

**UCHWAŁA NR LIX/403/2023  
RADY MIEJSKIEJ W SZCZYTNIE**

z dnia 31 maja 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasto Szczytno - rejon ulic  
Kościuszki - Pasymska**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747 oraz z 2023 r. poz. 553) oraz art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 i 572), Rada Miejska w Szczytnie stwierdza, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytno, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVII/190/2000 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 2 czerwca 2000 r. oraz uchwała co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasto Szczytno - rejon ulic Kościuszki – Pasymska.

2. Uchwalany plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczytno - Śródmieście jednostka A, uchwalonego uchwałą Nr XV/175/2000 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 23 marca 2000 r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczytno - Jezioro Domowe Duże, uchwalonego uchwałą Nr VI/37/2011 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 28 kwietnia 2011 r.

**§ 2.** Zakres, granice i przedmiot planu zostały określone Uchwałą Nr XXX/254/2014 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**§ 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 Miasto Szczytno - rejon ulic Kościuszki – Pasymska;
3. rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
4. 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 3 do niniejszej uchwały;
5. dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

**Rozdział I  
Przepisy wstępne**

**§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:**

1. przeznaczenie i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2. przeznaczenia terenów określone zostały symbolami:

- U- tereny zabudowy usługowej;
- UM - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- E - teren lokalizacji obiektów infrastruktury elektroenergetycznej;
- KD - teren komunikacji - drogi dojazdowe;
- Kx - teren ciągu pieszo-jezdnego;
- ZP - teren zieleni urządzonej;

3. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

4. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

5. zasady kształtowania krajobrazu;

6. 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;

7. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

9. lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

10. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

11. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

12. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

13. 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;

14. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

15. sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

16. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

#### **§ 5. Jeżeli w uchwale jest mowa o:**

1. granicy opracowania planu - oznacza teren, na którym obowiązują ustalenia niniejszego planu;

2. liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - należy przez to rozumieć linie rozdzielające te tereny a ich przebieg jest obowiązujący i nie może ulegać zmianom w wyniku realizacji planu;

3. zabudowie adaptowanej - należy przez to rozumieć budynki istniejące, dla których adaptuje się istniejące przeznaczenie. Budynki te mogą podlegać rozbiórce i odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą funkcji, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, z uwzględnieniem zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określonych w § 9;

4. zabudowie usługowo-mieszkaniowej - należy przez to rozumieć, że funkcja usługowa jest funkcją podstawową i nie może stanowić mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynku lub budynków lokalizowanych na danej działce budowlanej a mieszkania mogą występować jako uzupełnienie funkcji podstawowej;

5. zabudowie mieszkaniowo-usługowej - należy przez to rozumieć, że funkcja mieszkaniowa jest funkcją podstawową i nie może stanowić mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynku lub budynków lokalizowanych na danej działce budowlanej a usługi mogą występować jako uzupełnienie funkcji podstawowej;

6. usługach - należy przez to rozumieć usługi, które nie wymagają postępowania w zakresie oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi i nie polegają na wytwarzaniu metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

7. nieprzekraczalna linia zabudowy - oznacza linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku;

8. budynki wpisane do rejestru zabytków - oznacza budynki, dla których wydana została decyzja o wpisaniu do rejestru zabytków;

9. budynki ujęte w ewidencji zabytków - oznaczają budynki, na które nie wydano decyzji o wpisie do rejestru zabytków, a dla których karty zostały włączone do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Miejskiej Szczytno.

## **Rozdział II Przepisy ogólne**

### **§ 6. Następujące oznaczenia i informacje na rysunku planu są obowiązujące:**

1. granice opracowania planu;
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. oznaczenia i symbole przeznaczenia terenów;
4. nieprzekraczalna linia zabudowy;
5. budynki wpisane do rejestru zabytków w granicach działki;
6. budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
7. granica terenu prawnie chronionego jako nawarstwienia kulturowe starego miasta Szczytno,
8. granica historycznego układu urbanistycznego;
9. tereny objęte granicami opracowania znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn” oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 215 „Subniecka warszawska”.

### **§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Na obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem i w nawiązaniu do zabudowy istniejącej,
  - b) kształtowanie przestrzeni z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i własności;
  - c) zasady i parametry umieszczania reklam;
  - d) ustalenie parametrów ogrodzeń.
2. Adaptuje się istniejącą zabudowę.
3. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odnoszące się do poszczególnych terenów, określono w § 16.
4. Kształtowanie przestrzeni należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania.

