

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Szczytnie
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia miasta Szczytno pomiędzy ulicami: Krzysztofa Klenczona, Jana Kasprowicza, Henryka Sienkiewicza, Placem Juranda i Jeziorem Domowym Małym

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz.538) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) Rada Miejska w Szczytnie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytno, uchwała co następuje:

§1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia miasta Szczytno pomiędzy ulicami: Krzysztofa Klenczona, Jana Kasprowicza, Henryka Sienkiewicza, Placem Juranda i Jeziorem Domowym Małym, zwany dalej planem, stanowiący częściową zmianę „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczytno – śródmieścia jednostka A i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta Szczytno – jednostka C” stanowiącego treść Uchwały Nr XXVIII/249/05 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 29 kwietnia 2005 r. oraz „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta Szczytno – jednostka A, stanowiącego treść Uchwały Nr XV/175/2000 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 23 marca 2000 r.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXIV/176/2020 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 30 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia miasta Szczytno pomiędzy ulicami: Krzysztofa Klenczona, Jana Kasprowicza, Henryka Sienkiewicza, Placem Juranda i Jeziorem Domowym Małym;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania oraz danych przestrzennych aktu, stanowiących odpowiednio załączniki nr 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział I
Ustalenia wprowadzające

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - U – teren usług,
 - US-KOP – teren usług sportu i rekreacji lub parkingu,
 - KOR-ZP – teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej,
 - KOP – teren parkingu,
 - ZP – teren zieleni urządzonej,
 - KDD – tereny drogi publicznej klasy D (droga dojazdowa),
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć ściana budynku z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m, przy czym od strony drogi krajowej nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy wszystkich elementów budynku jako całości techniczno-użytkowej;

4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy sytuować minimum 80% długości elewacji budynku z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m;

5) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, który może podlegać odbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;

6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową nie powodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym nie powodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie;

7) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków określona zgodnie z przepisami odrębnymi, w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu budowlanego do najwyższego punktu obiektu.

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń:

1) granic obszaru objętego planem;

2) symboli określających przeznaczenie terenów;

3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy;

7) wymiarowania;

8) gazociągów niskiego i średniego ciśnienia;

9) obiektów ujętych w rejestrze zabytków nieruchomych i gminnej ewidencji zabytków;

10) granic historycznego układu urbanistycznego;

11) granic strefy ochrony archeologicznej;

12) punktu widokowego;

13) osi widokowych.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu objętego planem

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych w §19 oraz zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;

2) w zakresie kolorystyki i geometrii dachów zachowanie zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych w §19;

3) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:

a) nakaz stosowania kolorystyki nawiązującej do charakterystycznych cech zabudowy otaczającej, w tym w szczególności do koloru pokryć dachowych i kolorystyki elewacji tradycyjnych;

b) do wykończenia elewacji dopuszcza się stosowanie takich materiałów, jak: cegła ceramiczna, tynki tradycyjne, kamień, drewno, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań nowoczesnych;

4) ochronie podlegają wyznaczone na rysunku planu osie widokowe i punkt widokowy;

5) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

6) tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu – nie ustala się;

7) w granicach planu nie wyznacza się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody;
- 3) ustala się następujące dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MW-U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem KOR-ZP i US-KOP, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w § 19 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

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

- 1) w granicach planu zlokalizowany jest budynek szkoły wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego pod nr A-4381, objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 2) w granicach planu zlokalizowana jest wieża wodociągowa wpisana do rejestru zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego pod nr A-3803, objęta ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 3) budynek szkoły, wieża wodociągowa i wieża strażacka zostały również ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) cały obszar objęty planem położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego oraz częściowo w granicach strefy archeologicznej – obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ,
- 5) w zakresie rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu, w tym przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenu zastosowanie mają przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 6) ochrona ekspozycji obiektów zabytkowych została ustalona poprzez wyznaczenie, zachowanie i ochronę osi widokowych i punktu widokowego oznaczonych na rysunku planu, w obszarze których obowiązują następujące zasady:
 - a) podporządkowanie lokalizacji nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków w sposób umożliwiający odpowiednią ekspozycję obiektów zabytkowych i ich otoczenia,
 - b) sanacja substandardowej zabudowy w linii osi widokowych,
 - c) uporządkowanie zieleni wysokiej i niskiej w celu wyeksponowania zabytkowych obiektów,
 - d) możliwość niewielkich niwelacji terenu w celu wyeksponowania obiektu zabytkowego.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu do przestrzeni publicznej zalicza się: teren rynku lub placu miejskiego lub zieleni urządzonej – 1KOR-ZP, 2KOR-ZP, teren usług – 1U, drogi publiczne - 1KDD i 2KDD, teren usług rekreacji i sportu lub parkingu – 1US-KOP, teren zieleni urządzonej (parku) – 1ZP;
- 2) zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów zawartymi w §19.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów 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:

