

Uchwała Nr VI/37/2011 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 28 kwietnia 2011 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasto Szczytno – Jezioro Domowe Duże.

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 i Nr 201 poz.1237) 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 148 poz.974 i Nr 173 poz.1218; Dz.U. z 2008r. Nr 180 poz.1111, Dz.U. z 2010r. Nr 130 poz. 871), Rada Miejska w Szczytnie uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Miasto Szczytno – Jezioro Domowe Duże”.

§ 2

Zakres, granice i przedmiot planu zostały określone Uchwałą Nr XIII/132/08 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 15 lutego 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miasto Szczytno – Jezioro Domowe Duże”.

§ 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 – Jezioro Domowe Duże”,
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 nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi które nie wymagają postępowania w zakresie oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b/ przeznaczenie podstawowe – oznacza funkcję zajmującą ponad 50% powierzchni terenu określonego liniami rozgraniczającymi lub powierzchni działki budowlanej i ponad 50% powierzchni użytkowej obiektów kubaturowych,
 - c/ 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. Poza budynkami wpisanymi do rejestru zabytków i budynków figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków, budynki adaptowane mogą podlegać rozbiórce.
 - d/ intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy obiektami kubaturowymi do powierzchni terenu działki.

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 budynku od poziomu terenu do pierwszego piętra,
 - d/ granice opracowania planu – określają teren, na którym obowiązują ustalenia niniejszego planu,

3. Określa się znaczenie użytych w planie symboli literowych:

U	- teren usług,
UT	- teren usług turystycznych,
ZP	- tereny zieleni urządzonej,
MN	- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MW	- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
Kx	- ciągi pieszo - jezdne,
KP	- teren usług komunikacyjnych - parkingi,
KDW	- teren pasa drogowego ulicy wewnętrznej,
KDD	- teren pasów drogowych ulic dojazdowych
KDL	- teren pasa drogowego ulicy klasy lokalnej,
KW	- miejsca zjazdów w połączeniu z ulicą klasy zbiorczej
W	- wody jeziora.

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 lokalizacji obiektów i kształtowania zabudowy na określonym obszarze jeziora oraz warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu brzegów jeziora,
 - c/ zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego,
 - d/ sposób zagospodarowania wynikający z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego,
 - e/ zasady kształtowania zabudowy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu,
 - f/ zasady obsługi terenu komunikacją,
 - g/ 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,

§ 6

Zasada kształtowania przestrzeni.

Zasadę kształtowania przestrzeni określa się poprzez ustalenie parametrów zabudowy, nieprzekraczalnych linii zabudowy, podział funkcjonalny terenu z uwzględnieniem istniejących funkcji, przebieg ścieżki rowerowej, przebieg dróg dojazdowych i 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 oraz po oczyszczeniu do jeziora Domowe Duże, z dachów w zabudowie jednorodzinnej do gruntu na własnej działce,
 - c/ gromadzenie odpadów stałych w dostosowanych do tego pojemnikach na terenach działek, a następnie ich usuwanie zgodnie z zasadami określonymi we właściwym planie gospodarki odpadami,
 - 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 rozwiązania techniczne oraz urządzenia zapewniające spełnienie wymagań ochrony przed hałasem,
 - e/ określenie nieprzekraczalnego poziomu hałasu dla terenów oznaczonych symbolami: U, MW, MN jak dla terenów mieszkalno - usługowych, oraz dla terenów oznaczonych symbolami ZP i W jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.
 - f/ ochronę istniejącego drzewostanu zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody, w szczególności cennych okazów starodrzewu,

- g/ wykonywanie nowych nasadzeń drzew wokół jeziora z wykorzystaniem wyłącznie gatunków rodzimych,
 - h/ prowadzenie prac ziemnych i budowlanych w sposób zapobiegający przedostawaniu się mas ziemnych i zanieczyszczeń do wód jeziora oraz uwzględnianie przepisów odrębnych dotyczących ochrony wód,
 - i/ prowadzenie prac w strefie brzegowej jeziora poza okresem lęgowym ptaków,
 - j/ wprowadzenie ograniczenia rekreacyjnego użytkowania części zachodniej jeziora w okresie lęgowym ptaków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Wartości krajobrazowe chroni się i kształtuje poprzez:
- a/ ustalenie wysokości zabudowy,
 - b/ ustalenia sytuowania i parametrów architektonicznych budynków z uwzględnieniem istniejącej zabudowy i wymogów kształtowania sylwety miasta wokół jeziora.

