



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 14 września 2017 r.

Poz. 3638

UCHWAŁA NR XXXVII/276/2017 RADY GMINY SZCZYTNO

z dnia 27 lipca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów geodezyjnych Zielonka i Marksewo, gmina Szczytno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz Uchwały Nr XX/153/2016 Rady Gminy Szczytno z dnia 15 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów geodezyjnych Zielonka i Marksewo, gmina Szczytno, Rada Gminy Szczytno stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Szczytno, uchwała co następuje:

Rozdział 1.

ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębów geodezyjnych Zielonka i Marksewo, gmina Szczytno, zwany w dalszej części planem. Granice terenów objętych planem jak w Załącznikach nr 1 – Arkusz nr 1, Arkusz nr 2

2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunków planu w skali 1:1000, zatytułowanych „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębów geodezyjnych Zielonka i Marksewo, gmina Szczytno”- jako Załącznik nr 1 – Arkusz nr 1, Arkusz nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu, stanowiącego Załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Szczytno, stanowiącego Załącznik nr 3.
- 5) uzasadnienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów geodezyjnych Zielonka i Marksewo, gmina Szczytno - stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa Uchwała Nr XX/153/2016 Rady Gminy Szczytno z dnia 15 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów geodezyjnych Zielonka i Marksewo, gmina Szczytno.

2. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.

3. Rysunki planu sporządzono w skali 1:1000 i obowiązują w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granicy opracowania planu;
- 2) przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) cyfrowo-literowych oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu.

4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu kulturowego;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbą miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

5. Plan nie zawiera ustaleń, z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszym planem, dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 4) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

Rozdział 2.

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. 1. 1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

- 1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) podstawowym przeznaczeniu terenu funkcjonalnego - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się możliwą, dominującą formą wykorzystania terenu funkcjonalnego. W ramach podstawowego przeznaczenia terenu funkcjonalnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu funkcjonalnego w jego liniach rozgraniczających;
- b) uzupełniającym przeznaczeniu terenu funkcjonalnego – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu funkcjonalnego inne niż podstawowe, które mogą uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe, dla których w ustaleniach szczegółowych określono warunki ich dopuszczenia;
- c) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów, określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów funkcjonalnych;
- d) maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
- e) minimalnym wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć minimalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
- f) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni całkowitej zabudowy tj. powierzchni wszystkich kondygnacji budynku w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- g) minimalnym wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć minimalny wskaźnik wielkości powierzchni całkowitej zabudowy tj. powierzchni wszystkich kondygnacji budynku w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- h) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu;
- i) kącie nachylenia połąci – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połąci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połąci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść.
- j) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz aktami zmieniającymi.

Rozdział 3. PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów funkcjonalnych na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

Uos- teren usług opieki społecznej;

ZN – tereny zieleni naturalnej;

KD– tereny rezerwy pod drogę publiczną klasy G (główną);

KDW – tereny dróg wewnętrznych;

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej terenów funkcjonalnych;

- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy, sytuowanie kalenic budynków oraz sposobu kształtowania dachów;
- 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
- 4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunkach planu, stanowiących Załącznik nr 1 – Arkusz nr 1, Arkusz nr 2 do niniejszej uchwały oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenów funkcjonalnych;

3. Dopuszcza się wykroczenie poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 40 cm w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji budynków;

4. Zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych zabudowy;

5. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się wycinki drzew z wyjątkiem przypadków, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) nakazuje się wkomponowanie planowanego zainwestowania w istniejącą zieleń wysoką;
- 4) ustala się zasady wynikające z położenia w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Olsztyn Nr 213:
 - a) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
 - b) zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych.
- 5) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz kierunku odpływu ze źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakazuje się aby zanieczyszczenia i ścieki z przestrzeni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych podczyszczać i odprowadzać w sposób nie zagrażający środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakazuje się stosowanie niskoemisyjnych źródeł zaopatrzenia w ciepło nie wywierających negatywnego oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - a) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi:
 - MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
 - Uos – jak dla terenów przeznaczonych pod domy opieki społecznej
 - b) pozostałe tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.
- 11) ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowywania odpadów w sposób zgodny z odpowiednimi planami gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów.