### **§ 8. Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego.**

1. Na obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) wycinkę drzew i krzewów ograniczyć do niezbędnego minimum związanego z realizacją inwestycji;
  - c) obszar opracowania zmiany planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn” oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 215 „Subniecka warszawska” - stosować rozwiązania techniczne i technologiczne, gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 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 dlatego mogą występować przekroczenia norm hałasu;
  - e) przy projektowaniu budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi stosować rozwiązania architektoniczne i konstrukcyjne oraz przegrody budowlane i inne rozwiązania techniczne zapewniające zabezpieczenie akustyczne przed uciążliwym oddziaływaniem hałasu z ciągu komunikacyjnego;
  - f) na terenie objętym opracowaniem planu nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

g) na terenie objętym opracowaniem planu nie przewiduje się obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi.

2. Na obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

- a) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy;
- b) ustalenia parametrów architektonicznych budynków z uwzględnieniem i w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
- c) określenie zasad lokalizowania oraz rozmieszczania reklam.

3. Na całym obszarze zakazuje się sytuowania:

- a) reklam w przestrzeni między linią lokalizacji budynków a drogą krajową oraz na elewacjach budynków od strony drogi krajowej;
- b) reklam z zastosowaniem świateł migających i błyskowych.

4. Na całym obszarze planu, poza budynkami wymienionymi w §9 pkt.3 ustala się zasadę stosowania na elewacjach budynków kolorów oznaczonych w systemie NCS symbolami, od S0603-G80Y do S0530-Y40;

- a) nie ogranicza się kolorystyki detali i akcentów architektonicznych;
- b) w rozwiązaniach kolorystycznych należy uwzględnić uwarunkowania określone w § 9 niniejszej uchwały.

5. Pozostałe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się do poszczególnych terenów, określono w § 16.

### **§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Część terenu objętego planem leży na obszarze objętym ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków jako dobro kultury „nawarstwienia kulturowe starego miasta Szczytno wraz z zamkiem”. Wszelkie prace, inwestycje budowlane związane z pracami ziemnymi pod budynki winny być wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenie określa się następujące nakazy, zakazy i ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się zachowanie historycznego podziału na parcele, który wynika z rozpoznawczych badań archeologicznych;
- b) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy w sposób pozwalający na odtworzenie historycznej pierzei ulicy;
- c) w nowej zabudowie nakazuje się stosowania dachów spadowych z możliwością stosowania wykuszy i lukarn;
- d) ustala się, że nowa zabudowa winna gabarytami, formą dachów, wysokością, poziomem gzymsów, detalami, rozwiązaniami materiałowymi nawiązywać do cech sąsiadującej zabudowy historycznej.

2. Część terenu objętego planem leży na obszarze włączonym do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków jako historyczny układ urbanistyczny. Na terenie określa się następujące nakazy, zakazy i ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy w sposób pozwalający na odtworzenie historycznej pierzei ulicy;
- b) w nowej zabudowie nakazuje się stosowanie dachów spadowych z możliwością stosowania wykuszy i lukarn,
- c) ustala się, że nowa zabudowa winna gabarytami, formą dachów, wysokością, poziomem gzymsów, detalami, rozwiązaniami materiałowymi nawiązywać do cech sąsiadującej zabudowy historycznej.

3. W granicach planu występują obiekty wpisane do rejestru zabytków i włączone do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Miejskiej Szczytno: dawny zajazd/ obecnie dom mieszkalny przy ul. Pasymskiej 6 w granicach działki nr 194/2 obręb I Miasta Szczytno;

4. W granicach planu występują obiekty włączone do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Miejskiej Szczytno:

- a) zespół budynków byłej Straży Pożarnej - budynek administracyjny - ul. Kościuszki 14;
- b) zespół budynków byłej Straży Pożarnej - garaż I - ul. Kościuszki 14;
- c) zespół budynków byłej Straży Pożarnej garaż II - ul. Kościuszki 14;

- d) dom - ul. Kościuszki 18;
- e) budynek mieszkalny - ul. Kościuszki 18a.

