

**BURMISTRZ SZCZYTNA**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
SZCZYTNO - Śródmieście jednostka D w rejonie ulic Kolejowej  
i Bogumiła Linki**

Szczytno 2010

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
SZCZYTNO – ŚRÓDMIEŚCIE JEDNOSTKA D W REJONIE ULIC KOLEJOWEJ I  
BOGUMIŁA LINKI

Sporządzający:	BURMISTRZ SZCZYTNA 12-100 Szczytno, ul.Sienkiewicza 1
Wykonawca:	BUDPLAN Sp. z o. o. 04-390 Warszawa, ul. gen. Ludwika Kickiego 26B/10

Główny projektant:	mgr inż. Anna Bereś <i>członek OIU w Warszawie – WA-355</i>
	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak <i>członek OIU w Warszawie – WA-395</i>
Zagospodarowanie przestrzenne:	mgr Edyta Kozicka
Środowisko przyrodnicze:	inż. Ewa Szepietowska

**Uchwała Nr III/14/2010  
Rady Miejskiej w Szczytnie  
z dnia 21 grudnia 2010**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczytno- Śródmieście jednostka D w rejonie ulic Kolejowej i Bogumiła Linki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591; ze zmianami Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) ) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 ze zmianami z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220 poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz.124, Nr 75 poz.474, Nr 106 poz.675, Nr 119 poz.804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz.996, Nr 155 poz. 1043); w związku z uchwałą Nr XXVII-249/09 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 26 czerwca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczytno - Śródmieście jednostka D w rejonie ulic Kolejowej i Bogumiła Linki, oraz stwierdzając, że plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytno, zatwierdzonym uchwałą XVII/190/2000 z dnia 2 czerwca 2000 roku, Rada Miejska w Szczytnie uchwala co następuje:.

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego Szczytno- Śródmieście jednostka D w rejonie ulic Kolejowej i Bogumiła Linki, zwany dalej planem

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu, o których mowa w ust.1 pokazano na rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000 stanowiącym integralną część niniejszej uchwały, oznaczoną jako załącznik nr 1.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§2.** Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę budowlaną;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu podstawowym lub o różnych zasadach zagospodarowania, ustalone niniejszym planem;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej i podziemnej ściany wznoszonego budynku z dopuszczeniem zgodnego z obowiązującymi przepisami wysunięcia do 1,5m: gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 4) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, zawierające powierzchnię przeznaczoną do eksponowania reklamy;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, na których należy sytuować co najmniej 60% szerokości elewacji frontowej budynku, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej i podziemnej ściany wznoszonego budynku z dopuszczeniem zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi wysunięcia do 1,5m: gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **powierzchnia całkowita** – należy przez to rozumieć powierzchnie budynku po obrysie pomnożoną przez liczbę kondygnacji;
- 8) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Powierzchnia zabudowy nie zawiera powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek doświetlających okienka piwniczne, elementów przeciwsłonecznych, daszków, gzymsów i okapów, a także nadwieszonych części budynku na parterem oraz części położonych poniżej poziomu terenu;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uznaje się za dominujące na danym terenie;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 11) **przepisach odrębnych lub szczegółowych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 12) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy podający nazwę działalności znajdującej się w budynku, na którym szyld reklamowy jest zainstalowany;
- 13) **teren** – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem, w którym cyfry oznaczają numer terenu w obszarze, litery oznaczają przeznaczenie podstawowe;
- 14) **tymczasowym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć ograniczone w czasie zagospodarowanie terenu dopuszczonego na warunkach określonych w planie;
- 15) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 16) **usługi nieuciążliwe** – usługi określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska jako przedsięwzięcia mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których w postępowaniu środowiskowym stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- 17) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi zaspokajające potrzeby mieszkańców oraz wpływające na poprawę jakości życia, o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym (usługi: oświaty, zdrowia, kultury, administracji, straży pożarnej itp.);
- 18) **wskaźnik intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki;
- 19) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich obiektów zlokalizowanych na każdej działce budowlanej położonej w danym terenie do powierzchni całkowitej tej działki;

**§3.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia porządkowe – cyfrowe i literowe terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) odległość nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy od linii rozgraniczających mierzona w metrach.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

**§4.** Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) **U** – tereny zabudowy usług nieuciążliwych;
- 2) **UMW** – tereny zabudowy usług nieuciążliwych, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

**§5.** Nie ustala się terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych, za wyjątkiem realizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

**§6.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w ustaleniach szczegółowych terenów;
- 2) przebieg obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) kolorystykę elewacji tynkowanych zewnętrznych o niskim nasyceniu barw (odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), nie dotyczy detali architektonicznych;
- 4) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych;
- 5) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamy na budynkach usługowych pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia nie zajmie więcej niż 10 % powierzchni łącznej wszystkich elewacji danego budynku.

- 7) lokalizowanie szyldów reklamowych tylko na budynkach pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia jednego szyldu reklamowego wyniesie – 0,12 m<sup>2</sup> oraz ich łączna powierzchnia na danym budynku nie zajmie więcej niż 1 % powierzchni elewacji budynku, na którym są zlokalizowane.

