

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Miejskiej w Szczytnie**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Szczytno Śródmieście jednostka D w rejonie ulic Polskiej i Bogumiła Linki”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytno, Rada Miejska w Szczytnie uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
Przepisy ogólne

- § 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Szczytno Śródmieście jednostka D w rejonie ulic Polskiej i Bogumiła Linki”, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr II/24/2018 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 20 grudnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
  - 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
  - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
  - 5) dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią załącznik nr 4 do uchwały.
- § 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:
- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

## Projekt wyłożenie

- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) 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 liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 12) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 13) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 3. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów elementarnych;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary w metrach;
- 5) granica opracowania planu.

2. Następujące oznaczenia obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) granica terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 „Olsztyn”;
- 3) granica terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”.

§ 4. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale.

1. Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi oznaczony odpowiednim symbolem, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania.
2. Usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi i rzemiosło, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych.
3. Adaptacja – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego zagospodarowania terenu lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, rozbiórkę wraz z odbudową lub zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że sposoby kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w niniejszej uchwale lub zachowują stan

## Projekt wyłożenie

istniejący pod względem funkcji zabudowy, przekroczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy, gabarytów obiektu w tym wysokości budynku oraz kąta nachylenia dachu.

4. Wysokość 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 elementu obiektu.
5. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której obrys ścian zewnętrznych budynku nie może przekroczyć. Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy zadaszenia wejść i okapy na odległość maksymalnie 1,5 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona od drogi krajowej DK 53 (KDGP) dotyczy wszystkich elementów planowanej zabudowy jako całości techniczno – użytkowej.
6. Główna połać dachowa - należy przez to rozumieć połać dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połaci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.
7. Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12<sup>0</sup>.
8. Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

### § 5. W zakresie infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę przebiegu sieci, rozbiórkę obiektów w tym sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenów elementarnych albo stanowi dla nich funkcję służebną.
2. Dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi 1.U, 2.U, 3.U, 1.KP, 1.KDD, 1.KDL, 1.KDGP zgodnie z przepisami odrębnymi oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenów elementarnych lub jeżeli stanowi funkcję służebną dla przeznaczenia terenu.
3. Adaptuje się istniejące kablowe sieci Sn-15kV i nn-0,4kV. Przyłączenie odbiorców do sieci elektroenergetycznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Teren opracowania planu położony jest w granicach aglomeracji Szczytno. Ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącego i projektowanego układu kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącego i projektowanego układu sieci wodociągowej przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - 1) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków przez rozbudowaną rozdzielczą sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia. Dla sieci gazowych należy zapewniać strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi. W strefach kontrolowanych przyjmuje się ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Główne źródło zaopatrzenia w ciepło należy zapewniać z sieci ciepłowniczej, z indywidualnej kotłowni zasilanej gazem z sieci gazowej lub energią elektryczną. Dopuszcza się uzupełnienie głównego źródła zaopatrzenia w ciepło poprzez stosowanie odnawianych źródeł energii, o których mowa w § 8 ust. 6 niniejszej uchwały. Sieci oraz przyłącza centralnego ogrzewania należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Projekt wyłożenie

9. Ustala się przyłączenie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Odpady należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 6. Zasady obsługi komunikacyjnej.

1. Bezpośrednie powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym zapewnione będzie poprzez istniejące zjazdy z drogi krajowej oznaczonej symbolem 1.KDGP na teren 1.KP oraz poprzez istniejące i projektowane zjazdy z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL. Adaptuje się istniejące zjazdy z terenu oznaczonego symbolem 1.KP.
2. Zasady obsługi parkingowej obszaru planu w tym minimalna liczba stanowisk postojowych:
  - 1) dla usług gastronomicznych należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc gastronomicznych;
  - 2) dla usług handlowych należy zapewnić minimum 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej;
  - 3) dla pozostałych usług należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;
  - 4) minimum 1 stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych w usługach;
  - 5) wyżej wymienione wskaźniki dotyczące minimalnej liczby stanowisk postojowych należy stosować łącznie.
3. W granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
  - 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;
  - 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;
  - 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;
  - 4) 4% liczby stanowisk postojowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.