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Część obszaru opracowania planu leży w strefie W konserwatorskiej ochrony archeologicznej. Wszelkie prace ziemne mogą być prowadzone po uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.
1. Część obszaru opracowania planu leży w strefie B ochrony konserwatorskiej. Nowa zabudowa przy istniejących ulicach winna być lokalizowana w nawiązaniu do historycznych linii zabudowy.
2. Budynki figuruje w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków objęte są ochroną konserwatorską. Zakazuje się wyburzania, zmiany kształtów dachów i rodzaju pokryć oraz zmiany elewacji. Budynki te mogą podlegać adaptacji po uzyskaniu zgody 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:
 - a/ obszar jeziora,
 - b/ tereny zieleni urządzonej oznaczonej symbolami: 1-ZP, 2-ZP, ZPp,
 - c/ tereny ulic oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, KDL, KDx.

§ 10

Zasady obsługi terenów infrastrukturą techniczną oraz komunikacją.

1. Obsługa infrastrukturą techniczną odbywać się będzie przy wykorzystaniu istniejących i rozbudowywanych sieci: wodociągowej, gazowej, elektrycznej, telekomunikacyjnej oraz sieci kanalizacyjnych. Odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych nawierzchni na terenach zieleni urządzonej, po oczyszczeniu, do jeziora Domowe Duże. Sieci wodociągowe winny posiadać parametry umożliwiające korzystanie z nich w celach przeciwpożarowych oraz montażu na nich urządzeń p.poż zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem odbywa się z ulic publicznych: Pasymskiej, Spacerowej, Bartna Strona oraz przez projektowane ulice dojazdowe i wewnętrzne. Drogi i dojazdy winny spełniać parametry i wymogi komunikacji przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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-U** - teren usług, przeznaczenie podstawowe – handel, gastronomia.
Przeznaczenie uzupełniające – inne usługi nieuciążliwe.
 - a/ Projektowana zabudowa winna spełniać następujące warunki:
 - wysokość zabudowy do 12m nad poziom terenu,
 - formy dachów nie określa się.
 - b/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:
 - budynki mogą być sytuowane na granicy między działkami wydzielonymi na podstawie warunków określonych w punkcie c,
 - intensywność zabudowy – do 0,60,
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 15%,
 - ilość miejsc parkingowych – minimum 1/100m² pow. użytkowej i 1/ 10 osób zatrudnionych. Parkingi mogą być realizowane jako wielopoziomowe, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - ewentualne ogrodzenie działek o wysokości do 1,80m,
 - obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej 1-KDD,
 - infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne. Przed realizacją projektowanego zagospodarowania terenu przebudować istniejące, kolidujące ciągi infrastruktury.
 - c/ Parametry i wymagania przy podziale terenu.
Przy podziale terenu na działki budowlane należy zachować warunki:
 - minimalna powierzchnia działki – 1000m²,
 - minimalny front działki – 15m,
 - linie podziału na działki prostopadłe lub równoległe do osi sąsiadujących ulic z tolerancją odchylen do 10⁰,
 - dostęp bezpośredni lub pośredni do drogi publicznej.

2. **2-U** - teren usług, przeznaczenie podstawowe – handel, gastronomia.
Przeznaczenie uzupełniające – inne usługi nieuciążliwe.
 - a/ Projektowana zabudowa winna spełniać następujące warunki:
 - wysokość zabudowy do 12m nad poziom terenu,
 - formy dachów nie określa się.
 - b/ Istniejąca zabudowę adaptuje się.
 - istniejąca zabudowa historyczna nie może podlegać rozbiórce a w przypadku jej adaptacji należy spełnić warunki ustalone w §8 ust.3 niniejszej uchwały,
 - istniejąca zabudowa, poza historyczną, może podlegać rozbiórce, przebudowie, adaptacji z zachowaniem warunków jak dla zabudowy projektowanej.
 - c/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:
 - budynki mogą być sytuowane na granicy między działkami wydzielonymi na podstawie warunków określonych w punkcie d,
 - intensywność zabudowy – do 0,70,
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 10%,
 - ilość miejsc parkingowych – minimum 1/100m² pow. użytkowej i 1/ 10 osób zatrudnionych. Parkingi mogą być realizowane jako wielopoziomowe, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - ewentualne ogrodzenie działek o wysokości do 1,80m,

- obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej 1-KDD, 2-KDD,
 - infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne. Przed realizacją projektowanego zagospodarowania terenu przebudować istniejące, kolidujące ciągi infrastruktury.
- d/ Parametry i wymagania przy podziale terenu.
Przy podziale terenu na działki budowlane należy zachować warunki:
- minimalna powierzchnia działki – 500m²,
 - minimalny front działki – 15m,
 - linie podziału na działki prostopadłe lub równoległe do osi sąsiadujących ulic z tolerancją odchylenia do 10⁰,
 - dostęp bezpośredni lub pośredni do drogi publicznej.

