

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno w obrębach
geodezyjnych Zielonka, Stare Kiejkuty, Marksewo**

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 2003r. 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), 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), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr.164, poz. 1587 z 2003r.) oraz Uchwały Nr XXX/211/05 Rady Gminy w Szczytnie z dnia 05.05.2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno w obrębach geodezyjnych Zielonka, Stare Kiejkuty, Marksewo, Rada Gminy Szczytno po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno, **uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno w obrębach geodezyjnych Zielonka, Stare Kiejkuty, Marksewo, zwany dalej „planem”.**

DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej „planem” – zawiera:

- 1) tekst planu miejscowego – treść uchwały,
- 2) rysunek planu miejscowego – część graficzna stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały, a mianowicie rysunki w skali 1:2000:
 - rysunek nr 1 - Zielonka,
 - rysunek nr 2 - Stare Kiejkuty,
 - rysunek nr 3 - Marksewo.

§2. 1. Granica obszaru obejmuje grunty położone na terenie miejscowości Zielonka, Stare Kiejkuty oraz Marksewo zaznaczonych na rysunku planu.

2. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§3. 1. W załączniku nr 2 do uchwały Rady Gminy rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy.

1. W załączniku nr 3 do uchwały Rady Gminy rozstrzyga się o sposobie uwzględnienia uwag wniesionych do projektu planu.

§4. **Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Szczytno w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Szczytno w miejscowościach Zielonka, Stare Kiejkuty, Marksewo w granicach określonych w §2 ust. 1 uchwały i oznaczonych w załączniku nr 1 do uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, który został sporządzony w formie rysunkowej na mapach obrębów geodezyjnych w skali 1:1000,

- 5) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 6) **obszarach funkcjonalnych** - należy przez to rozumieć tereny o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami graficznymi,
- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub rozszerzają przeznaczenie podstawowe,
- 11) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, linie dzielące tereny o różnym przeznaczeniu, różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 12) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie ograniczające potencjalną zabudowę wzdłuż powierzchni ścian zewnętrznych, bez wystających maksymalnie 1 m poza ten obrys okapów, schodów i balkonów,
- 13) **mieszkalnictwie jednorodzinnym** - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową z budynkami jednorodzinnymi, dla których definicje określają przepisy odrębne,
- 14) **obiektach dla usług lub dla działalności produkcyjnej** - należy przez to rozumieć taką działalność, której strefa uciążliwości określona odrębnymi przepisami mieści się w granicach własnej działki i działalność ta nie pogarsza stanu środowiska,
- 15) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność z zastosowaniem urządzeń, które spełniają standardy środowiskowe, a podstawa prowadzonej działalności jest zaspokajanie potrzeb miejscowej ludności, prowadzenie jakiegokolwiek działalności nie może się wiązać z wytwarzaniem bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych i nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 16) **nakazach, zakazach, dopuszczeniach i ograniczeniach w zagospodarowaniu terenów** - należy przez to rozumieć określenie sposobów zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 17) **zakazie budowy** - należy przez to rozumieć zakaz wszelkich inwestycji budowlanych nadziemnych i ziemnych,
- 18) **powierzchni biologicznie czynnej** - rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która nie zostaje zabudowana powierzchniowo lub kubaturowo z gąb gruntu oraz na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżalisk, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. Za powierzchnie biologicznie czynne nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni zwirowych, grysowych i ażurowych,
- 19) **obiektach małej architektury** - należy przez to rozumieć urządzenia terenowe służące rekreacji lub podniesienia walorów miejsca wypoczynku np. murki, ławki, siedziska, pergole, piaskownice, huśtawki, pomniki, fontanny, słupy ogłoszeniowe itp.,
- 20) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku z wyjątkiem suterenu, piwnic, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,
- 21) **urządzenia infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sieć instalacji: wodociągowej, kanalizacyjnej, telefonicznej, gazowej i energetycznej wraz z urządzeniami technicznymi związanymi z funkcjonowaniem tych sieci na wyznaczonych liniach rozgraniczających terenie i realizowanych dla całej miejscowości lub kilku miejscowości,
- 22) **urządzeniach komunikacji kołowej i pieszej** - rozumie się przez to komunikację wewnętrzną łącznie z miejscami postojowymi dla potrzeb obsługi terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
- 23) **klasie drogi** - należy przez to rozumieć nadanie drodze odpowiednich parametrów technicznych wynikających z jej cech funkcjonalnych,
- 24) **zabezpieczeniach antyhałasowych** - należy przez to rozumieć najnowsze dostępne technologicznie rozwiązania techniczne (ekrany, okna dźwiękoszczelne, ściany warstwowe obiektów itp.) powodujące zmniejszenie poziomu hałasu na danym terenie lub w pomieszczeniu do poziomu zgodnego z obowiązującymi normami i standardami.

