

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

Olsztyn ul. Kołobrzeska 13 pok. 312,
Prowadzona przez architekta Jaropelka Lewickiego

Tel. / fax 0-89/5 33 20 31 Tel. kom. 0 601 64 59 56

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTU GMINY SZCZYTNO W OBRĘBIE
GEODEZYJNYM LIPOWA GÓRA ZACHÓD I SZCZYCIONEK
z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną, usługową i
turystyczno sportową**



PLAN ZOSTAŁ ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ RADY GMINY W
SZCZYTNIE NR XLII/243/02 Z DNIA 15.05.2002r.
OGŁOSZONY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA
WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO NR 72 POZ. 1101 Z DN. 18.06.02r.

Olsztyn 2001r.

UCHWAŁA NR XLII/243/02

RADY GMINY SZCZYTNO
z dnia 15.05.2002 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno w obrębie Lipowa Góra i Szczycionek dotyczącej zabudowy mieszkalnej, usługowej i sportowo-wypoczynkowej.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późn. zmianami) Rada Gminy w Szczytnie uchwala co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno w obrębie Lipowa Góra i Szczycionek dotyczącej zabudowy mieszkalnej, usługowej i sportowo wypoczynkowej.
2. Zmiana planu obejmuje tereny zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu zwanego dalej planem.
3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
 - 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000.

§ 2.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) Tereny zabudowy mieszkalnej, jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem M.
- 2) Tereny usług nieuciążliwych oznaczone na rysunku planu symbolem U.
- 3) Tereny rekreacji zbiorowej oznaczone na rysunku planu symbolem UT.
- 4) Tereny rekreacji indywidualnej oznaczone na rysunku planu symbolem UTL.
- 5) Tereny sportowe oznaczone na rysunku planu symbolem US.
- 6) Tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZN.
- 7) Tereny ulic dojazdowych oznaczone symbolem KD.
- 8) Teren ulicy lokalnej oznaczonej symbolem KL.
- 9) Zasady obsługi infrastrukturę techniczną.

§ 3.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako ściśle obowiązujący i określony:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) granica strefy ochronnej jeziora Domowego (wyznaczona na podstawie rozporządzenia nr 53 Wojewody Olsztyńskiego z 16 czerwca 1998r. o systemie obszarów chronionych – Dz. Urz. Województwa Olsztyńskiego nr 13 z 16 czerwca 1998r.);

3. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu mogących ulec zmianie na następujących warunkach:

- 1) Oznaczenia liniowe urządzeń sieciowych określają ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projekcie zagospodarowania terenu po uprzednim uzgodnieniu z dysponentami sieci.
- 2) Układ jezdni i rozwiązania skrzyżowań do uściślenia na etapie projektu budowlanego.

4. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i oznaczeń.

- 1) Obowiązek stosowania stromych dachów – przez dach stromy rozumie się dach o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° .
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy – określa się linię poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych.
- 3) Usługi nieuciążliwe – są to obiekty których uciążliwość bądź szkodliwość nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu (działki) a tym samym wywoływać konieczność określenia strefy ochronnej.
- 4) Powierzchnia aktywna przyrodniczo – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu pokrytą roślinnością (naturalną i urządzoną).
- 5) Teren o przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
- 6) Teren o przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
- 7) Granica strefy ochronnej jeziora – określa się nieprzekraczalną linią zabudowy 100 m od linii brzegowej jeziora Domowego Dużego poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych, oraz innych obiektów wymienionych w Rozporządzeniu Wojewody Olsztyńskiego Nr 53 z dnia 16 czerwca 1998r. (Dziennik Urzędowy Województwa Olsztyńskiego Nr 13 z 16 czerwca 1998r. z wyjątkiem obiektów wymienionych w ustaleniach szczegółowych).

§ 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE CAŁEGO TERENU OBJĘTEGO PLANEM**1. W zakresie funkcji terenów obowiązują:**

- 1) Podstawowe lub wariantowe przeznaczenie terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i ustaleniami do poszczególnych terenów.
- 2) Zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych oraz kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenów sąsiednich.

2. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) Nakaz projektowania budynków o formie nawiązującej do architektury lokalnej z zachowaniem wysokiej estetyki i harmonii z krajobrazem (Rozporządzenie Wojewody Olsztyńskiego Nr 53 § 8 poz. 2 pkt. 1).
- 2) Nakaz kształtowania dachów jako stromych o nachyleniu pokrycia $40^\circ \pm 5^\circ$ i krycia dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze tradycyjnej dachówki.
- 3) Wysokość budynków nie większa niż dwie kondygnacje naziemne (parter + poddasze użytkowe, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej).

