

Uchwała Nr XXX/185/09

Rady Gminy Szczytno

z dnia 4 marca 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Lipowa Góra Zachód, Szczycionek.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) Rada Gminy Szczytno uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Lipowa Góra Zachód, Szczycionek, zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr XLVI/276/06 Rady Gminy Szczytno z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Nowe Gizewo, Lipowa Góra Zachód, Szczycionek.

2. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowi załącznik Nr 1 do uchwały i obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- a) granic planu;
- b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- c) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- d) lokalizacji obiektów zabytkowych wpisanych do ewidencji zabytków;
- e) granicy strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- f) granicy terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- g) granicy „Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego”;
- h) granicy obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Napiwodzko – Ramucka”;
- i) lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 PN 6,3 MPa relacji Szczytno – Mrągowo;
- j) lokalizacji ścieżki pieszo - rowerowej;
- k) oznaczeń przeznaczenia terenu na cele: MN - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; MN/U - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej; MW - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; MR - zabudowy zagrodowej; UA - zabudowy usług publicznych; U - zabudowy usługowej; US - sportu i rekreacji; P - zabudowy produkcyjno – składowo – usługowej; ZD - ogrodów działkowych; Z - zieleni nieurządzonej; ZI - zieleni izolacyjnej; ZL - zieleni leśnej; R - rolne; WS - wód powierzchniowych; W - wodociągów (ujęcie wody); E - elektroenergetyki – linia 110 kV; KP - zespołu garażowego; KD - dróg publicznych; KDW - dróg wewnętrznych; KDj - ciągów pieszo-jezdnich.

3. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 3. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

1.

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu na cele:
1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
1MW	zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
1MR	zabudowy zagrodowej
1UA	zabudowy usług publicznych

2UA	zabudowy usług publicznych, w tym kotłowni olejowej
1U	zabudowy usługowej
1US	sportu i rekreacji
1P	zabudowy produkcyjno – składowo – usługowej
1ZD, 2ZD	ogrodów działkowych
1Z, 2Z, 3Z	zieleni nieurządzonej
1ZI, 2ZI	zieleni izolacyjnej
1ZL, 2ZL	zieleni leśnej
1R	rolne
1WS, 2WS, 3WS	wód powierzchniowych
1W	wodociągów (ujęcie wody)
1E, 2E, 3E, 4E	elektroenergetyki – linia 110 kV
1KP	zespołu garażowego
1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD	dróg publicznych
1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW	dróg wewnętrznych
1Kdj, 2Kdj, 3Kdj, 4Kdj, 5Kdj, 6Kdj	ciągów pieszo - jezdnych

2. W granicach planu ustala się następujące lokalizacje inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- budowa i roboty budowlane drogi krajowej na terenie oznaczonym symbolem 1KD (ponadlokalny cel publiczny),
- roboty budowlane gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 PN 6,3 MPa relacji Szczytno – Mrągowo oraz budowa projektowanego gazociągu DN 300 PN 6,3 Pa relacji Szczytno – Mrągowo (ponadlokalny cel publiczny),
- roboty budowlane sieci elektroenergetycznych WN na terenach oznaczonych symbolami: 1E-4E (ponadlokalny cel publiczny),
- roboty budowlane drogi publicznej na terenach oznaczonych w rysunku planu symbolami: 2-3KD (ponadlokalny cel publiczny),
- roboty budowlane zabudowy usług publicznych, na terenach oznaczonych symbolami: 1UA i 2UA (lokalny cel publiczny),
- budowa i roboty budowlane dróg publicznych na terenach oznaczonych symbolami 4KD – 7KD, na zasadach określonych w § 11 uchwały (lokalny cel publiczny),
- budowa sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, na zasadach określonych w § 11 uchwały (lokalny cel publiczny),
- budowa sieci elektroenergetycznych SN, nN oraz sieci gazowej DN na zasadach określonych w § 11 uchwały (lokalny cel publiczny),
- budowa boiska sportowego na terenie oznaczonym symbolem 1US (lokalny cel publiczny),
- opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 4. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się poprzez zasady kształtowania zabudowy, w tym ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W granicach planu dla terenu oznaczonego symbolem 3Z wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:

- zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
- ciągów spacerowych,
- obiektów małej architektury i innych elementów urządzenia terenu wynikających z funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. W zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami: 1-2ZL mają zastosowanie przepisy o lasach.

