

Uchwała Nr XVI/139/2012
Rady Miejskiej w Szczytnie
z dnia 27 czerwca 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczytno -
Śródmieście jednostka A - ulica Tadeusza Kościuszki**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717 z póź.zm.¹) oraz art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 z póź.zm.²),
Rada Miejska w Szczytnie uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Szczytno - Śródmieście jednostka A - ulica Tadeusza Kościuszki, jako zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczytno - Śródmieście jednostka A, zatwierdzonego uchwałą Nr XV/175/2000 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 23 marca 2000r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 30 z dnia 24.05.2000r. poz. 463.

§ 2.

Zakres, granice i przedmiot planu zostały określone Uchwałą Nr XXXVIII/324/10 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 31 sierpnia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczytno - Śródmieście jednostka A - ulica Tadeusza Kościuszki

§ 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 Szczytno – Śródmieście jednostka A - ulica Tadeusza Kościuszki.

¹zmiany ustawy niniejszej zostały opublikowane w: 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.1237; Dz.U. z 20010r. nr 24 poz.124, Nr 75 poz.474, Nr 106 poz.675, Nr 119 poz.804, Nr 149 poz.996, Nr 155 poz.1043 i Nr 130 poz.871; Dz.U. z 2011r. Nr 32 poz.159 i Nr 153 poz.901

²zmiany ustawy niniejszej zostały opublikowane w: Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz.1806, Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz.717, Nr 162 poz.1568, Dz. U. z 2004 r. Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz.1203, Dz. U. z 2005 r. Nr 172 poz.1441, Nr 175 poz.1457, Dz. U. z 2006r. Nr 17 poz.128, Nr 181 poz.1337, Dz. U. z 2007r. Nr 48 poz.327, Nr 138 poz.974, Nr 173 poz.1218, Dz. U. z 2008r. Nr 180 poz.1111, Nr 223 poz.1458, z Dz. U. z 2009r. Nr 52 poz.420, 157 poz.1241, Dz. U. z 2010r. Nr 28 poz.142 i 146, Nr 106 poz.675, Nr 40 poz.230, Dz. U. z 2011r. Nr 21 poz.113, Nr 117 poz.679, Nr 134 poz.777, Nr 149 poz.887, Nr 217 poz.1281

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 usługowo-mieszkaniowej – należy przez to rozumieć, że funkcja usługowa jest funkcją podstawową a mieszkania mogą występować jako uzupełnienie funkcji podstawowej;
 - b/ usługach – należy przez to rozumieć usługi które nie wymagają postępowania w zakresie oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi i nie polegają na wytwarzaniu metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
 - c/ wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy obiektami kubaturowymi do powierzchni terenu określonego liniami rozgraniczającymi;
 - d/ głównej kalenicy - należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę na danym budynku
2. Określa się następujące znaczenia użytych w planie symboli i oznaczeń:
 - a/ granice opracowania planu – określają teren, na którym obowiązują ustalenia niniejszego planu;
 - b/ linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – rozdzielają tereny o różnym przeznaczeniu i różnych ustaleniach, ich przebieg jest obowiązkowy i nie może ulegać zmianom w wyniku realizacji planu;
 - c/ obowiązująca linia zabudowy – oznacza linię, na której należy sytuować minimum 2/3 ściany parteru budynku a żaden element tej ściany oraz ściany piwnicy nie może przekroczyć tej linii. Elementy budynku, powyżej 3m od poziomemu terenu, mogą przekraczać tę linię lecz nie więcej niż 0,90m;
 - d/ nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie może przekroczyć żaden element parteru budynku. Elementy budynku powyżej 3m od poziomemu terenu, mogą przekraczać tę linię, lecz nie więcej niż 0,90m;
 - e/ budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków - działania inwestycyjne z nimi związane muszą być uzgadniane lub opiniowane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f/ symbole literowe określające przeznaczenie terenu ustalone planem:
UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej.

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 obowiązujące i nieprzekraczalne;
 - e/ budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - f/ symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenów.

§ 6.

Zasada kształtowania przestrzeni.

1. Zasadę kształtowania przestrzeni określa się poprzez ustalenie parametrów zabudowy oraz linii zabudowy.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego.