3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się jako obowiązujące.

- 1) Zakaz stosowania żużla wielkopieczowego do utwardzania dróg i ulic.
- 2) Nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej.
- 3) Nakaz maksymalnego zachowania naturalnej rzeźby terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
- 4) Stosowanie proekologicznych systemów ogrzewania.
- 5) Projektowane budynki mieszkalne i letniskowe zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolami 2M, 3M, 7M, 8M i 11UTL należy sytuować w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego hałasu i wibracji, określonego w przepisach o ochronie i kształtowaniu środowiska. W przypadku przekroczenia dozwolonego w/w przepisami hałasu należy przewidzieć wzdłuż projektowanego obejścia drogi krajowej ekrany akustyczne na koszt Inwestora planowanego zagospodarowania terenu.

4. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące.

- 1) Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci miejskiej miasta Szczytna.
- 2) Demontaż istniejącego wodociągu przechodzącego przez teren opracowania do zlikwidowanej oczyszczalni ścieków.
- 3) Nakaz odprowadzenia ścieków poprzez projektowane przepompownie osiedlowe i główną do oczyszczalni miejskiej w Szczytnie.

- 4) Nakaz odprowadzenia wód opadowych z terenów utwardzonych objętych planem poprzez sieć kanalizacji deszczowej i dwa osadniki piaskowe (oznaczone na rysunku planu symbolami: 20 NO_{OP} i 22 NO_{OP}) do jeziora Domowego Dużego. Z chwilą budowy kolektora deszczowego opaskowego wzdłuż jeziora, kanalizację deszczową z rejonu opracowania planu, włączyć do tej kanalizacji.
- 5) Budowa kolektora zbiorczego deszczowego w granicach adm. Gminy, gmina wykona we własnym zakresie.
- 6) Gmina Szczytno partycypuje w budowie kolektora deszczowego na odcinku od granicy gminy do kanału Domowego.
- 7) Zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z opracowaną koncepcją ideogramu zasilania uzgodnioną z Zakładem Energetycznym S.A w Szczytnie.
- 8) Linie energetyczne napowietrzne kolidujące z projektowaną zabudową mieszkalną przebudować lub skablować.
- 9) Zapewnienie łączności telekomunikacyjnej z sieci kablowej TP S.A.
- 10) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastosowaniem paliw proekologicznych.
- 11) Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej miasta Szczytna na podstawie warunków wydanych przez Zakład Gazowniczy w Szczytnie.
- 12) Uzyskanie wymaganych warunków technicznych od dysponentów poszczególnych sieci na etapie projektu budowlanego.

5. W zakresie komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- 1) Klasyfikacja funkcjonalno-techniczna ulic, przebieg i szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
- 2) Zarezerwowanie pasa drogowego do układania urządzeń podziemnych w liniach rozgraniczających.
- 3) Układ jezdni oraz rozwiązania skrzyżowań pokazane na rysunku planu nie są obowiązujące i wymagają uściślenia w rozwiązaniach technicznych na etapie projektu budowlanego.
- 4) Potrzeby parkingowe użytkowników projektowanych funkcji muszą być zaspakajania na terenie wyznaczonej funkcji.

§ 5.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

1. Wyznacza się tereny oznaczone kolejnymi symbolami o przeznaczeniu i ustaleniach jak niżej:

1M-10M - Teren o podstawowym przeznaczeniu pod projektowaną zabudowę mieszkalną jednorodzinną.

- 1) Dla terenu o którym mowa ustala się:
 - dostępność komunikacyjna z projektowanych ulic wewnętrznych klasy dojazdowej D

- Realizacja po jednym budynku mieszkalnym na działce zlokalizowanym tylko poza nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu.
- Zakaz budowy ogrodzeń pełnych. Zaleca się ogrodzenia ażurowe nawiązujące do zabudowy wiejskiej.
- Dla terenów oznaczonych symbolem 9M i 10M linie podziału wewnętrznego (na działki) nie są obowiązujące, do uściślenia na etapie planu zagospodarowania.

