

Uchwała Nr XXVII/248/09

Rady Miejskiej w Szczytnie

z dnia 26 czerwca 2009r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Szczytno jednostka B w granicach kwartału ulic Warszawskiej, Odrodzenia, 3 Maja i Ogrodowej.

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

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieścia miasta Szczytno jednostka B w granicach kwartału ulic Warszawskiej, Odrodzenia, 3 Maja i Ogrodowej”, jako zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście 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 XIII/134/08 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 15 lutego 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Szczytno jednostka „B”.

§ 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 Śródmieścia miasta Szczytno jednostka B w granicach kwartału ulic Warszawskiej, Odrodzenia, 3 Maja i Ogrodowej”,
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 budynki mieszkalne i mieszkania występują i mogą występować jako uzupełnienie funkcji podstawowej,
 - b/ usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi w zakresie kultury, finansów, podstawowej służby zdrowia, funkcje biurowe itp.
 - c/ usługach handlowych i gastronomicznych – należy przez to rozumieć obiekty i pomieszczenia handlowe i gastronomiczne,
 - d/ usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi które nie wymagają postępowania w zakresie oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e/ adaptacji budynku – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku do aktualnych potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może się wiązać z przebudową, rozbudową lub nadbudową. Adaptacja budynku nie może zmieniać funkcji wykraczając poza ustalenia przeznaczenia terenu i musi spełniać zasady kształtowania zabudowy z jej ustalonymi parametrami. Budynek podlegający adaptacji może być uprzednio rozebrany,
 - f/ intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy obiektami kubaturowymi do powierzchni terenu określonego liniami rozgraniczającymi,
 - g/ ustawie – chodzi o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Określa się następujące znaczenia użytych w planie symboli:
 - a/ 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,
 - b/ obowiązująca linia zabudowy – oznacza linię, na której należy sytuować minimum 2/3 ściany lub innych elementów konstrukcyjnych parteru budynku a żaden element parteru oraz ściany piwnicy nie może przekroczyć tej linii. Elementy budynku, powyżej 3m od poziomu terenu, mogą przekraczać tę linię lecz nie więcej niż 1,3m,
 - c/ nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie może przekroczyć żaden element parteru budynku,
 - d/ granice opracowania planu – określają teren, na którym obowiązują ustalenia niniejszego planu,
 - e/ K - zjazdy – określają miejsca zjazdów z drogi publicznej na obsługiwany komunikacyjnie teren objęty planem,
 - f/ główne wejścia i ciągi piesze – oznaczają miejsca połączeń pieszych terenu objętego planem z drogami publicznymi,
 - g/ wejście piesze w strukturze zabudowy – oznacza rejony, w których należy wykonać przejścia piesze w parterze zabudowy,
 - h/ budynki znajdujące się w Wojewódzkiej ewidencji zabytków – oznaczają budynki wyszczególnione w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i podlegające ochronie na podstawie przepisów szczególnych,
 - i/ budynki istniejące adaptowane – oznaczają budynki, które mogą podlegać adaptacji zgodnie z ustaleniami określonymi w §4, ust1, pkt e, niniejszej uchwały.

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 znajdujące się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
 - f/ zjazdy i główne wejścia i ciągi pieszce.

§ 6

Zasada kształtowania przestrzeni.

Zasadę kształtowania przestrzeni określa się poprzez ustalenie parametrów zabudowy, linii zabudowy obowiązujących i nieprzekraczalnych, wyznaczenie terenów zieleni.

§ 7

Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego.

1. Wprowadza się zasady ochrony środowiska poprzez:
 - a/ odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b/ odprowadzenie wód opadowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej,
 - c/ gromadzenie odpadów stałych w dostosowanych do tego pojemnikach na terenach działek, następnie ich usuwanie zgodnie z zasadami określonymi w miejskim programie gospodarki odpadami komunalnymi,
 - d/ w zabudowie i zagospodarowaniu należy uwzględniać potrzeby w zakresie ochrony powietrza, ochrony przed hałasem przy ustaleniu dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów mieszkalno-usługowych, 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 akustycznych w budynkach.
2. Wartości krajobrazowe chroni się i kształtuje poprzez:
 - a/ ustalenie wysokości zabudowy,
 - b/ ustalenia 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 A pełnej ochrony konserwatorskiej. Rozwiązania architektoniczne i projekty budowlane należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków a na roboty budowlane uzyskiwać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Roboty budowlane związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Budynki figurujące w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków objęte są ochroną konserwatorską poprzez ochronę: gabarytów, kształtów, pokryć dachowych, detali architektonicznych, stolarki otworowej tych budynków.