3. W zagospodarowaniu linii brzegowej jeziora Domowe Duże oraz jeziora Szczycioneńskie mają zastosowanie przepisy prawa wodnego. Zakazuje się grodzienia terenu oznaczonego symbolem 3Z.

4. Tereny oczek wodnych z długookresowym zaleganiem lustra wody na powierzchni (oznaczonych symbolami: 1-3WS) należy zagospodarować jako wody powierzchniowe na cele stawów o charakterze rekreacyjnym.

5. Na terenach oznaczonych symbolami 1-2 ZD ustala się możliwość zabudowy altanami i obiektami gospodarczymi o powierzchni zabudowy do 25m² oraz wysokości do 5m przy dachach stromych i do 4m przy dachach płaskich.

6. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-2ZD mają zastosowanie przepisy o rodzinnych ogrodach działkowych.

7. W granicach planu wskazuje się (odpowiednio) w odniesieniu do poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska:

- a) pod zabudowę mieszkaniową – tereny oznaczone symbolami: 1-22MN, 1MW;
- b) na cele mieszkaniowo – usługowe – tereny oznaczone symbolami: 1-4MN/U.

8. W granicach planu wskazuje się teren wchodzący w skład "Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego", dla którego mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie przyrody wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustawy.

9. W granicach planu wskazuje się teren wchodzący w skład obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Napiwodzko – Ramucka” (kod obszaru: PLB280007), dla którego mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie przyrody, ustawy Prawo Ochrony Środowiska oraz rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000.

10. Dla terenów znajdujących się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Napiwodzko – Ramucka” lub bezpośrednio z nimi sąsiadujących należy przeprowadzić postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w trybie przepisów o ochronie środowiska.

11. W granicach planu – poza obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Napiwodzko – Ramucka” - nie zezwala się na lokalizację robót budowlanych inwestycji:

- a) wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska – za wyjątkiem inwestycji na terenie oznaczonym symbolem: 1KD,
- b) mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska, za wyjątkiem terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KD - 7KD, sieci i urządzeń wodno-kanalizacyjnych oraz inwestycji na terenie oznaczonym symbolem 1P.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. W granicach planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wpisanego do ewidencji zabytków (AZP 28-66/27).

2. Roboty budowlane przeprowadzane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w/w stanowiska archeologicznego wymagają poprzedzenia ich archeologicznymi badaniami sondażowymi, na które należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. W granicach planu ustala się ochronę niżej wymienionych obiektów wpisanych do ewidencji zabytków:

- a) Kamionek, dom nr 21, działka nr 1/130,
- b) Szczycionek, dom nr 15, działka nr 80.

4. Roboty budowlane obiektów wymienionych w pkt 3 wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w trybie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. W w/w robotach budowlanych należy stosować materiały tradycyjne: drewno, cegłę, kamień, tynki o wyglądzie tradycyjnych tynków o kolorystyce i fakturze podobnej do w/w zabytkowej zabudowy sąsiedniej.

6. Nową zabudowę na terenach oznaczonych symbolami: 1MN – 3MN (ze względu na sąsiedztwo obiektów zabytkowych wpisanych do ewidencji zabytków) należy projektować w nawiązaniu do tradycyjnej (historycznej) zabudowy regionalnej.

§ 7. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu z tytułu przepisów prawa lotniczego.

1. W granicach planu mają zastosowanie przepisy prawa lotniczego wraz z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska.

2. Na terenie objętym planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Szczytno – Szymany.

3. Obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny, usytuowane w zasięgu powierzchni podejścia powinny być niższe o co najmniej 10m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające.

4. Wszystkie obiekty o wysokości równej 100m nad poziom terenu lub więcej stanowią przeszkody lotnicze i dla zapewnienia bezpieczeństwa ruchu cywilnych statków powietrznych wymagają uzgodnienia z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

§ 8. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1.