5. W odniesieniu do obiektów włączonych do gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz następujące zasady:

- a) budynki wpisane do rejestru zabytków nie mogą podlegać rozbiórce, rozbudowie i nadbudowie;
- b) budynki włączone do Gminnej Ewidencji Zabytków a nie wpisane do rejestru zabytków nie mogą podlegać rozbiórce;
- c) ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachów, artykulacja i sposób opracowania elewacji;
- d) wszelkie inwestycje należy prowadzić na zasadach pozwalających zachować walory zabytkowe elewacji tj. kompozycję elewacji, detal architektoniczny podlegający ekspozycji oraz sposób wykończenia elewacji, w tym w szczególności z zastosowaniem materiałów tradycyjnych takich jak: drewno, kamień, cegła, dachówka ceramiczna;
- e) ustala się konieczność dostosowania reklam oraz rozmiar i wygląd urządzeń technicznych do historycznego charakteru zabudowy;
- f) przy prowadzeniu robót inwestycyjnych budowlanych, należy uzyskać uzgodnienia lub opinie wynikające z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z przepisów prawa budowlanego.

#### **§ 10. Ustalenia dotyczące wymagań kształtowania przestrzeni publicznych**

Na obszarze objętym opracowaniem niniejszego planu teren przestrzeni publicznej stanowi zieleni urządzone - oznaczona symbolem ZP, oraz tereny komunikacji oznaczone symbolem KD i Kx.

#### **§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zostały określone na rysunku planu i w § 16 ustaleń poprzez:

1. określenie minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy;
2. udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej;
3. wysokość zabudowy;
4. liczbę miejsc do parkowania w tym ilość miejsc dla posiadaczy kart parkingowych;
5. nieprzekraczalne linie zabudowy;
6. kształty dachów i kąty nachylenia połaci dachowych oraz kierunki kalenic.

#### **§ 12. Zasady podziału i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:

- a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania zostały pokazane na rysunku planu;
- b) szczegółowe zasady i warunki podziału dla poszczególnych terenów zostały określone w §16;
- c) dopuszcza się podział na działki budowlane jeżeli: wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwią prawidłowe korzystanie z budynków i urządzeń położonych na działce, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) dopuszcza się możliwość wydzielania działek o parametrach innych niż określone w § 16 pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz na poprawę zagospodarowania działki sąsiedniej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- a) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości;
- b) dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- c) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki: min. 500m<sup>2</sup>;
- minimalna szerokość frontu działki: min. 15 m;
- nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 70 - 110 stopni.

### **§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. Obsługa infrastrukturą techniczną odbywać się będzie z istniejących i rozbudowanych sieci.

2. Adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy i przebudowy w zakresie nienaruszającym ustaleń planu. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, terenów komunikacji i zieleni w sposób niezmienny przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem.

4. W przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w punkcie 3, w sposób niezmienny przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się obowiązek zaopatrzenia w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej włączonej do miejskiej sieci wodociągowej.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- a) odprowadzenia ścieków poprzez istniejącą lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej włączonej do miejskiej oczyszczalni ścieków;
- b) teren objęty planem znajduje się w granicach aglomeracji Szczytno zatem istnieje konieczność realizacji sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się, że wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa wodnego, prawa budowlanego oraz prawa ochrony środowiska.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się, że zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z istniejących lub projektowanych sieci elektroenergetycznych.

9. W zakresie sieci gazowej ustala się:

- a) doprowadzenie gazu ziemnego do istniejących i projektowanych terenów zabudowy przewiduje się z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
- b) infrastrukturę gazową należy projektować z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- a) zaopatrzenie w ciepło następować będzie z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych,
- b) dopuszcza się budowę zbiorczej sieci ciepłowniczej.

11. Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych, jeżeli inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Zakaz realizacji turbin i elektrowni wiatrowych.

12. W zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się adaptację istniejących sieci z możliwością jej rozbudowy.

13. Usuwanie odpadów należy prowadzić z uwzględnieniem selektywnego ich zbierania, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z przepisami gminnymi dotyczącymi utrzymania i porządku w gminie.

#### **§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych niniejszym planem odbywa się z drogi dojazdowej (KD) i ciągu pieszo - jezdnego (Kx) powiązanych z drogą publiczną wyłącznie na prawe skrzyżowania w uzgodnieniu z zarządcą drogi - ulicy Kościuszki, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w §16 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej.

2. Miejsca parkingowe określone w §16 należy realizować na terenach poszczególnych działek budowlanych.

#### **§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

1. Ustala się tymczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu zgodny ze stanem aktualnym, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu stanowią inaczej.

2. Ustala się na całym obszarze planu zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

### **Rozdział III Przepisy szczegółowe.**

#### **§ 16. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu, parametrów i zasad kształtowania zabudowy, parametrów i zasad zagospodarowania terenów, zasad parkowania oraz zasad podziału nieruchomości.**

##### **1. UM-1 - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej.**

**Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowo-mieszkaniowa.

**Przeznaczenie uzupełniające:** zabudowa garażowa, gospodarcza, obiekty i urządzenia sportowe, infrastruktura techniczna. Przeznaczenie uzupełniające nie jest obligatoryjne.