§5. Przedmiotem planu jest:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa letniskowa,
- c) zabudowa zagrodowa,
- d) tereny sportu i rekreacji,
- e) tereny rolnicze,
- f) lasy,
- g) zieleń urządzona,
- h) zieleń nie urządzona,
- i) wody powierzchniowe,
- j) tereny komunikacji,
- k) tereny infrastruktury technicznej.

Rozdział 2
Zakres ustaleń planu

§6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) strefa ochronna kompleksu wojskowego.

§7. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu mają charakter postulowany:

- 1) linie rozgraniczające tereny o tych samych funkcjach i sposobie zagospodarowania,

§8. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) obiekty istniejące,
- 2) istniejące granice parcelacji,
- 3) klasy bonitacyjne gleb.

§9. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

- 1. Przeznaczenie terenów na rysunku planu oznaczono symbolami:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej:

- a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) **UTL** – tereny zabudowy letniskowej,
- c) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,

2) tereny zabudowy usługowej:

- a) **US** – tereny sportu i rekreacji,

3) tereny użytkowane rolniczo:

- a) **R** – tereny rolnicze,

4) tereny zieleni i wód:

- a) ZL – lasy,
- b) ZP – tereny zieleni urządzonej,
- c) ZPn – tereny zieleni nie urządzonej,
- d) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych (jeziora, rzeki, strumienie, kanały),

2. Drogi publiczne istniejące i projektowane:

- a) KGP – tereny dróg krajowych – głównych ruchu przyspieszonego,
- b) KZ – tereny dróg powiatowych – zbiorczych,
- c) KL – tereny dróg gminnych – lokalnych,
- d) KD – tereny dróg gminnych – dojazdowych,
- e) KDx – tereny ciągów pieszo – rowerowych.

3. Komunikacja niepubliczna:

- a) KDw – tereny dróg wewnętrznych o ustalonym przebiegu i szerokości.

4. ST – teren pozostający bez zmian zgodnie z ustaleniami „Studium” uchwalonego przez Radę Gminy Szczytno (uchwała Nr XXV/155/2000 z dnia 21.12.2000r.) – tereny rolne.

§10. Wypisy i wyrisy z planu dla poszczególnych działek i obszarów funkcjonalnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w dziale 2 (ustalenia szczegółowe) z uwzględnieniem ustaleń dotyczących: zasad ochrony i kształtowania środowiska i zasad obsługi inżynierskiej, układu drogowo – ulicznego, o których mowa w dziale 1 (ustalenia ogólne).

§11. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

1. W ramach mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz letniskowego – ustala się w planie:

- 1) na obszarach zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej dopuszcza się usługi nieuciążliwe w bryłach budynków mieszkalnych lub wolnostojące w nawiązaniu do charakteru otaczającej zabudowy,
- 2) wolnostojące usługi z zielenią towarzyszącą z zapewnieniem niezbędnych parkingów w obrębie własności.

2. W celu poprawienia estetyki terenów zabudowanych istniejących i projektowanych wskazane jest:

- 1) uporządkowanie gospodarki wodno – ściekowej,
- 2) styl architektoniczny dla wznoszonych budowli, nawiązujący do miejscowych tradycji,
- 3) estetyczne zagospodarowanie otoczenia zabudowy (ogródki przydomowe, żywopłoty, itp.),
- 4) ogrzewanie przy pomocy nośników energii ekologicznych (gaz, olej),
- 5) ochrona regionalnych form małej architektury (krzyży przydrożnych, kapliczek i in.),
- 6) dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, budowę oraz zmianę funkcji istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszej uchwale,
- 7) poprawiać wygląd miejscowości poprzez wprowadzanie drzew, zmiany pokrycia dachów, zmiany elewacji budynków i inne,
- 8) budować przepusty pod drogami w miejscowościach o największej aktywności zwierząt,
- 9) do czasu wykonania przepustów na czas nasilonej migracji (koniec marca początek maja), instalować plotki i wykopywać lub wyorywać rowki zabezpieczające plaży przed wychodzeniem na drogę.