2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:

- 1) ustala się zasady wynikające z położenia planu w granicach Spychowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego:
 - a) nakaz prowadzenia wszelkich działań w granicach „Spychowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu” zgodnie z przepisami rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 133 z dnia 12 listopada 2008 r. w sprawie Spychowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. W-M z 2008 r. Nr 178, poz.2615);
 - b) nakaz prowadzenia wszelkich działań w granicach „Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego”, zgodnie z przepisami uchwały Nr VIII/203/15 Sejmiku Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego (Dz. Urz. Woj. W-M z 2015 r., poz. 2744);

3. Ustala się w zakresie ochrony krajobrazu:

- a) ustala się, iż w granicach opracowania planu nie występują prawne formy ochrony krajobrazu, o których mowa w przepisach odrębnych;
- b) ustala się, że dla obszaru opracowania planu nie ma sporządzonego audytu krajobrazowego.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu kulturowego

1. Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu kulturowego:

- a) nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu odpowiadającej gabarytami i formą zabudowie sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych zapewniają: droga wewnętrzna oznaczona w planie symbolem 1KDW. Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego układu dróg publicznych tylko w uzgodnieniu z zarządcą drogi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) na obszarze objętym planem mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od drogi krajowej nr 58. W celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na terenie przeznaczonym pod nową zabudowę usług opieki społecznej Uos, należy w ramach tej inwestycji zastosować odpowiednie środki techniczno- przestrzenne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych zjazdów na drogi publiczne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się wskaźniki wyposażenia terenów funkcjonalnych w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) dla budynków mieszkalnych oznaczonych w planie symbolami MN - 2 miejsca parkingowe na jeden budynek;
 - b) dla budynków opieki społecznej oznaczonych w planie symbolem Uos minimum 1,0 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej
 - c) miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej.
 - d) ustala się nakaz lokalizowania miejsc parkingowych wyłącznie na terenie inwestycji;
 - e) nie ustala się miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 3) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach funkcjonalnych przyległych do drogi krajowej w odległości nie mniejszej niż 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej pod warunkiem, że lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów funkcjonalnych i nie narusza przepisów odrębnych;

3. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN, Uos należy realizować z sieci wodociągowej;
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN, Uos z ujęć własnych do czasu wybudowania sieci wodociągowej z wyłączeniem terenów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego oraz Spychowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry gwarantujące niezawodne zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej.

4. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:

- 1) ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków z terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN, Uos należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - a) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN, do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej z wyłączeniem terenów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego oraz Spychowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry gwarantujące niezawodne odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 3) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych: dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym Uos należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - a) dopuszcza się dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN, KDW indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

5. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną terenów funkcjonalnych należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne;
 - a) napowietrzne i doziemne linie średniego napięcia 15 kV;
- 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne najwyższego napięcia (NN), średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako doziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują strefy ograniczonego zagospodarowania, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, o szerokości minimalnej:

- a) 5,0 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV w obu kierunkach w rzucie poziomym;
- 4) ustala się, iż lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
- 5) ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) W projektowanych ciągach komunikacyjnych, chodnikach ulic itp. należy zarezerwować pasy techniczne dla projektowanych sieci elektroenergetycznych 15 kV i 0.4 kV wraz z lokalizacjami nowych stacji transformatorowych 15/0.4 kV oraz projektowanych złączy kablowo- pomiarowych;
6. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN, Uos należy realizować z sieci telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczone doziemnie;
- 3) ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN, Uos należy realizować indywidualnie;
- a) dopuszcza się ogrzewanie dla istniejącej i projektowanej zabudowy w oparciu o gaz, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 2) zakazuje się stosowania paliw wysokoemisyjnych do ogrzewania budynków, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN, Uos należy realizować z sieci gazowej z chwilą jej wybudowania i oddania do użytkowania;
- a) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN, Uos zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- § 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.**
1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
- § 10. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych oraz zasad podziału na działki.**
1. Ustala się parametry nowo wydzielonych działek:
- 1) minimalne szerokości frontów działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem MN,
- a) dla zabudowy wolnostojącej – 20 m
- 2) minimalne powierzchnie działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem MN,
- a) dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m²
2. Ustala się zasady projektowanego podziału na działki zgodnie z rysunkami planu, stanowiącymi Załączniki nr 1 /od arkusz nr 1 do arkusz nr 2/;
3. Dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów na działki ewidencyjne zlokalizowane na terenach funkcjonalnych MN, Uos przy spełnieniu zapisów zawartych §10 ust. 3.