Zajazd/ obecnie dom mieszkalny Nr 6 przy ul. Pasymskiej w granicach działki nr 194/2 jest wpisany do rejestru zabytków nieruchomych oraz włączony do Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków i podlega ochronie konserwatorskiej. W działaniach inwestycyjnych należy spełnić warunki określone w § 9 niniejszej uchwały.

##### **Ustala się:**

- a) wysokość zabudowy:
  - usługowo-mieszkaniowej w sąsiedztwie istniejącego budynku nr 6 przy ul. Pasymskiej, na działce nr 194/2, do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyższa niż istniejący budynek;
  - usługowo-mieszkaniowej na pozostałym terenie do 3 kondygnacji nadziemnych lecz nie wyższa niż 12,5 m;
  - pozostałej w tym zabudowy garażowej i gospodarczej do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 6m;
- b) budynki sytuowane kalenicą równoległą lub prostopadłą do budynku Nr 6 usytuowanego przy ul. Pasymskiej;
- c) budynki mogą być sytuowane na granicy działki budowlanej;
- d) budynki przekryte dachami spadowymi o kącie nachylenia połaci 30 - 40° pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi;
- e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,5, maksimum 1,8;
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20% powierzchni działki;
- g) minimalna ilość stanowisk postojowych: 1 na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług, 1,1 na 1 mieszkanie, minimum 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonego w karty parkingowe dla funkcji usługowych;
- h) reklamy umieszczane na elewacjach nie mogą przekraczać powierzchni 9 m<sup>2</sup> i 2% powierzchni danej elewacji. Zakazuje się umieszczania reklam na budynku przy ul. Pasymskiej 6;
- i) ewentualne ogrodzenia działek od strony przestrzeni publicznych o wysokości do 1,40m, wykonane z materiałów naturalnych: cegła licowa, kamień, stal, drewno, szkło;
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 200m<sup>2</sup>, linie podziału prostopadłe lub równoległe do istniejących granic z odstępstwem do 10°;
- k) dostęp komunikacyjny istniejącym zjazdem bramowym z ulicy Pasymskiej do istniejącego budynku zabytkowego nr 6, do pozostałej części terenu z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KD.

##### **2. UM-2 - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej.**

**Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowo - mieszkaniowa.

**Przeznaczenie uzupełniające:** zabudowa garażowa, gospodarcza, infrastruktura techniczna.

Przeznaczenie uzupełniające nie jest obligatoryjne.

##### **Ustala się:**

- a) wysokość zabudowy:

- usługowo-mieszkaniowej do 3 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym lecz nie wyższa niż 14,0 m;
- pozostałej w tym zabudowy garażowej i gospodarczej do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 6m;
  - b) budynki mogą być sytuowane na granicy działki budowlanej;
  - c) budynki sytuowane bezpośrednio przy terenie UM-1 przykryte dachami spadowymi o kącie nachylenia połaci 30-40°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi, sytuowane poza tą strefą mogą posiadać dachy o innych spadkach lub płaskie;
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,7, maksimum 1,7;
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 15% powierzchni działki;
  - f) minimalna ilość stanowisk postojowych: 1 na 100m<sup>2</sup> powierzchni usług, 1,1 na 1 mieszkanie, minimum 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe dla funkcji usługowych;
  - g) reklamy umieszczane na elewacjach nie mogą przekraczać powierzchni 9 m<sup>2</sup> i 2% powierzchni danej elewacji, z uwzględnieniem § 8 ust. 3;
  - h) ewentualne ogrodzenia działek od strony przestrzeni publicznych o wysokości do 1,40m, wykonane z materiałów naturalnych: cegła licowa, kamień, stal, drewno, szkło;
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 250m<sup>2</sup>; nie ustala się linii podziału;
  - j) obsługa komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KD. Dla istniejącej zabudowy, bez zmiany przeznaczenia i rozbudowy istniejących budynków, obsługa komunikacyjna terenu istniejącym zjazdem z drogi krajowej.

### 3. U-3 - teren zabudowy usługowej.

**Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa.

**Przeznaczenie uzupełniające:** zabudowa garażowa, gospodarcza, infrastruktura techniczna. Przeznaczenie uzupełniające nie jest obligatoryjne.