§12. Ustalenia dotycząca zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W granicach planu mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie przyrody wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustawy, z tytułu położenia terenu:

- 1) wsi Stare Kiejkuty, części wsi Zielonka oraz części wsi Marksewo w obszarze Spychowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 2) części wsi Zielonka w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego.

2. Na terenach objętych planem, a znajdujących się w Obszarach Chronionego Krajobrazu należy stosować ustalenia wynikające z Rozporządzenia Nr 21 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko – mazurskiego (Dz. Urz. Woj. War.- Maz. Nr 52, poz. 725 z 2003r.).

3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) w granicach terenów oznaczonych symbolami: ZL, ZP, ZPn, R nie zezwala się na usuwanie zadrzewień i zakrzewień poza pojedynczymi uszkodzonymi egzemplarzami,
- 2) w granicach terenów oznaczonych symbolami: ZL, ZP, ZPn, R nie zezwala się na budowę budynków w rozumieniu przepisów budowlanych,
- 3) tereny oznaczone symbolem ZPn należy zagospodarować jako zieleni ochronną jezior, z pozostawieniem istniejących wzdłuż brzegu jezior zadrzewień,
- 4) na terenie objętym planem zakazuje się zmian stosunków wodnych w tym: likwidowania małych zbiorników wodnych oraz lokalnych obszarów wodnoblotnych,
- 5) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
- 6) nakaz realizacji płyt obornikowych i zbiorników na gnojnicę,
- 7) zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż:
 - a) 35,0 m od linii brzegowej jezior,
 - b) 10,0 m od linii brzegowej wód płynących,
 - c) 5,0 m od korony rowów melioracyjnych,
 - d) zabudowę terenów w bezpośrednim sąsiedztwie jezior należy maksymalnie odsunąć od linii brzegowej; nieprzekraczalną linię zabudowy od strony przeciwległej do jezior należy potraktować jako obowiązującą.
- 8) zakaz realizacji ogrodzeń od strony wód i cieków wodnych w odległościach nie mniejszych niż określone w ustawie – prawo wodne,
- 9) zakaz zasypywania rowów melioracyjnych,
- 10) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- 11) ustala się zakaz lokalizowania i rozbudowy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem tych, które służą obsłudze ludności w zakresie infrastruktury inżynierskiej i komunikacyjnej zgodnie z raportem oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- 12) oddziaływanie na środowisko, projektowanych na danych obszarach funkcjonalnych przedsięwzięć, wywołana emisja energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza, nie może wykraczać w zakresie obowiązujących norm i przepisów odrębnych poza dane pomieszczenie budynków mieszkalnych oraz poza granice własnej działki w pozostałych przypadkach. Oddziaływanie to nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją,
- 13) realizacja nowej zabudowy może odbywać się pod warunkiem jednoczesnej budowy infrastruktury inżynierskiej zapewniającej ochronę środowiska w zakresie obowiązujących norm i przepisów odrębnych,
- 14) ustala się ochronę obiektów użyteczności publicznej i zabudowy mieszkaniowej przed nadmiernym hałasem, wibracjami i zanieczyszczeniem powietrza,
- 15) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z zasadami (określonymi w ustawie o lasach, uproszczonych planach urządzania lasu lub ustalonych przez Starostę),

16) ustala się ochronę kompleksów leśnych oraz zieleni wysokiej i niskiej przybrzeżnej wokół jezior, pełniącą wiele funkcji ekologicznych.