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN	- Dla istniejących obiektów budowlanych zezwala się na rozbiórkę budynków, odbudowę, remont, rozbudowę i przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych, z zastrzeżeniem § 6. - Zezwala się na nadbudowę budynków istniejących. - W/w nadbudowy budynków powinny być kształtowane do wysokości dwóch kondygnacji z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym. - Na działkach nie zabudowanych zezwala się na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych. - Na każdej z w/w działek budowlanych zezwala się na lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z jednym budynkiem garażowym lub gospodarczym lub gospodarczo-garażowym. - W/w budynki należy kształtować jako wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne. - W w/w zabudowie zezwala się na lokalizację lokalu usługowego. - Budynki mieszkalne należy kształtować o wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym, z zastrzeżeniem pkt 15. - W granicach oznaczonego terenu na każdej z działek budowlanych: - udział łącznej powierzchni zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w powierzchni działki nie powinien przekroczyć wielkości 20%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki powinien wynosić 60%. - Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°. - Budynki garażowe (gospodarcze) należy kształtować o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej. - Zadaszenia w/w zabudowy garażowej (gospodarczej) należy kształtować jak w punkcie 10. - Powierzchnia zabudowy garażowej (gospodarczej) nie powinna przekraczać 20% powierzchni zabudowy, ustalonej w punkcie 9a dla zabudowy mieszkaniowej. - Ogrodzenia działek budowlanych należy kształtować jako ażurowe o maksymalnej wysokości 120 cm od poziomu terenu, z wykluczeniem stosowania wypełnień z elementów betonowych i żelbetonowych. - Na działce nr 11/13 zezwala się na kształtowanie zabudowy o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej.
1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U	- Zabudowę należy kształtować jako wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe. - Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku usługowego lub jednego budynku mieszkaniowo – usługowego. - Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację jednego budynku garażowego lub gospodarczego lub gospodarczo-garażowego. - Budynki mieszkalne i usługowe lub mieszkaniowo – usługowe należy kształtować o wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym. - W granicach oznaczonego terenu na każdej z działek budowlanych: - udział łącznej powierzchni zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym lub usługowym w powierzchni działki nie powinien przekroczyć wielkości 20%, a w przypadku zabudowy budynkiem mieszkaniowo-usługowym – 30%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki powinien wynosić 60%. - Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°. - Budynki garażowe (gospodarcze) należy kształtować o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej. - Zadaszenia w/w zabudowy garażowej (gospodarczej) należy kształtować jak w punkcie 6. - Powierzchnia zabudowy w/w budynkami nie powinna przekraczać 20% powierzchni zabudowy, ustalonej w punkcie 5a dla zabudowy mieszkaniowej. - W pokryciach dachowych zabudowy należy stosować dachówkę ceramiczną lub blachodachówkę i dachówkę cementową w kolorze czerwonym. - Ogrodzenia działek budowlanych należy kształtować jako ażurowe o maksymalnej wysokości 120 cm od poziomu terenu, z wykluczeniem stosowania wypełnień z elementów betonowych i żelbetonowych.
1MW	- Dla istniejących obiektów budowlanych zezwala się na: rozbiórkę budynków, budowę, odbudowę, remont, rozbudowę i przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych. - Nie zezwala się na nadbudowę budynków istniejących. - Zezwala się na uzupełnienia zabudowy o budynki mieszkalne wielorodzinne i mieszkaniowo-usługowe. - Uzupełnienia zabudowy należy kształtować do maksymalnej wysokości: - trzech kondygnacji nadziemnych (z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym) w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