- 1) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują;
- 4) cały teren planu zlokalizowany jest w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZPW) nr 213 „Olsztyn”, w granicach którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego

województwa – teren objęty planem nie jest położony w granicach krajobrazów priorytetowych.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dla procedur scalania i podziału nieruchomości wszczynanych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy:

- a) ustalić minimalną powierzchnię działki – 400 m²,
- b) ustalić minimalną szerokości frontu działki – 16 m,
- c) ustalić kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60 do 105 stopni za wyjątkiem działek narożnych i skrajnych.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;
- 4) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci poza pasami dróg i ciągami komunikacyjnymi na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu, równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny;
- 5) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób niekolidujący z zabudową i zagospodarowaniem oraz niepowodujący zmiany przeznaczenia terenu;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony środowiska,
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich lub odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) w zakresie realizacji instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych wprowadza się zakaz stosowania urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) podłączenie do sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w granicach planu występuje sieć gazowa niskiego i średniego ciśnienia Stal/PE dn 25-150 wybudowana w latach 1976-2001 o ciśnieniu gazu nie większym niż 0,4 MPa – strefa kontrolowana od 1 m do 30 m zgodnie z przepisami odrębnymi ,
 - c) w granicach planu występuje sieć gazowa niskiego ciśnienia o ciśnieniu nominalnym do 0,5 MPa włącznie, wybudowana w latach 2002/2008 – strefa kontrolowana 1 m zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
 - a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) podłączenie do sieci ciepłowniczej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji wynikających z przepisów odrębnych;
- 14) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny łączący obszar planu z terenami sąsiednimi stanowią drogi gminne: ul. Jana Kasprowicza, ul. Krzysztofa Klenczona
- 2) obsługa komunikacyjna z drogi krajowej nr 57 (ul. Henryka Sienkiewicza) poprzez istniejące skrzyżowania i

zjazdu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi w liczbie:

- a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
- b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
- c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;
- d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 16. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu ustala się następujące zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej:

- a) realizację sieci infrastruktury technicznej w ciągu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR,
- b) realizację parkingów na terenach przestrzeni publicznej oznaczonych symbolami 1KOR-ZP, 2KOR-ZP, 1KOP.

§ 17. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego - w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 18. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - w granicach planu przewiduje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) rewitalizacja wieży wodociągowej i wieży strażackiej na terenie 1U wraz zagospodarowaniem terenów przyległych,
- 2) urządzenie terenu 1KOR-ZP – jako teren drogi publicznej, placu miejskiego i zieleni urządzonej,
- 3) zagospodarowanie terenu 1US-KOP jako terenu parkingu i obiektów sportowych.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów.

§ 19. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu	Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
1M-W-U	<ol style="list-style-type: none">1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) realizowanych łącznie lub zamiennie.2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:<ol style="list-style-type: none">1) adaptuje się istniejącą zabudowę;2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 400 m²;4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 14,0 m;5) maksymalna liczba kondygnacji: 3 kondygnacje nadziemne w tym ostatnia jako poddasze użytkowe;6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 38° do 50°;7) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna w odcieniu ceglastej czerwieni;8) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, dotyczące regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się wprowadzenie elementów nowoczesnych w postaci przeszkleń;9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,70,10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 1,0 do 2,3;11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 0,25;12) dojazd do terenu realizować należy wyłącznie z drogi wewnętrznej od strony południowej (poza granicami planu);13) miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki, na terenach