### § 7. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Ustalenia dotyczące kolorystyki elewacji:
  - 1) kolorystyka współczesnych budynków powinna być zharmonizowana i dostosowana do otaczającej zabudowy i krajobrazu przy zastosowaniu stonowanych kolorów;
  - 2) na ścianach budynków współczesnych ustala się stosowanie materiałów tradycyjnych takich jak: kamień, cegła, drewno, szkło, tynki;
  - 3) ponadto zasady kształtowania ład przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.
2. Ustalenia dotyczące ogrodzeń:
  - 1) ogrodzenia nie mogą przekraczać wysokości 0,9 m od poziomu terenu;
  - 2) wprowadza się zakaz stosowania siatki ogrodzeniowej oraz prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

### § 8. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Teren opracowania planu znajduje się poza prawnymi formami ochrony przyrody.

## Projekt wyłożenie

2. Na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 53 oraz terenów kolejowych mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Obiekty budowlane należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań podstawowych dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami w tym od dróg i kolei.
3. Teren objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 „Olsztyn” - ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Teren objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska” - ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych o mocy urządzeń do 100kW, z wykluczeniem turbin wiatrowych.
6. Dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych.
7. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycję celu publicznego.

**§ 9.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach planu występuje obiekt objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

L.p.	Obiekt	Lokalizacja	Czas powstania	Numer karty GEZ
1	Budynek mieszkalny murowany, obecnie administracyjno – usługowy	Szczytno, ul. Polska 26	koniec XIX w. - początek XX w.	141

2. W odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują następujące zasady:

- 1) roboty budowlane prowadzone w obiektach lub w obszarach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków (nie objętych wpisem do rejestru zabytków) należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa budowlanego oraz przepisami w sprawie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) w odniesieniu do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązuje ochrona ich formy architektonicznej w zakresie gabarytów, geometrii dachów, kolorystyki pokrycia dachów, detali architektonicznych i wystroju elewacji.

**§ 10.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych o gospodarce nieruchomościami.
2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki ustalona jak w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały określona dla terenu elementarnego;
  - b) minimalny front działki: minimum 20 m;

## **Projekt wyłożenie**

- c) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 – 100 stopni.

### **§ 11. Obszary przestrzeni publicznych.**

1. Przestrzeń publiczną stanowią tereny oznaczone symbolami: 1.KDD, 1.KDL, 1.KDGP.
2. Na obszarze przestrzeni publicznej ustala się:
  - 1) w przestrzeniach publicznych dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury służących komunikacji, obiektów obsługi technicznej, zieleni na zasadach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi oraz obiektów wskazanych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
  - 2) nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej;
  - 3) nakazuje się w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;
  - 4) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszych, obiektów systemu komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

### **§ 12. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.**

1. W granicach planu inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy miejskiej są następujące inwestycje:
  - 1) budowa dróg publicznych oznaczonych symbolem 1.KDD, 1.KDL;
  - 2) budowa wodociągów i urządzeń wodociągowych;
  - 3) budowa kanalizacji sanitarnej;
  - 4) budowa kanalizacji deszczowej;
  - 5) realizacja przestrzeni publicznych należących do zadań własnych gminy miejskiej.
2. W granicach planu inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jest droga oznaczona symbolem 1.KDGP.

### **§ 13. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

W sąsiedztwie istniejącej infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

### **§ 14. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.**

1. Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.
2. Dopuszcza się tymczasowe wykorzystanie terenu dla celów miejsc postojowych.
3. W przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wprowadza się zakaz ich realizacji.

### **§ 15. W granicach planu nie występują:**

- 1) tereny górnicze;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

## Projekt wyłożenie

- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) na dzień uchwalenia planu nie sporządzono audytu krajobrazowego, w związku z tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa krajobrazów priorytetowych nie określono;
- 5) tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych.

§ 16. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów wskazanych na rysunku planu.