§ 9

Przestrzeń publiczna.

Na terenie objętym opracowaniem niniejszego planu przestrzeń publiczna w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie występuje.

§ 10

Zasady obsługi terenów infrastrukturą techniczną oraz komunikacją.

1. Obsługa infrastrukturą techniczną odbywać się będzie przy wykorzystaniu istniejących sieci: wodociągowej, gazowej, elektrycznej, telekomunikacyjnej oraz sieci kanalizacyjnych.
2. Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem odbywa się zjazdami z ul. Ogrodowej i 3 Maja oraz wejściami pieszymi z okalających dróg publicznych.

Rozdział III

Przepisy szczegółowe.

§ 11

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu, parametrów i kształtowania zabudowy oraz parametrów zagospodarowania terenu i zasad podziału nieruchomości.

- 1-UM** 1. Przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej (usługi handlowe, gastronomiczne, publiczne) .
Na terenie mogą być lokalizowane jedynie usługi nieuciążliwe.
2. Parametry kształtowania zabudowy – zabudowa projektowana oraz istniejąca adaptowana winna spełniać następujące warunki:
 - a/ sytuowanie z uwzględnieniem obowiązujących, nieprzekraczalnych i istniejących linii zabudowy,
 - b/ wysokość budynków, określoną ilością kondygnacji nadziemnych dla budynków w pierzejach ulicy Odrodzenia, Warszawskiej i 3 Maja – do 4 kondygnacji w pierzei ulicy Ogrodowej i wewnątrz kwartału– do 3 kondygnacji,
 - c/ przekrycie dachami spadowymi o nachyleniu głównych połaci dachowych - 35 – 45⁰, a na styku z budynkami przekrytymi dachami spadowymi w nawiązaniu do tych spadków,

- d/ główne połączenie dachowe kryte dachówką. Na powierzchni do 25% może występować pokrycie inne niż dachówka.
 - e/ kierunki głównych kalenic budynków sytuowanych przy ulicach – równoległe do osi tych ulic,
 - f/ dla budynków gospodarczych ustala się maksymalną wysokość do 5m nad poziom terenu,
 - g/ dla budynków figurujących w Wojewódzka Ewidencja Zabytków dodatkowo muszą być uwzględnione uwarunkowania zawarte w § 8 pkt.3.
3. Parametry i elementy zagospodarowania terenu:
- a/ ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy terenu 1-UM – 0.50,
 - b/ minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla terenu 1-UM – 0,10,
 - c/ dla projektowanych usług ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych:
 - 1- na 100m² powierzchni handlowej, 1- na 5 miejsc gastronomicznych, 1- na 10 miejsc w usługach kulturalnych, 1- na 5 zatrudnionych w usługach,
 - d/ ustala się 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
 - e/ ewentualne wygrozdzenia działek, nie przekraczające wysokości 60 cm, winny stanowić elementy małej architektury.
 - f/ poza obiektami kubaturowymi mogą być lokalizowane dojazdy, parkingi, przejścia piesze, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna.
4. Zasady podziału nieruchomości.
- Istniejący podział na działki może ulec zmianie z uwzględnieniem konieczności obsługi komunikacyjnej działek i budynków. Nie ustala się granicznych parametrów podziału.