	b) dwóch kondygnacji nadziemnych (z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym) w przypadku zabudowy usługowej. 5. Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°, krytych dachówką ceramiczną. 6. Zezwala się na lokalizację usług w parterach pierzei ulicznych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 7. W zagospodarowaniu terenu każdej z działek budowlanych należy zachować minimum 30% powierzchni działki jako biologicznie czynnej.
1MR	1. Dla istniejących obiektów budowlanych zezwala się na: rozbiórkę budynków, odbudowę, remont, rozbudowę i przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych. 2. Na oznaczonych terenach należy lokalizować budynki mieszkalne jednorodzinne i gospodarcze w zabudowie zagrodowej. 3. Zezwala się na nadbudowę budynków istniejących. 4. Zezwala się na uzupełnienia zabudowy jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnymi. 5. Uzupełnienia zabudowy należy kształtować do wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym. 6. Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30° - 45°.
1UA, 2UA	1. Dla obiektów budowlanych zezwala się na: rozbiórkę, odbudowę, przebudowę, remonty budynków w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych. 2. Zezwala się na rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących. 3. W/w rozbudowy, nadbudowy budynków powinny być kształtowane do wysokości trzech kondygnacji nadziemnych z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym. 4. Zadaszenia należy kształtować w formie dachów dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30° - 45°, krytych dachówką ceramiczną.
1U	1. Na oznaczonym terenie zezwala się na: rozbiórkę, odbudowę, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty budynków w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych. 2. W/w rozbudowy i nadbudowy budynków powinny być kształtowane do wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym.
1US	1. Na oznaczonym terenie należy zlokalizować płytę boiska sportowego wraz z urządzeniem zieleni oraz budynku szatni i sanitariatu, towarzyszącemu temu obiektowi. 2. Zadaszenie budynku szatni i sanitariatu należy kształtować w formie dachu dwuspadowego, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 18°-35°.
1P	1. Dla istniejących obiektów budowlanych zezwala się na: rozbiórkę budynków, budowę, odbudowę, remont, rozbudowę i przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych. 2. Na oznaczonym terenie zezwala się na lokalizację zabudowy produkcyjno – składowo – usługowej. 3. Maksymalną wysokość zabudowy ustala się w wielkości dwóch kondygnacji nadziemnych.
1W	1. Dla oznaczonego terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – pod urządzenia infrastruktury technicznej, w tym obiekt infrastruktury wodociągowej. 2. Zezwala się na lokalizację: a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodociągowej, b) obiektów małej architektury, c) zieleni urządzonej. 3. Dla ujęć wód podziemnych obowiązuje ustanowiona w trybie przepisów prawa wodnego strefa ochrony bezpośredniej. Zagospodarowanie terenu w w/w strefie regulują przepisy prawa wodnego.
1E, 2E, 3E, 4E	1. W granicach oznaczonych terenów ustala się: a) zakaz lokalizacji budynków i obiektów małej architektury, b) zakaz nasadzeń zielenią wysoką, c) zakaz grodzenia nieruchomości. 2. Zezwala się na roboty budowlane linii energetycznych. 3. Dla linii napowietrznych ustala się strefy bezpieczeństwa: a) dla linii SN 15kV – o szerokości 5m od osi linii, b) dla linii WN 110kV – o szerokości 12m od osi linii.

2. Nieustalone w planie warunki zabudowy regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.

§ 9. Ustalenia dotyczące terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1. Na terenach określonych odpowiednio w rysunku planu jako zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, zakazuje się lokalizacji budynków i budowli.

2. W zagospodarowaniu w/w terenów należy wprowadzić zadrzewienia stabilizujące grunty narażone na procesy osuwiskowe.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad podziału terenu na działki budowlane.

1. W granicach planu podział terenu na działki budowlane powinien spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami i rysunkiem planu, z zachowaniem następujących zasad:

- minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonej symbolem MN) – 1000m²; w/w norma nie ma zastosowania dla istniejących działek;
- minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (oznaczonej symbolem MN/U) – 1700m².

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Drogi i ciągi pieszo – jezdne.

Oznaczenie terenu	Funkcja komunikacyjna	Klasa techniczna	Min. szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających
1KD	droga krajowa	GP 1x2	80m
2KD, 3KD	drogi powiatowe	Z 1x2	20m
4KD	droga gminna	D 1x2	12m
5KD, 6KD	droga gminna	D 1x2	10 m
7KD	droga gminna	D 1x2	10m
1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW	drogi wewnętrzne	-	10m
1KDj, 2KDj, 4KDj, 5KDj, 6KDj	ciągi pieszo-jezdne	-	5m
3KDj	ciąg pieszo-jezdny	-	w istniejących liniach rozgraniczających

2. Ustalenia w przedmiocie lokalizacji drogi krajowej:

a) dla potrzeb projektowanej obwodnicy miasta Szczytno, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno uchwalonego uchwałą Nr XXV/155/2000 Rady Gminy Szczytno z dnia 21 grudnia 2000 r., rezerwuje się pas terenu o szerokości w liniach rozgraniczających 80m oznaczony w rysunku planu symbolem 1KD;

b) lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jest możliwa w odległości nie mniejszej niż 25m licząc od linii rozgraniczającej planowanej obwodnicy.

3. Zezwala się na wydzielenie dróg wewnętrznych na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: 10/4, 10/6, 82/8, 87/2, 87/1 oraz 9/2. Minimalna szerokość pasa drogowego drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających powinna wynosić 10m.