1. Wprowadza się zasady ochrony środowiska poprzez:
 - a/ odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji sanitarnej;
 - b/ odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c/ gromadzenie odpadów stałych w dostosowanych do tego pojemnikach na terenach działek, następnie ich usuwanie zgodnie z zasadami określonymi w odpowiednich przepisach prawa;
 - 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 oraz środki techniczne zapewniające spełnienie wymagań ochrony przed hałasem.
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.

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Cały obszar objęty planu leży na terenie objętym ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją WKZ z dn. 18.05.1992r., jako dobro kultury „nawarstwienia kulturowe starego miasta Szczytna wraz z zamkiem”.
2. Na obszarze całego planu ustala się, że:
 - a/ wszystkie inwestycje budowlane związane z pracami ziemnymi pod budynki winny być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi, na które należy uzyskać pozwolenie WKZ;
3. Ustala się ochronę obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków: budynek Nr 4 i budynek Nr 8 przy ulicy Tadeusza Kościuszki.
4. W odniesieniu do obiektów objętych ochroną, wymienionych w ustępie 3 niniejszego paragrafu ustala się:
 - a/ możliwość adaptacji istniejących obiektów do nowych funkcji pod warunkiem zachowania ich historycznego charakteru;
 - b/ nakaz stosowania materiałów budowlanych tradycyjnych;
 - c/ nakaz zachowania lub odtworzenia zasad kompozycji elewacji zabudowy zabytkowej, detali architektonicznych, stolarki okiennej i drzwiowej, pokryć dachów z uwzględnieniem historycznych rozwiązań materiałowych elewacji.
5. Na całym obszarze niniejszego planu ustala następujące nakazy, zakazy i ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - a/ nakazuje się zachowanie historycznego podziału na parcele, który wynika z rozpoznawczych badań archeologicznych;
 - b/ nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy w sposób pozwalający na odtworzenie historycznej pierzei ulicy;
 - c/ w nowej zabudowie nakazuje się stosowania dachów spadowych o głównej kalenicy równoległej do linii zabudowy od ul. Kościuszki z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naświetli i okien połaciowych;
 - d/ ustala się, że nowa zabudowa winna gabarytami, formą dachów, wysokością, poziomem gzymsów, detalami, rozwiązaniami materiałowymi nawiązywać do cech sąsiadującej zabudowy historycznej,

§ 9.

Przestrzeń publiczna.

1. Na obszarze objętym opracowaniem niniejszego planu teren przestrzeni publicznej nie występuje.

§ 10

Zasady obsługi terenów infrastrukturą techniczną oraz komunikacją.

1. Obsługa infrastrukturą techniczną odbywać się będzie przy wykorzystaniu istniejących i rozbudowanych sieci: wodociągowej, gazowej, elektrycznej, telekomunikacyjnej oraz sieci kanalizacyjnych.
2. Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem odbywa się z ul. Kasprowicza, poprzez teren przestrzeni publicznej i ciąg pieszo-jezdny, łączący się z Placem Juranda oznaczony symbolem K na rysunku planu.

Rozdział III

Przepisy szczegółowe.

§ 11.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

UM – Teren zabudowy usługowej w połączeniu z funkcją mieszkaniową.

§ 12.

Ustalenia dotyczące parametrów i kształtowania zabudowy.

1. Zabudowa winna spełniać następujące warunki:

- a/ sytuowanie z uwzględnieniem istniejących, obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy z dopuszczeniem sytuowania budynku na granicy między działkami;
- b/ ustala się wysokości zabudowy na 2 do 3 kondygnacji lecz kalenice dachów nie wyżej niż 12,50m;
- c/ przekrycie dachami spadowymi o nachyleniach głównych połaci dachowych nawiązujących do istniejących spadków połaci dachów budynków Nr 4 i/lub Nr 8 przy ul. T. Kościuszki z różnicą nie większą niż 10^0 , w których naświetla i mansardy nie mogą przekraczać 30% długości elewacji budynku.
Na powierzchni do 25% budynku spadki połaci dachowych i wysokość budynku mogą być inne niż określone w ust. 1 pkt. b i c niniejszego paragrafu,
- d/ dachy spadowe kryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym;
- e/ główne kalenice dachów równoległe lub prostopadłe do linii zabudowy.