**Ustala się:**

- a) wysokość zabudowy
- usługowej do 4 kondygnacji nadziemnych lecz nie wyższa niż 15,0 m;
- pozostałej w tym zabudowy garażowej i gospodarczej do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 6m;
  - b) budynki mogą być sytuowane na granicy działki budowlanej;
  - c) kąty nachylenia dachów: dowolne;
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 1,6, maksimum 3,5;
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10% powierzchni działki;
  - f) minimalna ilość stanowisk postojowych: 1 na 150 m<sup>2</sup> powierzchni usług, 1,1 na 1 mieszkanie, minimum 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe dla funkcji usługowych. Miejsca postojowe mogą być zlokalizowane w parterach lub w podpiwniczeniach budynków;
  - g) reklamy umieszczane na elewacjach nie mogą przekraczać powierzchni 9m<sup>2</sup> i 2% powierzchni danej elewacji, z uwzględnieniem § 8 ust. 3;
  - h) ewentualne ogrodzenia działek od strony przestrzeni publicznych o wysokości do 1,40m, wykonane z materiałów naturalnych: cegła licowana, kamień, stal, drewno, szkło;
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 250m<sup>2</sup>, linie podziału równoległe lub prostopadłe do granicy działki z terenem oznaczonym symbolem ZP-7 z odstępstwem do 10°.

### 4. MU-4 - Teren zabudowy mieszkalno-usługowej.

**Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

**Przeznaczenie uzupełniające:** zabudowa garażowa, gospodarcza, infrastruktura techniczna. Przeznaczenie uzupełniające nie jest obligatoryjne.

Teren położony na obszarze wpisanym do wojewódzkiej ewidencji zabytków jako historyczny układ urbanistyczny. W działaniach inwestycyjnych należy spełnić ustalenia określone w § 9 niniejszej uchwały.

**Ustala się:**

- a) wysokość zabudowy:
- mieszkaniowo-usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych lecz nie wyższa niż 12,5 m;
- pozostałej w tym zabudowy garażowej i gospodarczej do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 6m;
  - b) budynki mogą być sytuowane na granicy działki budowlanej;
  - c) budynki przykryte dachami spadowymi o kącie nachylenia połaci 30 - 40° pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi;
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,9, maksimum 2,1;
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20% powierzchni działki;
  - f) minimalna ilość stanowisk postojowych: 1 na 100m<sup>2</sup> powierzchni usług, 1,1 na 1 mieszkanie, minimum 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe dla funkcji usługowych;



g) reklamy umieszczane na elewacjach nie mogą przekraczać powierzchni 9m<sup>2</sup> i 2% powierzchni danej elewacji, z uwzględnieniem § 8 ust. 3;

h) ewentualne ogrodzenia działek od strony przestrzeni publicznych o wysokości do 1,40m, wykonane z materiałów naturalnych: cegła licowana, kamień, stal, drewno, szkło;

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 200m<sup>2</sup>, linie podziału prostopadłe lub równoległe do granicy z terenem oznaczonym symbolem UM-6 z odstępstwem do 10°;

j) tymczasowe użytkowanie terenu, do czasu zagospodarowania zgodnie z planem, ustala się jako parking z możliwością odpowiedniego przystosowania terenu.

## **5. MU-5 - Teren zabudowy mieszkalno-usługowej.**

**Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

**Przeznaczenie uzupełniające:** zabudowa garażowa, gospodarcza, infrastruktura techniczna. Przeznaczenie uzupełniające nie jest obligatoryjne.

Teren w części położony na obszarze wpisanym do wojewódzkiej ewidencji zabytków jako historyczny układ urbanistyczny. Budynki Nr 18 i 18a przy ul. T. Kościuszki są włączone do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i podlegają ochronie konserwatorskiej. W działaniach inwestycyjnych należy spełnić warunki określone w § 9 niniejszej uchwały.

### **Ustala się:**

- a) wysokość zabudowy:
  - mieszkalno-usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych lecz nie wyższa niż budynek Nr 18 przy ul. Tadeusza Kościuszki;
  - pozostałej w tym zabudowy garażowej i gospodarczej do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 6m;
- b) budynki mogą być sytuowane na granicy działki budowlanej;
- c) budynki przekryte dachami spadowymi o kącie nachylenia połąci jak budynek Nr 18 przy ul. Tadeusza Kościuszki pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko- podobnymi;
- d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,8, maksimum 1,7;
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10% powierzchni działki;
- f) minimalna ilość stanowisk postojowych: 1 na 100m<sup>2</sup> powierzchni usług, 1,1 na 1 mieszkanie, minimum 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzone w karty parkingowe dla funkcji usługowych;
- g) zakazuje się umieszczania reklam na elewacjach budynków;
- h) ewentualne ogrodzenia działek od strony przestrzeni publicznych o wysokości do 1,40m, wykonane z materiałów naturalnych: cegła licowana, kamień, stal, drewno, szkło.