4. Dopuszcza się łączenie działek w przypadku, gdy działki ewidencyjne zlokalizowane na terenach funkcjonalnych MN, Uos nie spełniają parametrów zawartych w §10 ust. 3.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Dopuszcza się wykorzystywanie terenów zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dla obszarów zlokalizowanych w obszarze Spychowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w strefie ochronnej jeziora Marksoby, rzeki Rozogi oraz zbiorników wodnych /100 m od linii brzegowej/ ustanawia się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych
- 2) w strefach ograniczonego zagospodarowania, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wyznaczanych dla linii elektroenergetycznych, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

1. Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) MN – 20%;
- 2) Uos – 30%;
- 3) ZN– 5%
- 4) KD– 1%
- 5) KDW -10%

Rozdział 4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym MN.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem 1MN, 2MN,;

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – zabudowa gospodarcza, gospodarczo-garażowa lub garażowa, wiaty, altany;
- 3) Zachowuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną na terenach funkcjonalnych 1MN, 2MN;
- 4) Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych na terenach funkcjonalnych 1MN, 2MN, w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 5) W ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych w ich liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację na jednej działce:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
 - b) jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednego budynku garażowego;
 - c) jednej wiaty i jednej altany
- 6) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:

- a) budynki adaptowane realizować zgodnie z ich dotychczasową formą jako wolnostojące oraz szeregowe;
 - b) budynki mieszkalne nowoprojektowane realizować jako wolnostojące;
 - c) budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy realizować jako wolnostojący lub zespolony z budynkiem jednorodzinnym;
 - d) wiaty i altany realizować jako wolnostojące;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- a) Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60%;
 - b) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – maksymalnie 0,13 (13%);
 - c) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – maksymalnie 0,30 (30%);
 - d) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,21;
 - e) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50.
- 8) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych:
- a) Wysokość zabudowy:
 - wysokość budynku mieszkalnego w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
 - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - c) Dachy pochyłe dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
 - d) W elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w odcieniach bieli i beżu;
- 9) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego, garażowego:
- a) Wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;
 - b) Usytuowanie kalenic budynków prostopadle lub równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - c) Dachy pochyłe dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
 - d) W elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w odcieniach bieli i beżu;
- 10) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) Wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 6,0 m;
 - b) Dachy pochyłe dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
- 11) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m²
- 12) Do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonych w planie symbolem literowym Uos.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem 1Uos:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren usług opieki społecznej – dom opieki nad osobami starszymi;
- 2) Uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego – zabudowa gospodarcza, garażowa, parkingi, wiaty, altany;
- 3) W ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego w ich liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację na jednej działce:
 - a) jednego budynku zamieszkania zbiorowego opieki społecznej w formie wolnostojącej;
 - b) budynków gospodarczych, budynków garażowych lub budynków gospodarczo-garażowych w formie wolnostojącej, w ramach budynku zamieszkania zbiorowego opieki społecznej lub jako zespolony z budynkiem zamieszkania zbiorowego opieki społecznej tworząc zespół obiektów;
 - c) wiat i altan w formie wolnostojącej,
- 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy – kształtowana zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) Dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej w odległości nie mniejszej niż 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej pod warunkiem, że lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów funkcjonalnych i nie narusza przepisów odrębnych;
- 6) Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60%;
- 7) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – maksymalnie 0,01 (1%);
- 8) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – maksymalnie 0,04 (4%);
- 9) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,03;
- 10) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1.
- 11) Wysokość zabudowy: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne lub 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe - nie wyżej jednak niż 18,0 m;
- 12) Usytuowanie kalenic głównych budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 13) Dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 60°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
- 14) W elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w odcieniach bieli i beżu;

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZN.

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem 1ZN, 2ZN:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zieleni naturalnej;
- 2) Dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
- 3) Ustala się zakaz niszczenia istniejącej zieleni jako ostoji bioróżnorodności;
- 4) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem urządzeń i obiektów liniowych infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych;

5) Ustala się lokalizację obiektów, o których mowa w pkt 4) w odległości nie mniejszej niż 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej.

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD.

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem 1KD:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny rezerwy pod drogę publiczną klasy G (główną);
- 2) Wyznacza się teren rezerwy pod drogę publiczną – /krajową klasy G/ oznaczony symbolem 1KD zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW.