- 2-UM** 1. Przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, obowiązkowa lokalizacja sali widowiskowej o powierzchni minimum 300m², usługi handlowe, gastronomiczne, publiczne.
- Na terenie mogą być lokalizowane jedynie usługi nieuciążliwe.
2. Parametry kształtowania zabudowy – zabudowa projektowana oraz istniejąca adaptowana winna spełniać następujące warunki:
- a/ sytuowanie z uwzględnieniem obowiązujących, nieprzekraczalnych i istniejących linii zabudowy,
 - b/ wysokość budynków, określoną ilością kondygnacji nadziemnych dla budynków w pierzei ulicy Odrodzenia oraz wewnątrz kwartału ustala się – do 4 kondygnacji, w pierzei ulicy Ogrodowej – do 3 kondygnacji,
 - c/ przekrycie dachami spadowymi o nachyleniu głównych połaci dachowych - 35 – 45⁰, a na styku z budynkami przekrytymi dachami spadowymi w nawiązaniu do tych spadków,
 - d/ główne połączenie dachowe kryte dachówką. Na powierzchni do 25% może występować pokrycie inne niż dachówka.
 - e/ kierunki głównych kalenic budynków sytuowanych przy ulicach – równoległe do osi tych ulic,
 - f/ wyklucza się lokalizowanie budynków gospodarczych,
 - g/ dla budynków figurujących w Woj. Ewid. Zabytk. dodatkowo muszą być uwzględnione uwarunkowania zawarte w § 8 pkt.3.
3. Parametry i elementy zagospodarowania terenu:
- a/ ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy terenu 2-UM – 0.90,
 - b/ minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla terenu 2-UM – nie ustala się,
 - c/ dla projektowanych usług ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych: 40
 - d/ ustala się 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,

e/ ewentualne wygradzenia działek, nie przekraczające wysokości 60 cm, winny stanowić elementy małej architektury.

f/ poza obiektami kubaturowymi mogą być lokalizowane dojazdy, parkingi, przejścia piesze, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna.

4. Zasady podziału nieruchomości.

Istniejący podział na działki może ulec zmianie z uwzględnieniem konieczności obsługi komunikacyjnej działek i budynków. Nie ustala się granicznych parametrów podziału.

- Z** - 1. Przeznaczenie terenu – zieleń rekreacyjna przydomowa, plac zabaw dla dzieci.
2. Zabudowa – wprowadza się zakaz zabudowy.
3. Parametry i elementy zagospodarowania terenu:
a/ minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,85,
b/ teren może być ogrodzony – wysokość ogrodzenia do 1,20 m,
c/ na terenie mogą być lokalizowane – elementy małej architektury, urządzenia zabaw dla dzieci,
d/ dopuszcza się ciąg podziemnej infrastruktury technicznej.

- EE** – 1. Przeznaczenie terenu – lokalizacja stacji transformatorowej.
2. Zabudowa – adaptuje się istniejący obiekt.

§ 12

Ustalenia dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej i infrastrukturą techniczną.

1. Obsługa komunikacyjna całego terenu objętego planem odbywa się z istniejących ulic okalających teren, stanowiących drogi publiczne.
2. Przed realizacją zabudowy należy przebudować istniejące, kolidujące sieci infrastruktury.
3. Zaopatrzenie w wodę istniejącymi rurociągami z odprowadzeniem ścieków sanitarnych do istniejących kolektorów kanalizacji sanitarnej.
4. Odprowadzenie wód opadowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci.
6. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowniczej.
7. Sieci telekomunikacyjne, jako podziemne, prowadzone w ciągach komunikacyjnych.
8. Energia ciepła z własnych źródeł ciepła z wykluczeniem wysokoemisyjnych technologii wytwarzania energii cieplnej lub z innego zdalaczynnego źródła ciepła.

Rozdział IV Przepisy końcowe

§ 13

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%,
- EE - 30%
- Z - 30%

§ 14

Zadania własne gminy określone ustawą nie występują.

§ 15

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

§ 16

Na terenie określonym symbolem „granica opracowania planu” traci moc plan” Śródmieście miasta Szczytno jednostka B”, zatwierdzony uchwałą Nr IX/69/03 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 29 maja 2003r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 100 z dnia 10 lipca .2003r. poz. 1378.

§ 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 XVII/248/09
Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 26 czerwca 2009r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Śródmieścia miasta Szczytno jednostka B w granicach kwartału ulic Warszawskiej,
Odrodzenia, 3 Maja i Ogrodowej.

Rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

W ustawowym terminie nie wniesiono uwag do projektu planu.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Beata Boczar

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XVII/248/09
Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 26 czerwca 2009r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Śródmieścia miasta Szczytno jednostka B w granicach kwartału ulic Warszawskiej,
Odrodzenia, 3 Maja i Ogrodowej.

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 XVII/248/09
Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 26 czerwca 2009r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Śródmieścia miasta Szczytno jednostka B w granicach kwartału ulic Warszawskiej,
Odrodzenia, 3 Maja i Ogrodowej.

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