2) Na terenie o którym mowa dopuszcza się:

- usługi nieuciążliwe jako funkcję uzupełniającą
- lokalizację garażu lub budynku gospodarczego pod warunkiem że będzie on powiązany architektonicznie z budynkiem mieszkalnym.

11 UTL - Teren o podstawowym przeznaczeniu pod projektowaną zabudowę
12 UTL rekreacyjną indywidualną

1) Dla terenu o którym mowa ustala się:

- dostępność komunikacyjna z drogi gminnej L i projektowanej ulicy wewnętrznej D
- zakaz wydzielania działek mniejszych niż określone w planie.
- realizacja po jednym budynku mieszkalnym na działce zlokalizowanym tylko poza nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu
- zakaz budowy ogrodzeń pełnych. Zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych nawiązujących do charakteru zabudowy wiejskiej lub letniskowej.
Obowiązek zachowania minimum 80 % powierzchni terenu jako aktywnej przyrodniczo.
- lokalizację garażu lub budynku gospodarczego pod warunkiem, że będzie on powiązany architektonicznie z budynkiem mieszkalnym.

2) Na terenie o którym mowa dopuszcza się:

- funkcję letniskowo - usługową (pensjonaty)

13 ZN - Tereny istniejącej zieleni nieurządzonej.

14 ZN 1) Dla terenów o których mowa ustala się:

14 ZN

- zakaz budowy obiektów kubaturowych
- zakaz budowy ogrodzeń pełnych. Zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych nawiązujących do charakteru zabudowy wiejskiej lub letniskowej
- obowiązek zachowania 100 % powierzchni terenu jako powierzchni aktywnej przyrodniczo.

2) Na terenie o którym mowa dopuszcza się:

- zadrzewienie, zalesienie
- dotychczasowe użytkowanie

- włączenie terenów do ciągu zieleni rekreacyjnej ogólnodostępnej nad jeziorem Domowym Dużym 17 ZN, UT i 17 ZN, UT

**15U
UT,US**

- Teren o podstawowym przeznaczeniu pod funkcję turystyczno-usługowo-rekreacyjną i sportową o orientacyjnym programie: hotel, aquapark, mini golf, zielen rekreacyjna, parkingi.

1) Dla terenu o którym mowa ustala się:

- dostępność komunikacyjną terenu poprzez istniejącą drogę lokalną 01 KL z drogi wewnętrznej 11 KD zabezpieczającą powiązanie z układem miejskim miasta Szczytna;
- nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu;
- wysokość budynków nie większa niż trzy kondygnacje naziemne (parter, piętro + poddasze użytkowe).
- teren po byłej oczyszczalni ścieków przeznaczyć pod zabudowę związaną z funkcją usługowo - rekreacyjną i sportową. Istniejące obiekty przeznaczyć do likwidacji.
- w planie zagospodarowania terenu zapewnić powiązanie funkcjonalno-przestrzenne z terenem oznaczonym symbolem 16 UT, U.
- obowiązek zachowania min. 70% powierzchni terenu jako aktywnej przyrodniczo.

2) Na terenie o którym mowa dopuszcza się:

- zmianę rzeźby terenu wyłącznie poprzez wprowadzenie form jej ukształtowania zbliżoną z naturalnym krajobrazem;
- nasadzenie zieleni zgodnie z projektem zagospodarowania działki;
- niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

16 UT,U

- Teren o podstawowym przeznaczeniu pod funkcję rekreacyjno-usługową (domki hotelowe, bungalowy, zielen rekreacyjna)

1) Dla terenu o którym mowa ustala się:

- dostępność komunikacyjną poprzez istniejącą drogę lokalną 01 KL z drogi wewnętrznej 11 KD;
- nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu;
- zakaz budowy ogrodzeń pełnych. Zaleca się stosowanie ogrodzeń nawiązujących do charakteru zabudowy wiejskiej lub letniskowej;
- zachowanie powierzchni biologicznie czynnej w min. 80 % działki;
- zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych i parkingów w strefie ochronnej jeziora;
- zakaz lokalizowania obiektów których uciążliwość wykracza poza granicę działki;
- powiązania funkcjonalno-przestrzenne z terenem oznaczonym symbolem 15 U, UT, US.