4. Na terenie opracowania planem nie występują pomniki przyrody.

§13. Ochrona zbiorowisk roślinnych. W zakresie podstawowych działań ochrony:

- 1) nakazuje się utrzymanie terenów rolnych w dotychczasowym użytkowaniu łąkowo - pastwiskowym,
- 2) nakazuje się utrzymanie zbiorowisk roślinności naturalnej,
- 3) lasy i tereny zakrzaczone chronić ze względu na ich rolę jako miejsca bytowania i migracji fauny,
- 4) na terenach przylegających do jezior dopuszcza się jedynie tradycyjną gospodarkę rolną,
- 5) stosowane nawozy mineralne i środki ochronne roślin powinny być specjalnie dobierane, nie mogą być szybko wypłukiwane, a środki ochrony roślin winny odznaczać się szczególnie krótkim okresem karencji.

§14. Zabiegi prowadzone w lasach. W celu realizacji ochrony, należy podejmować następujące działania:

- 1) gospodarkę w lasach prowadzić z preferencją jej unaturalnienia, wprowadzić zabiegi pielęgnacyjne i trzebieży na korzyść gatunków liściastych, wprowadzać rodzime gatunki drzew i krzewów jako podszyt, oraz zalesiać luki i halizny gatunkami właściwymi dla swego środowiska,
- 2) w lasach prywatnych należy prowadzić gospodarkę zgodnie z uproszczonymi operatami urządzania lasu,
- 3) pozostawiać śródpolne łąki, bagna, nieużytki dla zachowania bogactwa i różnorodności krajobrazowej,
- 4) zachować naturalne zbiorowiska roślinności olsów,
- 5) zachować naturalne siedliska gatunków roślin zasiedlających obrzeża lasów i strefę kontaktową z terenami rolniczymi,
- 6) zachować stare obumierające i powalone pnie drzew jako naturalne siedliska owadów.

§15. Ochrona ekosystemów wodnych. W celu realizacji ochrony, podejmuje się następujące działania:

- 1) zakaz usuwania brzegowej roślinności i drzew,
- 2) nakazuje się chronić roślinność przybrzeżną,
- 3) zachować naturalny pas roślinności znajdującej się za pasem szuwarów trzcinowych porastających brzegi jezior,
- 4) ograniczać nawożenia łąk i pastwisk na terenach okalających jeziora,
- 5) dążyć do poprawy stanu czystości jezior i innych dopływów do jeziora z terytorium gminy,
- 6) utrzymywać szerokie pasy roślinności przybrzeżnej, która w znacznej mierze obniża negatywny wpływ spływów powierzchniowych.

§16. Ochrona przed erozją wodną.

1. Sposobem ochrony stromych stoków wysoczyzny przed erozją wodną powierzchniową i lokalnie liniową, jest wprowadzenie na nie odpowiedniej roślinności. Ze względu na wartości wizualne najlepiej jest ją trawle zadarnić, ale należy unikać wprowadzania zakrzaczeń i zadrzewień

2. Na wysoczyźnie, ze względu na użytkowanie rolnicze gleb należy propagować wprowadzenia pasów zadrzewień i zakrzaczeń, a w szczególności na większych obszarach bezleśnych. Puste pozbawione roślinności miejsca na wydmach należy zadarnić.

§17. Rozwój funkcji rekreacji terenu.

1. Rozwój funkcji rekreacyjnej w gminie winien być realizowany z uwzględnieniem uporządkowania istniejącego zagospodarowania polegającym na:

- 1) uzbrojeniu terenu w kanalizację sanitarną z urządzeniami neutralizacji ścieków,
- 2) w ramach modernizacji, odsuwać zabudowę kubaturową od linii brzegowej jezior.

2. W celu utrzymania pożądanej jakości wód w jeziorach ustala się:

- 1) utrzymanie lub zwiększenie powierzchni łąk, pastwisk lub terenów zadrzewionych na terenach wokół jezior,

- 2) pozostawienie obszarów z roślinnością naturalną,
- 3) wykorzystanie naturalnych barier dla biogenów w zlewni, głównie roślinności szuwarowej wokół jezior,
- 4) pozostawienie zakrzewionych brzegów zbiorników wodnych i pasów trzcin,
- 5) lokowanie nowej zabudowy w odległości większej niż 35 m od linii brzegowej jeziora,
- 6) odcięcie i zebranie w jeden kolektor spływów powierzchniowych,
- 7) zakładanie kanalizacji opaskowej,
- 8) likwidacja ogrodzeń dochodzących do lustra wody,
- 9) orkę prostopadłą do nachylenia terenu,

3. Ustala się rozwój jednostek osadniczych z zachowaniem wymogów wynikających z zasad ochrony środowiska, dotyczy to uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, głównie w zakresie gospodarki wodno – ściekowej.