**§7.** Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach objętych niniejszym planem obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się tymczasowe budynki budowlane i nietrwale związane z gruntem wyłącznie związane z realizacją inwestycji do czasu jej wykonania;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej i bezpośrednio w granicy działki budowlanej, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) utrzymuje się istniejące budynki z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy, w parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 5) dla istniejących budynków zlokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą wyłącznie możliwość konserwacji i remontu;

**§8.** Nie ustala się tymczasowego sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**§9.** Ustala się zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i wtórnego podziału nieruchomości;
- 2) powierzchnie nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziałów, których wielkość ustalono dla poszczególnych terenów (w części niniejszej uchwały) dopuszczają zmniejszenie tej powierzchni wynikające z istniejących uwarunkowań, jednak nie więcej niż 5%;
- 3) parametry działek budowlanych zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) parametry działek budowlanych określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikację.

**§10.** Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska oraz ochrony przyrody:
  - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

b) obowiązek zachowania poziomu hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi dla terenów chronionych akustycznie oznaczonych na rysunku planu symbolami:

– **U, UMW** – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługowo-mieszkalniową wielorodzinną i mieszkalnictwa zbiorowego.

c) zakaz składowania odpadów (w tym odpadów niebezpiecznych), czasowe gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne lub może być wymagane, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz parkingów.

**§11.** Ustala się zasady ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) Wskazuje się na rysunku planu obiekty wpisane do rejestru zabytków, objęte ochroną konserwatorską wraz z odpowiednimi numerami wpisu do rejestru zabytków:

a) Hotel „Kania”, numer wpisu - A/3248 z dnia 23 XII 1991r.;

2) celem ochrony, o której mowa w pkt. 1, jest zachowanie walorów architektonicznych obiektu oraz usytuowanie i gabaryty budynków;

3) w odniesieniu do obiektu, o którym mowa w pkt. 1 lit. a obowiązują następujące ustalenia:

a) obowiązek uzyskania pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie działania przy obiekcie zabytkowym i przy zagospodarowaniu otoczenia, m.in. prac związanych z przebudową, remontami, zmianami bryły i elewacji budynku, rozbiórki lub wyburzenia.

4) wskazuje się do ochrony w planie obiekty o wysokich walorach kulturowych oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu;

5) w odniesieniu do obiektów, o którym mowa w pkt. 4 obowiązują następujące ustalenia:

a) zakaz nadbudowy,

b) zachowanie układu i kątów nachylenia połaci dachowych,

c) zakaz zmiany formy elewacji i detali architektonicznych,

d) zachowanie wzajemnych proporcji elementów detali architektonicznych.

6) na obszarze całego planu występuje strefa konserwatorska „B” dla której obowiązują następujące ustalenia:

a) ochrona historycznego układu ulic i placów;

b) ochrona historycznych podziałów parcelacyjnych bloków;

c) ochrona historycznej skali zabudowy.



**§12.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:

1) W zakresie lokalizacji urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej:

- a) plan dopuszcza budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia z nimi związane poza pasami drogowymi, w sposób podporządkowany określönemu przeznaczeniu terenu i nie kolidujący z planowaną zabudową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) dopuszcza się przeprowadzenie tranzytowych sieci infrastruktury technicznej nie pokazanych na rysunku planu pod warunkiem, że wykonanie ich nie będzie sprzeczne z ustaleniami planu i nie będzie kolidować z istniejącą i planowaną zabudową.

2) W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- a) zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- b) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć i sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się realizację hydrantów przeciwpożarowych i innych źródeł zaopatrzenia wodnego;
- c) sieci wodociągowe o parametrach umożliwiających korzystanie z nich w celach przeciwpożarowych oraz możliwością montażu na nich urządzeń przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci wodociągowej.

3) W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych, ustala się:

- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacyjnej;
- b) możliwość odprowadzania wód opadowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) zakaz odprowadzania wód opadowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej i do gruntu, bez uprzedniego podczyszczenia.

4) W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

- a) zasilanie w gaz ziemny przewodowy za pośrednictwem istniejącej sieci.

5) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

- a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych zgodnie z zapotrzebowaniem odbiorców na energię elektryczną;

- b) lokalizacja obiektów budowlanych w stosunku do istniejących i nowoprojektowanych urządzeń energetycznych może być realizowana z uwzględnieniem odległości wynikających z przepisów odrębnych;
  - c) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu pod warunkiem, że ich sytuowanie nie będzie kolidowało z istniejącą i nowoprojektowaną zabudową.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:
- a) możliwość zaopatrzenia z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi przy wykorzystaniu niskoemisyjnych i alternatywnych nośników energii;
  - b) możliwość zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej.
- 7) W zakresie telekomunikacji, ustala się:
- a) budowę sieci telekomunikacyjnej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) W zakresie gospodarki odpadami, ustala się:
- a) obsługę zgodnie z gospodarką określoną w gminnym programie gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.