2) Na terenie o którym mowa dopuszcza się:

- niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

17 ZN, UT - Teren o podstawowym przeznaczeniu pod zielen rekreacyjną
17 ZN, UT ogólnodostępną

1) Dla terenu o którym mowa ustala się:

- Zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych w strefie 100 m od linii brzegowej jeziora (patrz strefa ochronna jeziora jak na rysunku planu) oraz innych urządzeń wymienionych w Rozporządzeniu Wojewody Olsztyńskiego Nr 53.
- Zakaz grodzenia do linii brzegowej jeziora z zachowaniem swobodnego przejścia wzdłuż 10 m pasa przybrzeżnego jeziora.

2) Na terenie o którym mowa dopuszcza się:

- Realizację plaży, budowli i urządzeń służących obsłudze ciągów spacerowych oraz zaplecza gospodarczego i technicznego plaży pod warunkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej zbiorczej;
- budowę pomostów na jeziorze pod warunkiem uzyskania zgody Zarządu Miasta Szczytno;
- realizacja budowli oraz urządzeń związanych z rekreacyjnym użytkowaniem jeziora powinna odpowiadać skali jeziora, oraz być realizowana z maksymalnym wykorzystaniem materiałów naturalnych jak: drewno, kamień;
- niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- zieleni urządzonej.

18M - Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej.

1) Dla terenu o którym mowa ustala się:

- adaptację istniejącej zabudowy mieszkalnej z możliwością rozbudowy lub przebudowy po uprzednim podłączeniu do sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni w Szczytnie
- zasada kształtowania bryły budynku jak dla projektowanej zabudowy
- zakaz budowy ogrodzenia pełnego. Zaleca się stosowanie ogrodzenia nawiązującego do charakteru zabudowy wiejskiej.

2) Na terenie o którym mowa dopuszcza się:

- usługi nieuciągliwe jako funkcję uzupełniającą.

19 NO - Teren o podstawowym przeznaczeniu pod projektowaną główną przepompownię ścieków z dojazdem od strony ogródków działkowych przez działki o nr. ewidencyjnych 1/134, 1/203, 1/213 i 1/137.

20 NO - Teren o podstawowym przeznaczeniu pod projektowaną osiedlową przepompownię ścieków, oraz osadnik piaskowy.

21 ZN - teren o podstawowym przeznaczeniu pod zieleni nieurządzoną – konserwacja kanału.

22 NO - projektowany osadnik piaskowy.

Wyznaczają się tereny przeznaczone pod komunikację o ustaleniach jak niżej:

01 K L - Projektowana ulica lokalna w ciągu drogi gminnej:

- szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m
- szerokość jezdni 6,0 m.

02 KD – 010 KD – Projektowane ulice wewnętrzne klasy dojazdowej

- szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 m.
- szerokość jezdni 6.0 m.

011 KD – Projektowana ulica wewnętrzna po śladzie drogi gruntowej. Przebieg w/ w ulicy jest nieobowiązujący

- szerokość w liniach rozgraniczających 8.0 m.
- szerokość jezdni 6.0 m.

012 KR – Projektowana ścieżka rowerowa o szerokości 3.0 m.

- przebieg ścieżki nie jest obowiązujący i wymaga uściślenia w rozwiązaniach technicznych na etapie projektu budowlanego.

§ 6.

Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z której mowa w art. 36 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym została ustalona dla terenów w granicach planu w wysokości:

Symbole terenu na rysunku planu	Wysokość stawki procentowej w %	Symbole terenu na rysunku planu	Wysokość stawki procentowej w %
1 M – 10 M	0	15U. UT, US	0
18 M	0	16UT, U	0
11 UTL	0	17ZN, UT	0
12 UTL	0	01 KL	0
13 ZN	0	02 – 010 KD	0
14 ZN, 21ZN	0	011 KD	0
19 NO, 20 NO i 22 NO	0	012 KD	0

§ 7.

Tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno zatwierdzonego Uchwałą nr. VI/33/94 Rady Gminy Szczytnie z dnia 15.XI. 1994r. / Dz. Urz. Województwa Olsztyńskiego Nr. 25 z dnia 30.XI 1994r. poz. 236 odnoszące się do terenów objętych zmianą planu w granicach zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały.

§ 8.

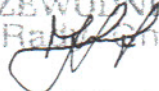
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 9.

Oryginał planu przechowywany jest w Urzędzie Gminy w Szczytnie. Zainteresowani mają prawo wglądu do planu oraz zasięgania informacji.

§ 10.

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Szczytnie.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Henryk Ludwiczak