- 1) Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem 1KDW, Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny dróg wewnętrznych;
- 2) Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – zieleń izolacyjna, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem 1KDW– zgodnie z rysunkiem planu, 12,0 m;

TYTUŁ I. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 19. 1. Tracą moc zapisy w granicach opracowania niniejszego planu:

- a) Uchwały nr LI/370/2014 z dnia 29 sierpnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Zielonka, Jęcznik
2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczytno.
 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Szczytno

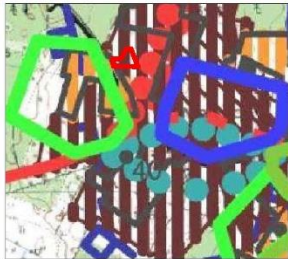
Zbigniew Woźniak

ZALĄCZNIK NR 1
arkusz nr 1

DO UCHWAŁY NR XXXVII/276/2017
RADY GMINY SZCZYTNO Z DNIA 27 LIPCA 2017
OPUBLIKOWANEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA
WARMIŃSKO - MAZURSKIEGO Z DNIA..... POZ.....

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI OBRĘBÓW ZIELONKA I MARKSEWO, GMINA SZCZYTNO

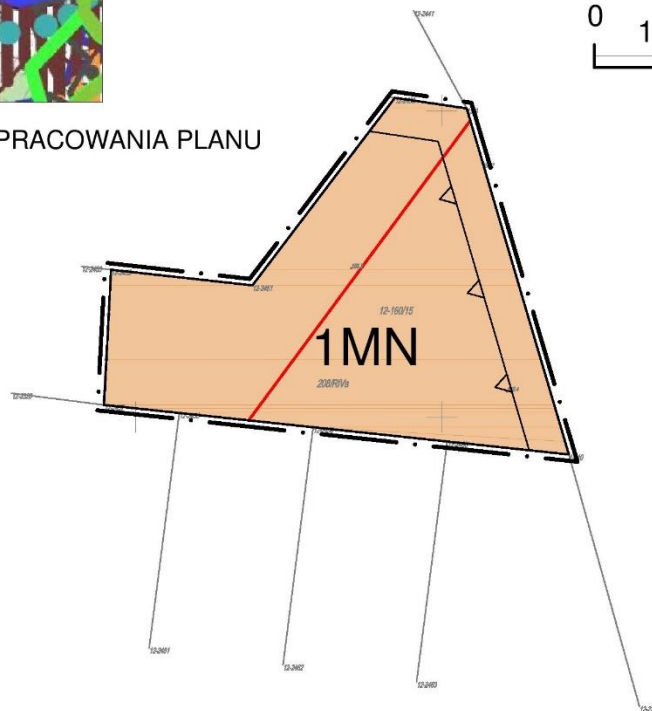
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SZCZYTNO







SKALA 1:1000



 GRANICA OPRACOWANIA PLANU




USTALENIA :

-  GRANICA OPRACOWANIA
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE :

-  ISTNIEJĄCA LINIA SN

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI GRUNTAMI			
			
Piłsk, ul. Piłszna 19			
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI OBRĘBÓW ZIELONKA I MARKSEWO, GMINA SZCZYTNO			
AUTORZY OPRACOWANIA			
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Maciej Wronka	SKALA 1:1000	DATA 07.2017
			ZALĄCZNIK NR 1 ARKUSZ 1

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXVII/276/2017
Rady Gminy Szczytno
z dnia 27 lipca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów geodezyjnych Zielonka i Marksewo, gmina Szczytno.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Szczytno rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów geodezyjnych Zielonka i Marksewo, gmina Szczytno.

W sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów geodezyjnych Zielonka i Marksewo, gmina Szczytno, stwierdza się, że do wyłożonego projektu planu do publicznego wglądu w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXVII/276/2017
Rady Gminy Szczytno
z dnia 27 lipca 2017 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy związanych z opracowaniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów geodezyjnych Zielonka i Marksewo, gmina Szczytno.

W związku z art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) stwierdza się, że w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów geodezyjnych Zielonka i Marksewo, Gmina Szczytno przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.

Udział Gminy Szczytno w finansowaniu ww. zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Gminy Szczytno w wieloletnich planach inwestycyjnych w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych.