlane zapewniające spełnienie wymagań ochrony przed hałasem.

2. Wartości krajobrazowe chroni się i kształtuje poprzez:
 - a/ ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy,
 - b/ ustalenia sytuowania i parametrów architektonicznych budynków z uwzględnieniem i w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Cały obszar opracowania planu leży w strefie ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują:
 - a/ pełna ochrona budynków historycznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - b/ w sąsiedztwie budynków historycznych, zabudowa musi być projektowana w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
 - c/ wszelkie działania, które mogą prowadzić do zmiany wyglądu historycznego budynku lub naruszać jego ekspozycję podlegają uzgodnieniu z WKZ.
2. Zachowuje się budynek o wartościach historycznych, wprowadzając zakaz jego likwidacji.

§ 9.

Przestrzeń publiczna.

1. Teren objęty opracowaniem niniejszego planu graniczy z przestrzenią publiczną, którą stanowią ulice.
2. Na terenie opracowania przestrzenie publiczne nie występują.

§ 10.

Zasady obsługi terenów infrastrukturą techniczną oraz komunikacją.

1. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego.
2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejących kolektorów kanalizacji miejskiej.
3. Odprowadzanie ścieków deszczowych do istniejących kolektorów kanalizacji deszczowej.
4. Energia elektryczna doprowadzona liniami kablowymi.
5. Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem z istniejących ulic, istniejącymi wjazdami.

Rozdział III

Przepisy szczegółowe.

§ 11.

Ustalenie przeznaczenia terenu.

MU – przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalno – usługowa. Możliwa uzupełniająca zabudowa gospodarcza – garaże na potrzeby mieszkańców i usług.

Na terenie mogą być lokalizowane usługi nieuciążliwe a w szczególności usługi : handlowe, gastronomiczne, publiczne.

§ 12.

Ustalenia dotyczące parametrów i kształtowania zabudowy.

1. Projektowana zabudowa winna spełniać następujące warunki:
 - a/ sytuowanie z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b/ nie może przekraczać ilości kondygnacji określonych na rysunku planu oraz wysokości budynków sąsiadujących,
 - c/ przekryta dachami spadowymi o nachyleniu połaci dachowych 35-45° a w przypadku dachów mansardowych, zachowania średniego spadku jak określono dla połaci,
 - d/ dachy kryte dachówką
 - e/ kalenica dachu zgodna z oznaczeniem na rysunku.
 - f/ budynki projektowane na działkach o istniejących Nr-ach: 2-332/2, 2332/5, 2-332/8 2-333, mogą być sytuowane na granicach między tymi działkami.
2. Istniejąca zabudowa o wysokości pięciu kondygnacji, w przypadku jej modernizacji lub przebudowy:
 - a/ nie może zwiększać wysokości o więcej niż 2,0m.
 - b/ wystrojem zewnętrznym winna nawiązywać do sąsiadującej zabudowy historycznej.
3. Istniejąca zabudowa garażowa w przypadku jej modernizacji lub przebudowy nie może zwiększać wysokości o więcej niż 1,0m.
4. Istniejący budynek wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku symbolem „W” podlega pełnej ochronie. Wszelkie działania budowlane, które mogą prowadzić do zmiany wyglądu budynku muszą być uzgadniane z WKZ zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 13.

Ustalenia dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej i infrastrukturą techniczną.

1. Obsługa komunikacyjna całego terenu objętego planem obowiązkowo odbywa się poprzez dwa istniejące wjazdy oznaczone na rysunku planu symbolem „K” oraz istniejący wjazd bramowy na działkę Nr 2-334.
2. Zaopatrzenie w wodę istniejącymi rurociągami z odprowadzeniem ścieków sanitarnych do istniejących kolektorów kanalizacji sanitarnej.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci.
4. Energia cieplna z istniejącej sieci ciepłowniczej lub własnych źródeł ciepła z wykluczeniem wysokoemisyjnych technologii wytwarzania energii cieplnej.

§ 14.

Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości i parametrów zagospodarowania terenu.

1. Poza istniejącym podziałem, wydzielanie działek musi uwzględniać, możliwość obsługi komunikacyjnej terenu jedynie przez istniejące wjazdy. Wydzielona działka musi spełniać wymagania realizacji obiektu zgodnego z funkcją określoną niniejszym planem. Nie ustala się granicznych parametrów wydzielanych działek.
2. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy terenu – 0,7.
3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się.
4. Miejsca parkingowe dla potrzeb funkcji usługowych, na terenie działek, na których zlokalizowano usługi.
5. Ewentualne ogrodzenia działek od strony ulic, nie przekraczające wysokości 60cm. winny stanowić elementy małej architektury.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 15.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłat, o których mowa w art.36 ust4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następującej wysokości:
MU - 30%

§ 16.

Zadania własne gminy, w związku z realizacją niniejszego planu, nie występują.

§ 17.

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

§ 18.

Na terenie określonym symbolem „granica opracowania planu” traci moc plan „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta Szczytno jednostka B”, uchwalony uchwałą Nr IX/69/03 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 29 maja 2003r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego Nr 100 z dnia 10 lipca 2003r. poz.

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczytno.

§ 20.

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 X/99/07
Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 30 października 2007 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
śródmieścia miasta Szczytno jednostka B w rejonie ulic:
Tadeusza Kościuszki i Bolesława Chrobrego**

Rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Nie było uwag do projektu planu.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Beata Boczar

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr X/99/07
Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 30 października 2007 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
śródmieścia miasta Szczytno jednostka B w rejonie ulic:
Tadeusza Kościuszki i Bolesława Chrobrego**

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 X/99/07
Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 30 października 2007 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
śródmieścia miasta Szczytno jednostka B w rejonie ulic:
Tadeusza Kościuszki i Bolesława Chrobrego

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