2. Budynki Nr 4 i Nr 8 są wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków i podlegają ochronie konserwatorskiej. W działaniach inwestycyjnych należy spełnić warunki określone w § 8 niniejszej uchwały.

§ 13.

Ustalenia dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej i infrastrukturą techniczną.

Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 1. Obsługa komunikacyjna całego terenu objętego planem odbywa się z terenu przestrzeni publicznej oznaczonego symbolem „K” i z ciągu pieszo-jezdnego.
- 2. Sieci infrastruktury technicznej należy realizować w ciągach komunikacyjnych i na terenach działek przeznaczonych pod zabudowę.
- 3. Istniejące sieci infrastruktury technicznej mogą podlegać przebudowie, rozbudowie oraz likwidacji nieczynnych i wyłączonych z eksploatacji.
- 4. Przed realizacją zabudowy należy przebudować istniejące, kolidujące sieci infrastruktury.
- 5. Zaopatrzenie w wodę rurociągami a odprowadzenie ścieków sanitarnych do kolektorów kanalizacji sanitarnej.
- 6. Odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych.
- 8. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowniczej.
- 9. Sieci telekomunikacyjne, jako podziemne, prowadzone w ciągach komunikacyjnych.
- 8. Energia cieplna z własnych źródeł ciepła z wykluczeniem wysokoemisyjnych technologii wytwarzania energii cieplnej lub zdalaczynnego źródła ciepła.

§ 14.

Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości i parametrów zagospodarowania terenu.

1. Istniejący podział na działki może ulec zmianie ze względu na konieczności obsługi komunikacyjnej działek i budynków przy zachowaniu wymogów wynikających z § 8 ust.5 lit. a. Nie ustala się granicznych parametrów działek.
2. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy terenu UM – 0,85.
3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się.
4. Miejsc parkingowych dla potrzeb funkcji usługowych nie ustala się. Dla funkcji mieszkaniowej – 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie.
5. Ewentualne ogrodzenia działek od przestrzeni komunikacji i ciągu pieszo-jezdnego, nie przekraczające wysokości 60 cm, winny stanowić elementy małej architektury.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 15.

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

- UM - 30%

§ 16.

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

§ 17.

Na terenie określonym symbolem „granica opracowania planu” traci moc plan „Szczytno – Śródmieście jednostka „A”, uchwalony uchwałą Nr XV/175/2000 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 23 marca 2000r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego Nr 30 z dnia 30 maja 2000r. poz. 463.

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczytno.

§ 19.

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

Przewodnicząca Rady
Beata Boczar

W wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
PN.4131.213.2012 z dnia 13 sierpnia 2012r.

- w § 8 ust. 2 wykreślono pkt b o treści: „prace ziemne związane z budową, przebudową infrastruktury podziemnej należy prowadzić pod stałym nadzorem archeologicznym, na który należy uzyskać pozwolenie WKZ.”
- w § 13 wykreślono zdanie drugie o treści: „Roboty ziemne związane z infrastrukturą winny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym, na który należy uzyskać pozwolenie wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.”

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XVI/139/2012
Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 27 czerwca 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczytno -
Śródmieście jednostka A - ulica Tadeusza Kościuszki.**

Rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

W czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły dwie uwagi:

1/ dotycząca uszczegółowienia zapisu wymogu przeprowadzania ratowniczych badań archeologicznych, zawartego w §8, ustęp 2, pkt. a. Uszczegółowienie polega na wprowadzeniu zapisu iż dotyczy to prac ziemnych pod budynki,

2/ dotycząca uszczegółowienia określenia kalenicy budynku, zawartego w §8, ustęp5, pkt. e. Uszczegółowienie polega na wprowadzeniu zapisu iż wymagany kierunek sytuowania kalenicy dotyczy kalenicy głównej.

Uszczegółowienie zapisów nie zmienia ustaleń planu a eliminuje niejednoznaczności

Uwagi złożone w trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu uwzględniono.

Przewodnicząca Rady

Beata Boczar

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XVI/139/2012
Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 27 czerwca 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczytno -
Śródmieście jednostka A - ulica Tadeusza Kościuszki.**

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

Beata Boczar

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XVI/139/2012
Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 27 czerwca 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczytno -
Śródmieście jednostka A - ulica Tadeusza Kościuszki.**

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

Beata Boczar