	<p>przestrzeni publicznej oraz na terenach do których inwestor posiada tytuł prawny w liczbie spełniającej łącznie poniższe wskaźniki:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, b) nie mniej niż 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług; <p>14) w granicach terenu mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od drogi krajowej – w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych, przy realizacji nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy stosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym.</p>
<p>2MW-U</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, w tym usług publicznych, realizowanych łącznie lub zamiennie. 2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się. 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> 1) w granicach terenu zlokalizowany jest budynek wpisany do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków - obowiązują zasady określone w § 10 uchwały. 2) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 800m²; 4) wysokość zabudowy: zgodna z istniejącą wysokością budynku objętego ochroną konserwatorską; 5) liczba kondygnacji: zgodna z istniejącą liczbą kondygnacji budynku szkoły, przy czym dopuszcza się wykorzystanie poddasza na cele użytkowe lub mieszkalne; 6) geometria dachu: zgodna z historyczną geometrią dachu budynku szkoły; 7) pokrycie i kolorystyka dachu: historyczne pokrycie i kolorystyka dachu w postaci dachówki ceramicznej w odcieniu ceglastej czerwieni, przy czym dopuszcza się realizację przeszkleń i okien dachowych; 8) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, dotyczące regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się wprowadzenie elementów nowoczesnych w postaci przeszkleń; 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,90; 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,9 do 3,0; 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 0,10; 12) miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki, na terenach przestrzeni publicznej oraz na terenach do których inwestor posiada tytuł prawny w liczbie spełniającej łącznie poniższe wskaźniki: <ol style="list-style-type: none"> a) nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, b) nie mniej niż 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług; 13) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych; 14) w granicach terenu mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od drogi krajowej – w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych, przy realizacji nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy stosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym
<p>1U</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie: teren usług. W ramach przeznaczenia terenu ustala się rewitalizację istniejącej wieży wodociągowej objętej ochroną konserwatorską oraz zagospodarowanie placu miejskiego. Dopuszcza się budowę zewnętrznej klatki schodowej z windą. 2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się. 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> 1) w granicach terenu zlokalizowana jest wieża wodociągowa wpisana do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków - obowiązują zasady określone w § 10 uchwały; 2) adaptuje się istniejący budynek wieży wodociągowej wpisany do rejestru zabytków, dopuszcza się dobudowę zewnętrznej klatki schodowej z windą; 3) dopuszcza się lokalizację fontanny oraz innych obiektów i urządzeń placu miejskiego, w tym zbiornika retencyjnego i obiektów małej architektury; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000m²;

	<ol style="list-style-type: none"> 5) wysokość zabudowy: dla wieży wodociągowej oraz zewnętrznej klatki schodowej z windą obowiązuje zachowanie istniejącej wysokości zabudowy zgodnie z warunkami konserwatorskimi, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 4,0 m; 6) maksymalna liczba kondygnacji: nie ustala się; 7) geometria dachów: dla wieży wodociągowej obowiązuje zachowanie istniejącej geometrii dachu, dla windy zewnętrznej ustala się dach płaski; 8) pokrycie i kolorystyka dachów: dla wieży wodociągowej obowiązuje historyczne pokrycie i kolorystyka, dla pozostałych obiektów nie ustala się; 9) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, dotyczące regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się wprowadzenie elementów nowoczesnych w postaci przeszkleń oraz zastosowanie nowoczesnych materiałów; 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,30; 11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,2 do 1,5; 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 0,10; 13) miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki oraz na terenach do których inwestor posiada tytuł prawny w liczbie nie większej niż 4 miejsca postojowe (niezbędne do obsługi wieży).
<p>1KOR-ZP 2KOR-ZP</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie: tereny placu lub rynku lub drogi dojazdowej lub zieleni urządzonej. W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość urządzenia publicznego placu miejskiego, parkingu publicznego oraz realizację zieleni urządzonej i małej architektury. 2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się. 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> 1) zieleni urządzonej należy projektować jako celowo komponowane założenie podkreślające publiczny charakter miejsca; 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych i handlowych na okres nie dłuższy niż 180 dni; 3) dopuszcza się lokalizację fontanny; 4) maksymalna wysokość zabudowy: dla obiektów tymczasowych do 4,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych (np. oświetlenie) do 8,0 m; 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 0,20.
<p>1US-KOP</p>	<p>Tereny usług rekreacji i sportu lub parkingu W zakresie przeznaczenia terenu ustala się możliwość urządzenia terenów sportowych i rekreacyjnych lub parkingu publicznego realizowanych łącznie lub zamiennie. W granicach terenu zlokalizowana jest wieża strażacka wpisana do gminnej ewidencji zabytków - obowiązują zasady określone w § 10 uchwały.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejącą zabudowę; 2) dopuszcza się lokalizację w pełni wyposażonych miejsc postojowych dla kamperów; 3) dopuszcza się lokalizację wiat parkingowych z możliwością instalacji paneli fotowoltaicznych zintegrowanych z pokryciem dachów; 4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5,0 m; 5) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, np. sceny z zapleczem, obiektów wystawienniczych i handlowych itp.; 6) geometria dachów: dla istniejących budynków adaptuje się istniejącą geometrię dachów, dla pozostałych obiektów dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 30°; 7) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, dotyczące regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się wprowadzenie elementów nowoczesnych w postaci przeszkleń 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,20 , 9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie ustala się; 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 0,10.