3. 3-U - teren usług, przeznaczenie podstawowe – handel, gastronomia.

- a/ Projektowana zabudowa winna spełniać następujące warunki:
- wysokość zabudowy do 12m nad poziom terenu,
 - dachy spadowe o symetrycznych spadkach od 20 do 40⁰ głównych połaci.
- b/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:
- budynki mogą być sytuowane na granicach działek budowlanych
 - intensywność zabudowy – do 0,60,
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 15%,
 - ilość miejsc parkingowych – minimum 1/10 zatrudnionych
 - ewentualne wygrozdzenia działek o wysokości do 1,2m, od strony ulic i parkingu jako elementy małej architektury,
 - obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej 2-KDD, 3-KDD,
 - infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne. Przed realizacją projektowanego zagospodarowania terenu przebudować istniejące, kolidujące ciągi infrastruktury.
- c/ Parametry i wymagania przy podziale terenu.
Przy podziale terenu na działki budowlane należy zachować warunki:
- minimalna powierzchnia działki – 1000m²,
 - minimalny front działki – 15m,
 - linie podziału na działki prostopadłe lub równoległe do osi sąsiadujących ulic z tolerancją odchylenia do 10⁰,
 - dostęp bezpośredni lub pośredni do drogi publicznej.

4.1-MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Możliwe przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

- a/ Istniejąca zabudowę adaptuje się.
- istniejąca zabudowa historyczna nie może podlegać rozbiórce a w przypadku jej adaptacji należy spełnić warunki ustalone w §8 ust.2 niniejszej uchwały,
 - istniejąca zabudowa, poza historyczną, może podlegać rozbiórce, przebudowie, adaptacji z zachowaniem warunków jak dla zabudowy projektowanej.
- b/ Projektowana zabudowa musi spełnić następujące warunki:
- budynek mieszkalny, usługowy lub mieszkalno usługowy nie może być wyższy od istniejącego budynku historycznego,
 - spadki głównych połaci dachowych, pokrycie – jak w budynku istniejącym,
 - wysokość budynku gospodarczego, garażowego – maksymalnie ½ wysokości istniejącego budynku mieszkalnego.
- c/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:
- budynki mogą być sytuowane na granicach działek budowlanych;
 - intensywność zabudowy – wskaźnik do 0,30,
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30%,
 - ilość miejsc parkingowych – 1/1 mieszkanie,
 - ogrodzenie działek o wysokości do 1,5m,

- obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej 2-KDD,
 - infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne. Przed realizacją projektowanego zagospodarowania terenu przebudować istniejące, kolidujące ciągi infrastruktury.
- d/ Nie określa się parametrów podziału terenu na działki.
przy podziale zachować zasadę bezpośredniego lub pośredniego dostępu do drogi publicznej.

5. 1-MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

- a/ Istniejąca zabudowę adaptuje się.
- istniejąca zabudowa historyczna nie może podlegać rozbiórce a w przypadku jej adaptacji należy spełnić warunki ustalone w §8 ust.3 niniejszej uchwały,
 - istniejąca zabudowa, poza historyczną, może podlegać rozbiórce, przebudowie, adaptacji z zachowaniem warunków jak dla zabudowy projektowanej.
- b/ Projektowana zabudowa musi spełnić następujące warunki:
- budynek mieszkalny, usługowy lub mieszkalno usługowy nie może być wyższy od istniejącego budynku historycznego,
 - spadki głównych połaci dachowych, pokrycie – jak w budynku istniejącym,
 - wysokość budynku gospodarczego, garażowego – maksymalnie $\frac{1}{2}$ wysokości istniejącego budynku mieszkalnego.
- c/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:
- budynki mogą być sytuowane na granicach działek budowlanych;
 - intensywność zabudowy – do 0,30,
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30%,
 - ilość miejsc parkingowych – 1/1 mieszkanie,
 - ogrodzenie działek o wysokości do 1,5m,
 - obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej 2-KDD,
 - infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne. Przed realizacją projektowanego zagospodarowania terenu przebudować istniejące, kolidujące ciągi infrastruktury.
- d/ Parametry i wymagania przy podziale terenu.
Przy podziale terenu na działki budowlane należy zachować warunki:
- minimalna powierzchnia działki – 600m²,
 - minimalny front działki – 24m,
 - linie podziału na działki prostopadłe do osi sąsiadującej ulicy z tolerancją odchyłeń do 10⁰,
 - dostęp bezpośredni lub pośredni do drogi publicznej.