## **6. U-6 - Teren zabudowy usługowej.**

**Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa.

**Przeznaczenie uzupełniające:** zabudowa garażowa, gospodarcza, infrastruktura techniczna. Przeznaczenie uzupełniające nie jest obligatoryjne.

Teren położony na obszarze wpisanym do wojewódzkiej ewidencji zabytków jako historyczny układ urbanistyczny. Część terenu leży na obszarze objętym ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków jako dobro kultury „nawarstwienia kulturowe starego miasta Szczytna wraz z zamkiem”. Budynek administracyjny Nr 14 ul T. Kościuszki i garaże włączone do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlegają ochronie konserwatorskiej. W działaniach inwestycyjnych należy spełnić warunki określone w § 9 niniejszej uchwały.

### **Ustala się:**

- a) wysokość nowej zabudowy:
  - do 3 kondygnacji nadziemnych i może być wyższa o 3,0m od budynku Nr 14, nowa zabudowa winna nawiązywać skalą, formą zastosowanymi materiałami elewacyjnymi do istniejącej zabudowy historycznej;
  - pozostałej w tym zabudowy garażowej i gospodarczej do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 7m;
- b) budynki mogą być sytuowane na granicy działki budowlanej;
- c) kąty nachylenia dachów jak w budynku Nr 14, z odstępstwem do 5°;
- d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 1,5, maksimum 2,8;
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 5% powierzchni działki;
- f) minimalna ilość stanowisk postojowych: 1 na 50m<sup>2</sup> powierzchni usług, 1,1 na 1 mieszkanie, minimum 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzone w karty parkingowe dla funkcji usługowych. Miejsca postojowe mogą być lokalizowane w parterach lub piwnicach budynków;
- g) zakazuje się umieszczania reklam na elewacjach budynków;
- h) ewentualne ogrodzenia działek od strony przestrzeni publicznych o wysokości do 1,40m, wykonane z materiałów naturalnych: cegła licowana, kamień, stal, drewno, szkło;

- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 300m<sup>2</sup>, dodatkowo należy spełnić warunek określony w § 9 niniejszej uchwały;
- j) obsługa komunikacyjna poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej, skrzyżowanie z ul. Kasprowicza.

#### **7. ZP-7 - Teren zieleni urządzonej, park stanowiący przestrzeń publiczną.**

**Przeznaczenie podstawowe:** zieleń, urządzenia rekreacyjne i sportowe, przejścia piesze,

- a) możliwa lokalizacja obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej podziemnej;
- b) wysokość zabudowy: maks. 7,0m;
- c) dostępność komunikacyjna ciągami pieszo -jezdnymi i z dróg dojazdowych.

#### **8. E-8 - Teren lokalizacji obiektów infrastruktury elektroenergetycznej.**

- a) stacja transformatorowa adaptowana;
- b) nie określa się zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.

#### **9. KD - teren komunikacji.**

**Przeznaczenie podstawowe:** drogi dojazdowe klasy D, parkingi, chodniki,

**Przeznaczenie uzupełniające:** zieleń towarzysząca, mała architektura.

#### **10. Kx - Teren ciągu pieszo- jezdnego.**

**Przeznaczenie podstawowe:** ciąg pieszo-jezdny, parkingi, chodniki;

**Przeznaczenie uzupełniające:** zieleń towarzysząca, mała architektura.

### **Rozdział IV Przepisy końcowe**

§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłat, o których mowa w art.36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

§ 18. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu tracą moc: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Szczytno - Śródmieście jednostka „A” stanowiący treść uchwały Nr XV/175/2000 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 23 marca 2000 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Szczytno - Jezioro Domowe Duże stanowiący treść uchwały Nr VI/37/2011 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 28 kwietnia 2011 r.