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
1.U (pow. 0,26ha).	<p>1. <b>Przeznaczenie terenu elementarnego:</b> zabudowa usługowa.</p> <p>2. <b>Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>a) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu;</li><li>b) w ramach przeznaczenia terenu elementarnego dopuszcza się budowę budynków usługowych z dopuszczeniem realizacji zieleni urządzonej, obiektów małej architektury oraz niezbędnej infrastruktury technicznej w tym dojść i dojazdów;</li><li>c) zakazuje się budowy wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;</li><li>d) dopuszcza się budowę budynków w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej lub na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;</li><li>e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</li><li>f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: minimum 500m<sup>2</sup>;</li><li>g) wskaźniki zagospodarowania terenu:<ul style="list-style-type: none"><li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu: maksymalnie 0,8;</li><li>- minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: minimum 0,4, maksimum 2,4;</li><li>- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 5 % powierzchni działki budowlanej.</li></ul></li><li>h) obsługa komunikacyjna: bezpośrednio z drogi lokalnej o symbolu 1.KDL lub pośrednio z drogi lokalnej o symbolu 1.KDL poprzez teren o symbolu 1.KP.</li></ol> <p>3. <b>Zasady kształtowania zabudowy:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy strome - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 20<sup>0</sup>- 45<sup>0</sup>;</li><li>b) nie ustala się kąta nachylenia dachu oraz rodzaju dachu dla pozostałych połaci dachowych, stanowiących uzupełnienie głównej połaci dachowej;</li><li>c) liczba kondygnacji: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;</li><li>d) wysokość zabudowy: maksymalnie 13,0m;</li><li>e) kolorystyka i rodzaj dachów: dla dachów stromych dopuszcza się stosowanie dachówki ceramicznej lub blachodachówki, w kolorach naturalnej czerwieni dachówki ceramicznej;</li><li>f) kolorystyka i materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, kamień, beton strukturyzowany, drewno, szkło;</li><li>g) kierunek kalenicy głównej połaci dachowej dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną symbolem 1.KDL albo do linii rozgraniczającej z terenem elementarnym o symbolu 1.KP.</li></ol>
2.U (pow. 0,04ha).	<p>1. <b>Przeznaczenie terenu elementarnego:</b> zabudowa usługowa.</p> <p>2. <b>Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>a) w ramach przeznaczenia terenu elementarnego dopuszcza się budowę budynków usługowych z dopuszczeniem realizacji zieleni urządzonej, obiektów małej architektury oraz niezbędnej infrastruktury technicznej w tym dojść i dojazdów;</li></ol>

	<p>b) zakazuje się budowy wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;</p> <p>c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: minimum 300m<sup>2</sup>;</p> <p>e) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu elementarnego: maksymalnie 0,35;</li> <li>- minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: minimum 0,2, maksimum 1,05;</li> <li>- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0 % powierzchni działki budowlanej.</li> </ul> <p>f) obsługa komunikacyjna: z drogi lokalnej o symbolu 1.KDL poprzez teren o symbolu 1.KP.</p> <p><b>3. Zasady kształtowania zabudowy:</b></p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30<sup>0</sup>- 45<sup>0</sup>;</p> <p>b) nie ustala się kąta nachylenia dachu oraz rodzaju dachu dla pozostałych połaci dachowych, stanowiących uzupełnienie głównej połaci dachowej;</p> <p>c) liczba kondygnacji: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;</p> <p>d) wysokość zabudowy: maksymalnie 11,0m;</p> <p>e) kolorystyka i rodzaj dachów: dopuszcza się stosowanie dachówki ceramicznej lub blachodachówki, w kolorach naturalnej czerwieni dachówki ceramicznej;</p> <p>f) kolorystyka i materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, kamień, beton strukturyzowany, drewno, szkło;</p> <p>g) kierunek kalenicy głównej połaci dachowej dla dachów stromych: równoległe do linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną symbolem 1.KDGP.</p>
<p><b>3.U</b> (pow. 0,11ha).</p>	<p>1. <b>Przeznaczenie terenu elementarnego:</b> zabudowa usługowa.</p> <p>2. <b>Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu;</p> <p>b) nie dopuszcza się wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;</p> <p>c) dopuszcza się realizację ogródków gastronomicznych;</p> <p>d) dopuszcza się budowę budynków w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej lub na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: minimum 500m<sup>2</sup>;</p> <p>g) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maksymalnie 0,8;</li> <li>- minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: minimum 0,4, maksimum 3,2;</li> <li>- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0 % powierzchni działki budowlanej.</li> </ul> <p>g) obsługa komunikacyjna: z drogi lokalnej o symbolu 1.KDL poprzez teren o symbolu 1.KP.</p> <p><b>3. Zasady kształtowania zabudowy:</b></p> <p>a) dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków nie dopuszcza się zmiany gabarytów głównej bryły budynku oraz należy stosować ustalenia § 9 ust. 2 niniejszej uchwały;</p> <p>b) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub dachy wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, okien połaciowych doświetlających poddasze i itp.;</p> <p>c) nie ustala się kąta nachylenia dachu oraz rodzaju dachu dla pozostałych połaci dachowych, stanowiących uzupełnienie głównej połaci dachowej;</p> <p>d) liczba kondygnacji: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;</p> <p>e) wysokość zabudowy: maksymalnie 13,0 m;</p> <p>f) kolorystyka i rodzaj dachów: dla dachów stromych dopuszcza się stosowanie dachówki ceramicznej lub blachodachówki, w kolorach naturalnej czerwieni dachówki ceramicznej;</p>