6. 2-MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- a/ Istniejąca zabudowę adaptuje się.
- istniejąca zabudowa historyczna nie może podlegać rozbiórce a w przypadku jej adaptacji należy spełnić warunki ustalone w §8 ust.3 niniejszej uchwały,
 - istniejąca zabudowa, poza historyczną, może podlegać rozbiórce, przebudowie, adaptacji z zachowaniem warunków jak dla zabudowy projektowanej.
- b/ Projektowana zabudowa musi spełnić następujące warunki:
- budynek mieszkalny – wysokość zabudowy 2-3 kondygnacji nadziemnych,
 - spadki głównych połaci dachowych 35-45⁰,
 - usytuowanie budynku mieszkalnego – główna kalenica dachu równoległa do osi ulicy,
 - obowiązuje linia zabudowy – jak istniejąca lub sąsiadująca zabudowa,
 - wysokość budynku gospodarczego, garażowego – maksymalnie $\frac{1}{2}$ wysokości budynku mieszkalnego lecz nie więcej niż 6m,
- c/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:

- budynki mogą być sytuowane na granicach działek budowlanych;
- intensywność zabudowy – wskaźnik do 0,30,
- minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50%,
- ilość miejsc parkingowych – 1/1 mieszkanie,
- ogrodzenie działek o wysokości do 1,5m,
- obsługa komunikacyjna z istniejącej ulicy klasy lokalnej 2-KL,
- infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne prowadzone w pasie drogowym lub przez tereny zieleni urządzonej.

d/ Parametry i wymagania przy podziale terenu.

Przy podziale terenu na działki budowlane należy zachować warunki:

- minimalna powierzchnia działki – 600m²,
- minimalny front działki – 20m,
- linie podziału na działki do osi sąsiadującej ulicy z tolerancją odchyień do 10⁰,
- dostęp bezpośredni lub pośredni do drogi publicznej.

7. **1-UT** - teren usług turystycznych, przeznaczenie podstawowe – hotel.

Przeznaczenie uzupełniające – urządzenia sportowe i rekreacyjne.

a/ Projektowana zabudowa winna spełniać następujące warunki:

- wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych,
- formy dachów nie ustala się

b/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:

- intensywność zabudowy – do 0,35,
- poza obiektami hotelowymi mogą być lokalizowane urządzenia sportowe,
- minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30%,
- ilość miejsc parkingowych – minimum 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe,
- ewentualne wygrodzienia działek o wysokości do 1,5m,
- obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej 2-KDD i ciągu pieszo - jezdni 1-Kx, oraz przez teren oznaczony symbolem 1-KS,
- infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne. Przed realizacją projektowanego zagospodarowania terenu przebudować istniejące, kolidujące ciągi infrastruktury.

c/ Parametry i wymagania przy podziale terenu.

Przy podziale terenu na działki budowlane należy zachować warunki:

- minimalna powierzchnia działki – 4000m²,
- minimalna szerokość działki – 60m,
- dostęp bezpośredni do drogi publicznej.

8. **ZPp** - teren zieleni urządzonej stanowiący przestrzeń publiczną – ścieżka rowerowa i ciąg pieszy.

a/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:

- poza ścieżką rowerową i ciągiem pieszym mogą być lokalizowane elementy małej architektury oraz elementy oświetlenia,
- infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne,
- odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, do jeziora Domowe Duże po uprzednim oczyszczeniu,
- zakazuje się lokalizowania jakichkolwiek nośników reklamowych,
- nawierzchnia ścieżki utwardzona, pozostała biologicznie czynna.

9.1-**ZP** - teren zieleni urządzonej stanowiący przestrzeń publiczną – zielen parkowa.

Przeznaczenie uzupełniające - usługi

a/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:

- możliwa lokalizacja usługowych obiektów kubaturowych związanych z funkcją rekreacji i turystyki,

- maksymalna intensywność zabudowy - 0,05,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%,
 - poza zielenią parkową mogą być lokalizowane elementy małej architektury, elementy oświetlenia, urządzenia sportowe,
 - infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne,
 - odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, do jeziora Domowe Duże po uprzednim oczyszczeniu,
 - zakazuje się lokalizowania jakichkolwiek nośników reklamowych,
- b/ Ewentualna projektowana zabudowa winna spełnić następujące warunki usytuowania i parametrów zabudowy:
- obiekty kubaturowe mogą być lokalizowane jedynie na terenie określonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy
 - powierzchnia zabudowy jednego obiektu nie może przekraczać 100m²,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 7m,

10.2-ZP - teren zieleni urządzonej stanowiący przestrzeń publiczną.

- a/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:
- poza zielenią i ciągami pieszymi mogą być lokalizowane elementy małej architektury oraz elementy oświetlenia,
 - infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne,
 - odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, do jeziora Domowe Duże po uprzednim oczyszczeniu,
 - zakazuje się lokalizowania jakichkolwiek nośników reklamowych

11.3-ZP - teren zieleni urządzonej.

- a/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:
- poza zielenią i ciągami pieszymi mogą być lokalizowane elementy małej architektury i elementy oświetlenia oraz dojazdy do terenów sąsiednich nie posiadających dostępu do dróg publicznych,
 - nawierzchnia dojazdów przepuszczalna,
 - infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne,
 - odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, do jeziora Domowe Duże po uprzednim oczyszczeniu,
 - zakazuje się lokalizowania jakichkolwiek nośników reklamowych.

12.4-ZP - teren zieleni urządzonej - zieleń rekreacyjna z możliwością organizowania plenerowych imprez masowych.

Przeznaczenie uzupełniające- zabudowa pensjonatowa.

- a/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:
- możliwa lokalizacja budynków pensjonatowych,
 - maksymalna intensywność zabudowy - 0,25,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40%,
 - mogą być lokalizowane elementy małej architektury, elementy oświetlenia, oraz urządzenia i tymczasowe obiekty do obsługi imprez masowych,
 - infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne,
 - odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, do kanalizacji deszczowej,
 - stanowiska parkingowe – minimum 5/ obiekt pensjonatowy,
 - zakazuje się lokalizowania jakichkolwiek nośników reklamowych,
- b/ Ewentualna projektowana zabudowa winna spełnić następujące warunki usytuowania i parametrów zabudowy:

- budynki mogą być lokalizowane jedynie na terenie określonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy
 - powierzchnia zabudowy jednego obiektu nie może przekraczać 400m²,
 - maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym,
 - maksymalna szerokość elewacji od ulicy KDW – 25,0m,
 - budynki sytuowane główną kalenicą równolegle do osi ulicy KDW,
 - budynki przekryte dachami spadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35 – 45°, kryte dachówką w kolorze czerwonym.
- c/ Parametry i wymagania przy podziale terenu.
- Przy podziale terenu na działki należy zachować warunki:
- minimalna powierzchnia wydzielonej działki – 1600m²,
 - minimalny szerokość działki – 60m,
 - dostęp komunikacyjny do drogi wewnętrznej KDW,

13.5-ZP - teren zieleni urządzonej stanowiący przestrzeń publiczną – możliwa organizacja plenerowych imprez masowych.

Przeznaczenie uzupełniające – usługi.

- a/ Parametry i warunki zagospodarowania terenu:
- możliwa lokalizacja usługowych obiektów kubaturowych związanych z funkcją rekreacji i turystyki,
 - maksymalna intensywność zabudowy - 0,05,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%,
 - mogą być lokalizowane elementy małej architektury, elementy oświetlenia, oraz urządzenia i tymczasowe obiekty do obsługi imprez masowych,
 - infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne,
 - odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, do kanalizacji deszczowej,
 - zakazuje się lokalizowania jakichkolwiek nośników reklamowych.
- b/ Ewentualna projektowana zabudowa winna spełnić następujące warunki usytuowania i parametrów zabudowy:
- obiekty kubaturowe mogą być lokalizowane jedynie na terenie określonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy
 - powierzchnia zabudowy jednego obiektu nie może przekraczać 50m²,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 6m

14.6-ZP - teren zieleni urządzonej – możliwa organizacja imprez plenerowych.