**§13.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych, nie oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje minimalna szerokość 5,0 m;
- 2) Drogi i dojazdy o parametrach spełniających wymogi komunikacji przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§14.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,5;
  - d) wysokość zabudowy do 9 m, przy czym max. 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
  - e) dachy dwu- i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°, a dla budynków garażowych dachy dwu-, wielospadowe i płaskie;

- f) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;
  - g) pokrycia dachów dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach czerwieni;
  - h) elewacje budynków w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 pkt.3 ;
  - i) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych;
  - j) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany.
- 3) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:
- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;
  - c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°.
- 4) w zakresie określenia linii zabudowy:
- a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:
- a) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z blachy;
  - b) wysokość ogrodzeń do 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia;
  - c) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;
  - d) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów.
- 6) dla terenu 1U, na którym znajduje się obiekt o wysokich walorach kulturowych, obowiązują ustalenia zawarte w § 11;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługa terenu 1U z dróg zlokalizowanych od północnej i wschodniej strony terenu poza obszarem planu z ul.Polskiej i ul. B.Linki poprzez utrzymanie istniejącego wjazdu;
  - b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13, pkt.1.
- 8) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych ustala się :
- a) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;

- b) możliwość wyznaczenia miejsc parkingowych poza terenem 1U.
- 9) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12;
- 10) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

**§15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - parking, lokale mieszkalne zlokalizowane w budynku usługowym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy 1,8;
  - d) wysokość zabudowy do 14 m, przy czym max. 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
  - e) dachy dwu- i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°, a dla budynków garażowych dachy dwu-, wielospadowe i płaskie;;
  - f) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;
  - g) pokrycia dachów dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach czerwieni ;
  - h) elewacje budynków w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 pkt.3 ;
  - i) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych;
  - j) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany.
- 4) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20mb;
  - c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°.
- 5) w zakresie określenia linii zabudowy:
  - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- b) dopuszcza się wysunięcie schodów budynku przed linie obowiązujące na głębokość większą niż 1,5m.
- 6) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- a) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z blachy;
  - b) wysokość ogrodzeń do 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia;
  - c) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;
  - d) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów.
- 7) dla terenu 2U, na którym znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w § 11;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługa terenu 2U z dróg zlokalizowanych od południowej i zachodniej strony terenu poza obszarem planu z ul.Linki (poprzez drogi wewnętrzne zlokalizowane w terenach 2U i 3UMW) i ul.Kolejowej;
  - b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13, pkt.1.
- 9) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych:
- a) dla zabudowy usługowej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej ustala się minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny.
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12;
- 11) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

**§16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3UMW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usług nieuciążliwych, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) możliwość lokalizowania lokali mieszkalnych w budynku usługowym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej;
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,5;

- d) wysokość zabudowy do 14 m, przy czym maksimum 3 kondygnacji nadziemne w tym poddasze użytkowe;
  - e) dachy dwu- i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
  - f) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;
  - g) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach czerwieni;
  - h) elewacje budynków w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 pkt.3 ;
  - i) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych;
  - j) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany.
- 12) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:
- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800m<sup>2</sup>;
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 mb;
  - c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;
- 13) w zakresie określenia linii zabudowy:
- a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 14) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- a) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z blachy;
  - b) wysokość ogrodzeń do 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia;
  - c) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;
  - d) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów.
- 15) dla terenu 3UMW, na którym znajduje się obiekt o wysokich walorach kulturowych, obowiązują ustalenia zawarte w § 11;
- 16) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługa terenu 3UMW z dróg zlokalizowanych z południowej i wschodniej strony terenu poza obszarem planu z ul.Linki (poprzez drogi wewnętrzne zlokalizowane w terenach 2U i 3UMW) i ul.Kolejowej;

- b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13, pkt.1.
- 17) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych:
- a) zabudowy usługowej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków;
  - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny.
- 18) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12;
- 19) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

**§17.** Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

**§18.** Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz wymaga opublikowania na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Szczytnie.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Szczytnie  
Beata Boczar

**Załącznik Nr 2**  
do uchwały Nr III/14/2010  
Rady Miejskiej w Szczytnie  
z dnia 21 grudnia 2010 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Szczytno - Śródmieście jednostka D w rejonie ulic Kolejowej i Bogumiła Linki wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Szczytnie przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Szczytno – Śródmieście jednostka D w rejonie ulic Kolejowej i Bogumiła Linki:

Projekt zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Szczytno – Śródmieście jednostka D w rejonie ulic Kolejowej i Bogumiła Linki wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został jeden raz wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23.09.2010 r. do 21.10.2010 r.

W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 04.11.2010 r. wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Szczytnie  
Beata Boczar



**Załącznik nr 3**  
do uchwały Nr III/14/2010  
Rady Miejskiej w Szczytnie  
z dnia 21 grudnia 2010 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczytno – Śródmieście jednostka D w rejonie ulic Kolejowej i Bogumiła Linki inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach finansowania**

Na terenie objętym planem nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.

Przewodnicząca Miejskiej w Szczytnie  
Beata Boczar