4. Nakazuje się zastosowanie zorganizowanego systemu odbioru ścieków deszczowych w celu maksymalnej redukcji miogenów z osiedli.

§18. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W zakresie ochrony dóbr kultury na terenach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczytno w obrębach geodezyjnych Zielonka, Stare Kiejkuty, Marksewo obowiązuje ochrona prawna dla stanowisk archeologicznych (AZP 27-67) oznaczonych na rysunku planu symbolem A-1 oraz A-2 w miejscowości Marksewo.

2. W miejscach zaznaczonych na rysunku planu obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych (AZP 27-67), działania inwestycyjne na tych terenach dopuszcza się pod określonymi niżej warunkami:

- 1) obowiązuje ochrona i zachowanie stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji konserwatora zabytków, które oznaczono na rysunku planu,
- 2) właściciel, użytkownicy i inwestorzy zobowiązani są na obszarze objętym ochroną archeologiczną do zawiadomienia służby ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum miesięcznym w celu umożliwienia wykonania archeologicznych badań ratunkowych oraz zsynchronizowania robót inwestycyjnych z nadzorem archeologiczno – konserwatorskim.

3. Ustalenia konserwatorskie dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) wszelkie prace polegające na przebudowie, rozbudowie, zmianie istniejącego stanu i wyglądu budynku, dla których nie jest wymagane pozwolenie na budowę, jak remonty wymagające jedynie zgłoszenia w gminie – np. wymiana okien, prace remontowe przy elewacjach i dachu, a wpływające na wygląd i formę obiektów zabytkowych wymienionych poniżej wymagają każdorazowo uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) w obiektach wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków wszelkie prace można prowadzić dopiero po uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wszelkie prace w poniżej wymienionych obiektach muszą odbywać się pod nadzorem osoby z uprawnieniami konserwatorskimi,
- 3) należy dążyć do jak najdłuższego zachowania obiektów. W uzasadnionych przypadkach należy dążyć do przywrócenia obiektom ich pierwotnej funkcji i formy,
- 4) likwidacja istniejącej substancji zabytkowej wymaga każdorazowo uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Wojewódzki Konserwator Zabytków ma prawo nakazania wykonania dokumentacji konserwatorskiej obiektu,
- 5) na terenie, gdzie znajdują się obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków wymienionych w planie zakazuje się lokalizacji masztów telefonii komórkowej i reklam wielkoformatowych.

4. Obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) Marksewo:
 - a) stodoła – nr 1,
 - b) chałupa, stodoła, szopa – nr 8,
 - c) chlew, stodoła – nr 9,
 - d) chałupa – nr 11,

- e) chałupa – nr 12,
- f) chałupa, szopa – nr 18,
- g) chałupa – nr 19,
- h) chałupa – nr 28.

2) Stare Kiejuty:

- a) most na rzece Młynówce,
- b) urządzenia spiętrzające wodę do młyna,
- c) przepust wody na rzece Młynówce,
- d) remiza strażacka,
- e) dom – nr 1,
- f) dom, stodoła – nr 2,
- g) dom, budynek gospodarczy (kamienno – ceglany), stodoła – nr 3,
- h) dom, budynek gospodarczy (kamienno – ceglany), stodoła – nr 4,
- i) chałupa drewniana z XIX w. – nr 5,
- j) budynek gospodarczy, stodoła – nr 5,
- k) dom, budynek gospodarczy, stodoła – nr 7,
- l) dom, budynek gospodarczy, stodoła – nr 8,
- m) dom, budynek gospodarczy – nr 9,
- n) chałupa drewniana (zrębowa), budynki gospodarcze (kamienno – ceglane), stodoła – nr 11,
- o) dom – nr 12,
- p) dom – nr 13,
- q) dom – nr 14,
- r) dom, budynek gospodarczy – nr 15,
- s) chałupa rybacka, drewniana z XIX w. – nr 16,
- t) dom, budynki gospodarcze – nr 20,
- u) chałupa drewniana z XIX – XX w. – nr 21,
- v) obora i stodoła – nr 21,
- w) chałupa – nr 22,
- x) dom, budynek gospodarczy – nr 23,
- y) dom – nr 24,
- z) dom – nr 25,
- aa) dom – nr 26,