- a/ Parametry i warunki zagospodarowania teren:
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%,
 - mogą być lokalizowane elementy małej architektury, boiska do małych gier, korty tenisowe, elementy oświetlenia, oraz tymczasowe obiekty budowlane do obsługi imprez plenerowych,
 - infrastruktura realizowana jako ciągi podziemne,
 - przejścia piesze i inne nawierzchnie utwardzone przepuszczalne,
 - odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do gruntu,
 - zakazuje się lokalizowania jakichkolwiek stałych nośników reklamowych.
- b/ Starodrzew podlega ochronie zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody a w szczególności zgodnie z aktami wykonawczymi w sprawie gatunków dziko występujących roślin i grzybów objętych ochroną.
- c/ Likwidacja miejsc lęgowych (platformy, istniejące pomosty) w strefie przybrzeżnej półwyspu podlega uzgodnieniu w świetle przepisów o ochronie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną. Likwidacja miejsc lęgowych powinna

być połączona z działaniem kompensacyjnym polegającym na zorganizowaniu miejsc lęgowych w zachodniej strefie jeziora, zgodnie ze wskazaniem specjalisty ornitologa.

15. **W** - wody jeziora.

- W zachodniej części ustala się strefę czasowego ograniczenia, na okres lęgowy ptaków, rekreacyjnego wykorzystania jeziora zgodnie z przepisami odrębnymi.
- W zachodniej części jeziora należy lokalizować platformy lęgowe dla ptaków.
- Ewentualne pomosty można lokalizować po uzyskaniu pozwolenia wodno prawnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12

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

1. **1-Kx** – teren ciągu pieszo jezdni, stanowi przestrzeń publiczną.

Połączenie komunikacyjne terenu 1-UT z ul. Spacerową.

- możliwość prowadzenia ciągów infrastruktury podziemnej.
- nawierzchnia utwardzona, przepuszczalna.

2. **2-Kx** – teren ciągu pieszo jezdni, stanowi przestrzeń publiczną.

Połączenie komunikacyjne terenu istniejącego obiektu z ul. Spacerową,

- możliwość prowadzenia ciągów infrastruktury podziemnej,
- nawierzchnia utwardzona, przepuszczalna.

3. **1-KDD**- teren pasa drogowego, droga dojazdowa stanowi przestrzeń publiczną,

- możliwość prowadzenia ciągów infrastruktury podziemnej.

4. **2-KDD**- teren pasa drogowego, droga dojazdowa stanowi przestrzeń publiczną.

- możliwość prowadzenia ciągów infrastruktury podziemnej.

5. **3-KDD**- teren pasa drogowego, droga dojazdowa stanowi przestrzeń publiczną,

- możliwość prowadzenia ciągów infrastruktury podziemnej.

6. **4-KDD**- teren pasa drogowego, droga dojazdowa stanowi przestrzeń publiczną

- możliwość prowadzenia ciągów infrastruktury podziemnej,
- nawierzchnia utwardzona, przepuszczalna.

7. **1-KDI**- teren pasa drogowego, istniejąca droga ulica klasy lokalnej stanowi przestrzeń publiczną

- możliwość prowadzenia ciągów infrastruktury podziemnej.
- szerokość pasa drogowego – w istniejących liniach rozgraniczających.

8. **1-KS**- teren parkingu.

a/ Parametry i warunki zagospodarowania:

- dostęp komunikacyjny zjazdem z ulicy klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KG, oraz z drogą dojazdową oznaczoną symbolem 3-KDD,
- możliwość prowadzenia ciągów infrastruktury podziemnej,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5%.

b/ Parametry podziału terenu:

- minimalna powierzchnia działki – 500m²,
- granice działek prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających teren parkingu,
- przy podziale konieczny dostęp do drogi publicznej.

9. **KW** - rejon zjazdu łączącego parking z ulicą KG.

§ 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 i po oczyszczeniu do jeziora Domowe Duże
 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:

- część terenu stanowi własność gminy,
- dla terenów nie będących własnością gminy – 30%,

§ 15

Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej w rozumieniu ustawy 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 VI/37/2011
Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 28 kwietnia 2011r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasto
Szczytno – Jezioro Domowe Duże.**

Do projektu planu wpłynęły dwie uwagi.

Wykaz uwag został dołączony do niniejszego załącznika i stanowi załącznik 2.1.

Rozstrzygnięcia uwag.

Uwagi zostały rozpatrzone, sposób rozpatrzenia z uzasadnieniem stanowi załącznik 2.2.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Beata Boczar

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr VI/37/2011
Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 28 kwietnia 2011r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasto
Szczytno – Jezioro Domowe Duże.**

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 VI/37/2011
Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 28 kwietnia 2011r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasto
Szczytno – Jezioro Domowe Duże.**

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