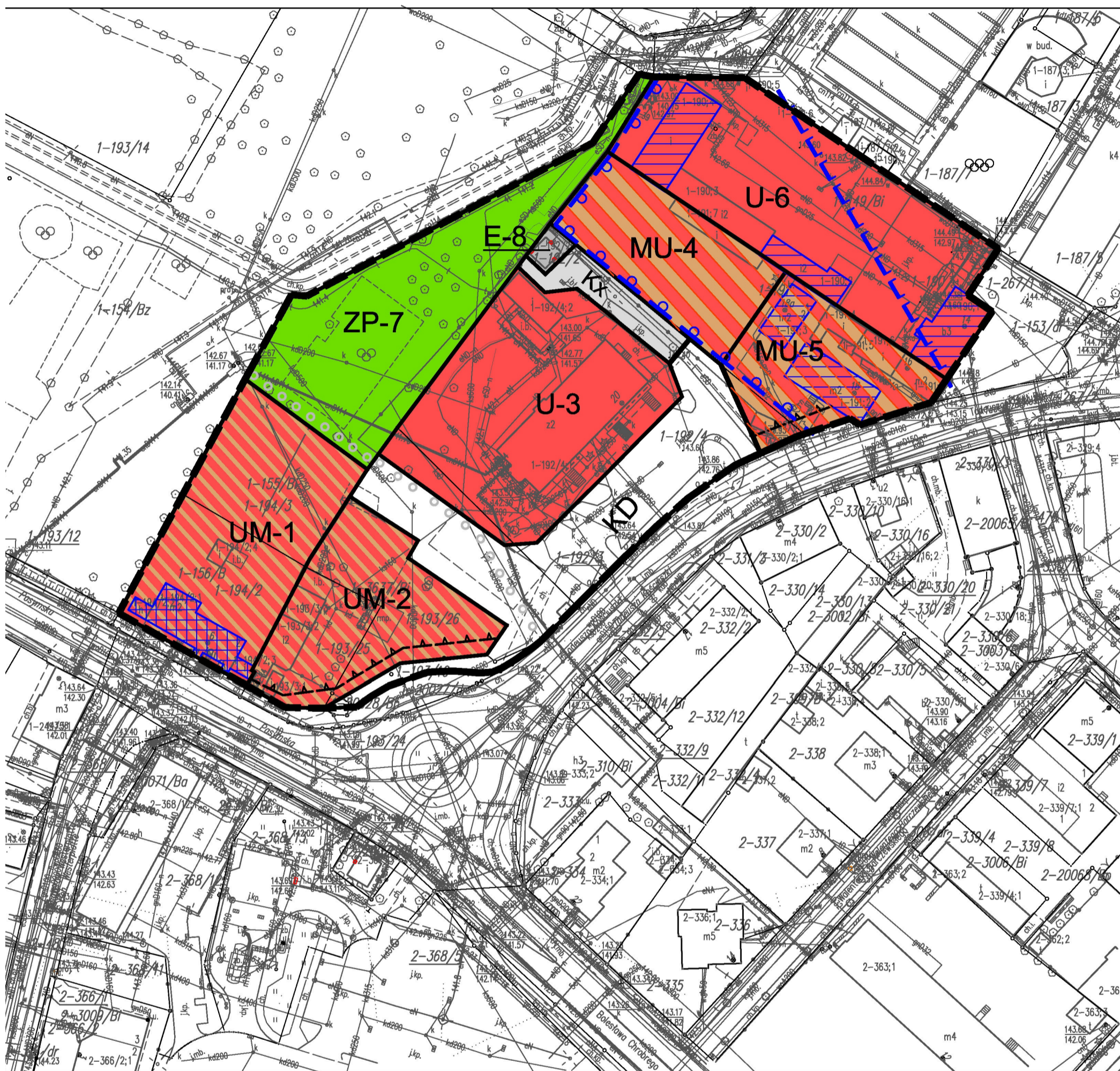
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczytno.

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

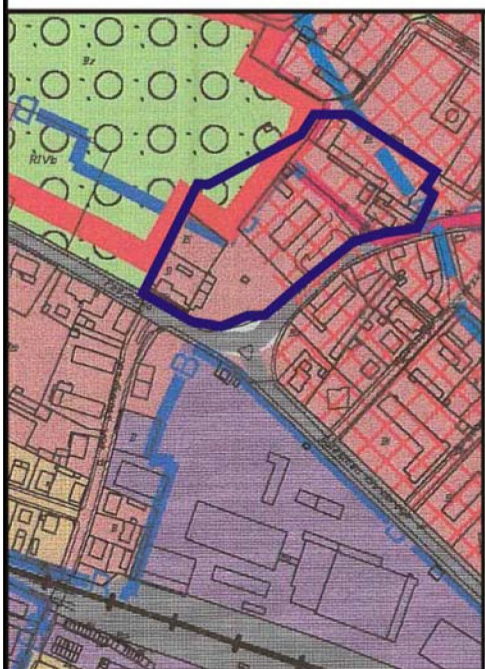
Przewodniczący Rady

**Tomasz Łachacz**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZYTNO  
- rejon ulic Kościuszki - Pasymaska**



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytno



LEGENDA	
	GRANICA MIASTA
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TERENY PRZEMYSŁOWO - SKŁADOWE
	TERENY PKP
	TERENY SPECJALNE
	OGRODY DZIAŁKOWE
	PARKI I ZIELEŃ URZĄDZONA Z USŁUGAMI TOWARZYSZĄCYMI
	CMENTARZE
	LASY Z USŁUGAMI TOWARZYSZĄCYMI
	ZIELEŃ INNA
	ZBIORNIKI I CIEKI WODNE OBJĘTE OCHRONĄ
	TERENY ROLNE I POZOSTAŁE
	STREFA KONCENTRACJI USŁUG OGÓLNOGMIESKICH

USTALENIA PLANU	
<b>OZNACZENIA OGÓLNE</b>	
	granica opracowania planu
	linie rozgraniczające tereny o różnych sposobach użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania
<b>ZASADY PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ</b>	
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	ciąg pieszy
<b>OZNACZENIA PRZEZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH</b>	
	tereny zabudowy usługowej
	tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej
	tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
	tereny lokalizacji obiektów infrastruktury elektroenergetycznej
	tereny komunikacji - drogi dojazdowe
	teren ciągu pieszo - jezdniowego
	teren zieleni urządzonej
<b>USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH</b>	
	granica historycznego układu urbanistycznego
	granica terenu prawnie chronionego jako nawiązania kulturowe starego miasta Szczytno
	budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków
	budynki wpisane do rejestru zabytków w granicach działki



skala 1:1000



Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr LIX/403/2023  
Rady Miejskiej w Szczytynie

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasto Szczytno - rejon ulic Kościuszki – Pasymska.**

Udokumentowano, że podczas procedury wyłożenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu przeprowadzonej w dniach od 14 grudnia 2015 r. do 15 stycznia 2016 r. wpłynęła uwaga, która nie została uwzględniona w projekcie planu.

1. Osoba fizyczna.

**Data złożenia uwagi: 01.02.2016 r.**

**Lokalizacja:** dotyczy działki o nr ew. 193/3 – przeznaczenie terenu UM-2, § 14 ust.2 planu i rysunek planu.

**Treść uwagi:**

Nieuwidocznie zjazd na działkę nr 193/3 na rysunku planu.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono / ~~uwzględniono\*~~

**Uzasadnienie:**

Tekst planu i rysunek stanowią jedną całość. Obsługa komunikacyjna jest jednoznacznie wskazana w ustaleniach (treści) planu. Projekt planu został sporządzony na podkładach geodezyjnych pochodzących z zasobów Starostwa Powiatowego w Szczytnie wydanych na etapie przystąpienia do projektu planu. Skala mapy (1:1000) wraz z jej opisami oraz nałożenie warstw planistycznych (rysunek planu, pogrubione linie, kolory itp.) powoduje ograniczenie czytelności podkładu geodezyjnego, co do szczegółów.

Na podkładzie geodezyjnym jest oznaczony zjazd na działkę 193/3, którego brak był przedmiotem uwagi.

Przewodniczący Rady

Tomasz Łachacz

\*- niepotrzebne skreślić

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIX/403/2023  
Rady Miejskiej w Szczytnie  
z dnia 31 maja 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy.**

1. W granicach planu inwestycjami celu publicznego w tym z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy miejskiej są:

- 1) realizacja i utrzymanie terenów oznaczonych symbolem KD, Kx, ZP;
- 2) budowa, przebudowa, remont sieci wodociągowej i urządzeń wodociągowych;
- 3) budowa, przebudowa, remont kanalizacji sanitarnej i urządzeń kanalizacyjnych;
- 4) budowa, przebudowa, remont kanalizacji deszczowej i urządzeń kanalizacyjnych.

2. Realizacja inwestycji związana z budową i utrzymaniem przestrzeni publicznych oznaczonych symbolem KD, Kx, ZP oraz infrastruktury technicznej, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Sposób realizacji inwestycji wynikać będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

4. Finansowanie inwestycji które należą do zadań własnych gminy miejskiej, ujętych w niniejszym planie dokonywane będzie zgodnie z uchwalanym corocznie budżetem Miasta Szczytno, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

5. W granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Przewodniczący Rady

**Tomasz Łachacz**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIX/403/2023

Rady Miejskiej w Szczytnie

z dnia 31 maja 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 503 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**