	<p>g) kolorystyka i materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, kamień, beton strukturyzowany, drewno, szkło;</p> <p>h) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do drogi o symbolu 1.KDGP (dopuszcza się tolerancję do 10<sup>0</sup>).</p>
<p><b>1.KP</b> (pow. 0,28ha).</p>	<p>1. <b>Przeznaczenie terenu elementarnego:</b> tereny obsługi komunikacji – parkingi.</p> <p>2. <b>Ogólne warunki urbanistyczne:</b></p> <p>a) na terenie elementarnym dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń transportu publicznego w tym stanowiska odjazdowe dla autobusów oraz miejsca postojowe dla autobusów, busów i samochodów osobowych, systemu zieleni oraz dostosowanie zagospodarowania obszaru do potrzeb społecznych w tym również niezbędną komunikację pieszą i kołową;</p> <p>b) w liniach rozgraniczających teren elementarny dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej.</p> <p>3. <b>Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:</b></p> <p>a) w granicach terenu elementarnego dopuszcza się realizację budynków, w tym tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji: sanitarnej, usługowej, gospodarczej;</p> <p>b) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz altany lub wiaty o kącie nachylenia dachu w przedziale: 20<sup>0</sup>-35<sup>0</sup>;</p> <p>c) wyżej wymienione ustalenia w lit. b) dotyczą również gabarytów obiektów budowlanych o których mowa w lit. a);</p> <p>d) wysokość zabudowy: maksymalnie 6,0m – (ograniczenie nie dotyczy obiektów, o których mowa w § 7. ust. 3 niniejszej uchwały);</p> <p>e) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maksymalnie 0,1;</li> <li>- minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: minimum 0,0, maksimum 0,1;</li> <li>- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 10 % powierzchni działki budowlanej.</li> </ul>
<p><b>1.KDD</b> (pow. 0,02ha).</p>	<p>1. <b>Przeznaczenie terenu elementarnego:</b> tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej.</p> <p>2. <b>Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) w pasie drogowym zezwala się na lokalizację obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej;</p> <p>b) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0m;</p> <p>c) w liniach rozgraniczających teren elementarny dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej;</p> <p>d) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.</p>
<p><b>1.KDL</b> (pow. 0,2ha);</p>	<p>1. <b>Przeznaczenie terenu elementarnego:</b> tereny dróg publicznych, klasy lokalnej.</p> <p>2. <b>Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) w pasie drogowym zezwala się na lokalizację obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej;</p> <p>b) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0m;</p> <p>c) w liniach rozgraniczających teren elementarny dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej;</p> <p>d) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.</p>
<p><b>1.KDGP</b> (pow. 0,33 ha).</p>	<p>1. <b>Przeznaczenie terenu elementarnego:</b> tereny dróg publicznych, klasy głównej ruchu przyspieszonego.</p> <p>2. <b>Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) teren istniejącego pasa drogowego drogi publicznej – droga krajowa DK53;</p> <p>b) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>c) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.</p>

## **Projekt wyłożenie**

**§17.** Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w wysokości 20%.

**§18.** Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczytno Śródmieście jednostka D w rejonie ulic: Polskiej i Bogumiła Linki przyjętego Uchwałą Nr XXII/211/08 Rady Miejskie w Szczytnie z dnia 19 grudnia 2008 r., oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczytno – Śródmieście Jednostka D przyjętego Uchwałą Nr XV/176/2000 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 23 marca 2000 r.

**§19.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczytno.

**§20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady