

Uchwała Nr XX/193/08
Rady Miejskiej w Szczytnie
z dnia 29 września 2008r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczytno -
Śródmieście jednostka „A” w rejonie Placu Juranda.**

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) 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), Rada Miejska w Szczytnie uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „ Szczytno - Śródmieście jednostka „A” w rejonie Placu Juranda”, jako zmiana 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 VII/73/07 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 29 sierpnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczytno - Śródmieście jednostka „A”.

§ 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 1:1500 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Szczytno – Śródmieście jednostka „A” w rejonie Placu Juranda”,
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 publicznych – należy przez to rozumieć usługi w zakresie kultury, finansów, podstawowej służby zdrowia itp.
 - c/ usługach handlowych i gastronomicznych – należy przez to rozumieć obiekty i pomieszczenia handlowe i gastronomiczne,
 - 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 lub rozbudową. Adaptacja budynku nie może zmieniać funkcji wykraczając poza ustalenia przeznaczenia terenu i musi spełniać zasady kształtowania zabudowy z jej ustalonymi parametrami,
 - f/ intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy obiektami kubaturowymi do powierzchni terenu określonego liniami rozgraniczającymi.
2. Określa się następujące znaczenia użytych w planie symboli i oznaczeń:
 - 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 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 1,3m, i tylko wtedy, jeżeli nie przebiega ona po granicy z istniejącą sąsiadującą zabudową.
 - c/ 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 o 1,3m,
 - d/ akcent architektoniczny – element, detal, forma architektoniczna wyróżniające się w bryle budynku,
 - e/ granice opracowania planu – określają teren, na którym obowiązują ustalenia niniejszego planu,
 - f/ Kd - zjazdy komunikacyjne – określają rejony i kierunki obsługi komunikacyjnej.
 - g/ symbole literowe określające przeznaczenie terenu ustalone planem;
UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
Kx - teren ciągu pieszo-jezdnego.

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,

§ 6

Zasada kształtowania przestrzeni.

Zasadę kształtowania przestrzeni określa się poprzez ustalenie parametrów zabudowy, linii zabudowy oraz usytuowaniem akcentu architektonicznego.

§ 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, 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 urządzenia 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 opracowania planu leży w strefie ochrony konserwatorskiej. Rozwiązania architektoniczne i projekty budowlane należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Obszar opracowania planu leży w strefie ochrony archeologicznej, w której wszelkie prace ziemne mogą być prowadzone po uzyskaniu zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9

Przestrzeń publiczna.

1. Na terenie objętym opracowaniem niniejszego planu przestrzeń publiczną stanowi teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem Kx.

§ 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 z ul. Kasprowicza, poprzez teren przestrzeni publicznej i ciąg pieszo-jezdny, łączący się z Placem Juranda.

Rozdział III Przepisy szczegółowe.

§ 11

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

UM – Teren zabudowy usługowej, możliwe uzupełnienie funkcji usługowej o funkcję mieszkaniową.

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

Kx – Teren ciągu pieszo-jezdnego.

Ciąg uzupełniony zielenią i elementami małej architektury. Możliwe prowadzenie ciągów infrastruktury technicznej.

§ 12

Ustalenia dotyczące parametrów i kształtowania zabudowy.

1. Projektowana zabudowa winna spełniać następujące warunki:
 - a/ sytuowanie z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy z dopuszczeniem sytuowania budynku na granicy między działkami: 1-184/3 i 1-185/10,
 - b/ wysokość zabudowy ustaloną poprzez: określenie wymaganych odległości od poziomu terenu do okapów wynoszących od 6,50m do 8,00m,
 - c/ przekrycie dachami spadowymi o nachyleniu głównych połaci dachowych 42° z dopuszczalną tolerancją 1°, w których naświetla i mansardy nie mogą przekroczyć 30% długości elewacji poszczególnych budynków,
 - d/ dachy kryte dachówką,
 - e/ główne kalenice dachów równoległe do obowiązujących linii zabudowy.
2. Istniejąca zabudowa może podlegać rozbiórce lub adaptacji. W przypadku jej adaptacji musi spełnić warunki określone w ustępie 1 niniejszego paragrafu.

§ 13

Ustalenia dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej i infrastrukturą techniczną.

1. Obsługa komunikacyjna całego terenu objętego planem odbywa się z istniejącej przestrzeni publicznej oznaczonego symbolem „K” i z ciągu pieszo-jezdnego.
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 cieplna z własnych źródeł ciepła z wykluczeniem wysokoemisyjnych technologii wytwarzania energii cieplnej lub z innego zdalaczynnego źródła ciepła.

§ 14

Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości i parametrów zagospodarowania terenu.

1. Istniejący podział na działki może ulec zmianie z uwzględnieniem konieczności obsługi komunikacyjnej działek i budynków. Nie ustala się granicznych parametrów podziału.
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%,
- Kx - teren stanowi własność gminy – nie ustala się stawki.

§ 16

Zadania własne gminy. Ciąg pieszo jezdny stanowiący przestrzeń publiczną.

§ 17

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

§ 18

Na terenie określonym symbolem „granica opracowania planu” traci moc plan „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.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczytno.

§ 20

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Beata Boczar

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XX/193/08
Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 29 września 2008r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Szczytno - Śródmieście jednostka A w rejonie Placu Juranda”**

Rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Uwagi do projektu planu nie wpłynęły.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Beata Boczar

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XX/193/08
Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 29 września 2008r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Szczytno – Śródmieście jednostka w rejonie Placu Juranda”

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 XX/193/08
Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 29 września 2008r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Szczytno – Śródmieście jednostka A w rejonie Placu Juranda”

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