<p>1ZP</p>	<p>Tereny zieleni urządzonej W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji zieleni urządzonej, w tym: urządzeń sportowych, rekreacyjnych, obiektów małej architektury, placów, ścieżek i dróg rowerowych. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa o powierzchni nie większej niż 100 m² powierzchni zabudowy.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; 2) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 7,0 m; 3) maksymalna liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe; 4) geometria dachu: dach wielospadowy o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30° do 50°; 5) pokrycie i kolorystyka dachu: dachówka ceramiczna w odcieniu ceglastej czerwieni; 6) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, dotyczące regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się wprowadzenie elementów nowoczesnych w postaci przeszkleń; 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,20, 8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,30; 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 0,75; 10) obowiązuje zachowanie istniejącego cennego drzewostanu.
<p>1KDD 2KDD</p>	<p>Teren drogi publicznej dojazdowej</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) droga (ulica) gminna w klasie technicznej D – dojazdowej w istniejących liniach rozgraniczających; 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej., 4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 8,0 m;
<p>1KR</p>	<p>Teren komunikacji wewnętrznej</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) droga (ulica) ulica wewnętrzna w istniejących liniach rozgraniczających; 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 4) dopuszcza się lokalizację małej architektury oraz obiektów tymczasowych, np. obiektów wystawienniczych i handlowych itp., 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 6,0 m;
<p>1KOP</p>	<p>Tereny parkingu</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) parking publiczny o nawierzchni utwardzonej; 2) dopuszcza się lokalizację w pełni wyposażonych miejsc postojowych dla kamperów; 3) dopuszcza się lokalizację wiat parkingowych z możliwością instalacji paneli fotowoltaicznych zintegrowanych z pokryciem dachów; 4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5,0 m; 5) geometria dachu: dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 30°; 6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe

§ 20. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczytno.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej


RADCA PRAWNY
Aneta Rapkiewicz-Kowalska
OL-1503

9


INSPEKTOR
Lilianna Majewska-Farjan


ZASTĘPCA BURMISTRZA
Michał Trusewicz

BURMISTRZ

Stefan Ochman

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zmiana planu dotyczy terenów objętych Uchwałą Nr XXIV/176/2020 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 30 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan obejmuje tereny zabudowy dawnych usług publicznych (szkoła), parkingu znajdującego się przed Ratuszem Miejskim, dróg gminnych oraz terenów wokół wieży ciśnień. Opracowanie ma na celu zmianę przeznaczenia z usług na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową, przekształcenie terenu przed Ratuszem Miejskim w wielofunkcyjny plac miejski, uporządkowanie zasad zagospodarowania zieleni urządzonej przy ul. Henryka Sienkiewicza oraz określenie zasad zagospodarowania terenów wokół wieży ciśnień. Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają zapisów zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczytno – tereny zabudowy mieszkalno-usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładów przestrzennych w ustaleniach szczegółowych dla terenu, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Burmistrz, jako organ sporządzający projekt zmiany planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładów przestrzennych, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Miejska w Szczytnie podjęła Uchwałę Nr XXIX/208/2017 z dnia 27 października 2017 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczytno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Teren objęty planem wyposażony jest w niezbędną infrastrukturę techniczną, którą stanowią sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna, gazowa, ciepłownicza, kanalizacji sanitarnej i telekomunikacyjna. W zakresie komunikacji główny trzon stanowi znajdująca się poza granicami planu droga publiczna krajowa Nr 57 (ul. Henryka Sienkiewicza), jak również drogi gminne znajdujące się w planie: ul. Jana Kasprowicza, ul. Krzysztofa Klenczona.

W granicach planu przewiduje się realizację zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem ze środków publicznych, w tym:

- realizację sieci infrastruktury technicznej w ciągu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR,
- realizację parkingów na terenach przestrzeni publicznej oznaczonych symbolami 1KOR-ZP, 2KOR-ZP, 1KOP.

Realizacja zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji zostanie w znacznej części sfinansowana ze źródeł zewnętrznych, pozyskanych w ramach dofinansowania ze źródeł unijnych. Finansowanie zadań własnych oraz pozostałych inwestycji wynikających z ustaleń planu pozwoli na znaczące podniesienie standardu przestrzeni miejskiej, w tym ogólnie dostępnych placów publicznych i terenów zielonych. Umożliwi również podniesienie poziomu świadczenia usług w centrum miasta, co przełoży się bezpośrednio na dochody budżetu z podatku od nieruchomości.

INSPEKTOR ZASTĘPCA BURMISTRZA

Liliana Matuszewska-Farjan

Michał Trusewicz

BURMISTRZ

Stefan Ochman