4. Ustala się obsługę działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami:

- 10/4 i 10/6 – za pośrednictwem drogi oznaczonej symbolem 4KD,
- 82/8 – za pośrednictwem ciągu pieszo – jezdni oznaczonego symbolem 3KDj lub 5KDj,
- 87/2 i 87/1 za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 12KDW.

5. Teren zespołu garażowego.

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu
1KP	1. Teren zespołu garażowego zamkniętego dla samochodów osobowych dla użytkowników stałych w rozumieniu przepisów budowlanych.

6. W granicach planu:

- każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, i elektroenergetycznej;
- zaopatrzenie w ciepło budynków przeznaczonych na pobyt ludzi należy zapewnić z indywidualnych źródeł ciepła lub scentralizowanych źródeł;
- zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych i przeciwpożarowych należy zapewnić przez przyłączenie działek budowlanych do gminnej sieci wodociągowej; do czasu wybudowania w/w sieci zezwala się na zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody;
- wody opadowe należy odprowadzić do systemu istniejącej kanalizacji deszczowej a w przypadku braku w/w kanalizacji – na teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych na własnej działce (alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego);

- e) w rozwiązaniu odprowadzania wód opadowych z terenu przeznaczonego na cele zespołu garażowego (oznaczonego symbolem 1KP) należy stosować piaskowniki i separatory w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, stosownie do wymagań przepisów ochrony środowiska i przepisów budowlanych;
- f) w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nN należy stosować linie napowietrzne lub kablowe, a przyłączeń elektroenergetycznych – linie kablowe; zezwala się na lokalizację w/w sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN w pasach drogowych dróg gminnych i wewnętrznych.

7. Zasady przyłączy, o których mowa w punkcie 6a powinny być określone w stosownych warunkach technicznych, wydawanych na podstawie właściwych przepisów odrębnych.

8. Odprowadzenie ścieków z terenu w granicach planu następuje przez przyłączenie sieci kanalizacji sanitarnej zrealizowanej w w/w terenie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej z przesyłem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków w miejscowości Szczytno. Do czasu wybudowania w/w sieci zezwala się na stosowanie szczelnych ekologicznych zbiorników bezodpływowych na ścieki. Nie zezwala się na stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków.

9. W przypadku wystąpienia kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z projektowanym zagospodarowaniem terenu należy je przebudować po nowej trasie lub dostosować do wymogów określonych przepisami odrębnymi. O określenie warunków przebudowy kolizji należy wystąpić do właściwego operatora sieci.

10. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy.

11. Na terenie objętym planem zlokalizowana jest sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN 150 PN 6,3 MPa relacji Szczytno – Mrągowo, dla której wyznacza się strefę kontrolowaną o całkowitej szerokości 4 m – gdzie linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu – (z tytułu przepisów prawa budowlanego wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustawy). W przypadku kolizji istniejącej sieci gazowej z lokalizowanymi obiektami budowlanymi, w/w sieci należy przebudować na koszt inwestora. Dla projektowanego gazociągu DN 300 PN 6,3 Pa relacji Szczytno – Mrągowo mają zastosowanie przepisy prawa budowlanego wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustawy.

12. W granicach planu ustala się następujące inwestycje należące do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- a) sieci wodociągowe,
- b) sieci kanalizacji sanitarnej,
- c) sieci kanalizacji deszczowej.

13. Roboty budowlane w/w inwestycji należy lokalizować w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg: 2-7KD, 1-21KDW, 1-6KDj a w przypadkach konieczności technicznych – na terenach oznaczonych symbolami: 1-3Z oraz w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu.

§ 12. Ustalenia dotyczące stawek z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Oznaczenie terenu	Stawka w %
1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN	30
1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U	30
1MW	30
1MR	10
1UA, 2UA	-
1U	30
1US	-
1P	30
1ZD, 2ZD	10
1Z, 2Z, 3Z	-
1Zl, 2Zl	-
1ZL, 2ZL	-
1R	-
1WS, 2WS, 3WS	-
1W	-
1E, 2E, 3E, 4E	-
1KP	-
1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD	-
1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW	-
1KDj, 2KDj, 3KDj, 4KDj, 5KDj, 6KDj	-

§ 13. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczytno.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Szczytno
Wiesław Jan Gołąb

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Szczytno
Wiesław Jan Gołąb