3) Zielonka:

- a) dom, stodoła – nr 1,
- b) dom, obora, stodoła – nr 2,

- c) chałupa drewniana z XIX w. – nr 3,
- d) dom wraz z bramą wjazdową, stodoła – nr 4,
- e) stodoła, obora – nr 5,
- f) dom, obora, kuźnia (kamienno – ceglana), obora (kamienno – ceglana), stodoła, piwnica – nr 6,
- g) chałupa drewniana, budynek gospodarczy – nr 7,
- h) chałupa drewniana z XIX w. – nr 8,
- i) dom – nr 10,
- j) szkoła, budynek gospodarczy (kamienno – ceglany), obora, stodoła – nr 11,
- k) chałupa drewniana, budynek gospodarczy – nr 12,
- l) stodoła – nr 13,
- m) dom, budynki gospodarcze – nr 15,
- n) dom, budynki gospodarcze – nr 16,
- o) dom – nr 17,
- p) chałupa – nr 18,
- q) dom, budynki gospodarcze – nr 19,
- r) dom – nr 20,
- s) dom – nr 21,
- t) chałupa drewniana z XIX w. – nr 22,
- u) stodoła – nr 22,
- v) dom, budynki gospodarcze – nr 23,
- w) chałupa drewniana z XIX w. – nr 24,
- x) dom – nr 26,
- y) budynki gospodarcze – nr 27,
- z) stodoła – nr 28.

§19. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W zakresie nośników reklamowych ustala się:

- 1) lokalizowanie na elewacjach i dachach budynków oraz lokalizowanie wolnostojących znaków reklamowych i informacjach o powierzchni większej niż 1,5 m², należy uzgodnić z właściwym organem do spraw architektury w Urzędzie Gminy w Szczytnie,
- 2) posiadanie przez właściciela znaku zgody na jego mocowanie od zarządzającego drogą w przypadku pasa ulicznego lub właściciela zarządzającego, w stosunku do pozostałych terenów.

2. W zakresie obiektów małej architektury dopuszcza się realizację obiektów małej architektury – murki, murki oporowe, murki wokół drzew, niskie ogrodzenia, słupki, schodki terenowe, urządzone chodniki, latarnie, słupy ogłoszeniowe, pergole, siedziska, ławki, pomniki, fontanny, urządzenia dla dzieci (np. piaskownice, huśtawki) itp.

3. W zakresie tymczasowych obiektów usługowo – handlowych dopuszcza się sezonowe obiekty usług, małej gastronomii i handlu z zapewnieniem niezbędnej ilości miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie urządzeń technicznych dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej służące obsłudze danego zainwestowania.

§20. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) na terenach niezabudowanych od zewnętrznej krawędzi jezdni w odległości:
 - a) dla dróg krajowych KGP – 25,0 m,
 - b) dla dróg powiatowych KZ – 20,0 m,
 - c) dla dróg gminnych KL – 15,0 m,
 - d) dla dróg gminnych KD – 8,0 m,
 - e) dla dróg wewnętrznych i gospodarczych – 8,0 m,
- 2) na terenach zabudowanych od zewnętrznej krawędzi jezdni w odległości:
 - a) dla dróg krajowych KGP – 10,0 m,
 - b) dla dróg powiatowych KZ – 8,0 m,
 - c) dla dróg gminnych KL – 6,0 m,
 - d) dla dróg gminnych KD – 6,0 m,
 - e) dla dróg wewnętrznych i gospodarczych – 6,0 m.
- 3) określone powyżej nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowoprojektowanej lub modernizowanej zabudowy, istniejąca zabudowa może być utrzymana w dotychczasowych liniach zabudowy,
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w odległości mniejszej niż 100 m przy drodze krajowej nr 58 oznaczonej na rysunku planu symbolem KGP pod warunkiem zabezpieczenia budynku przed hałasem, zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006r., Nr 129, poz. 902).

2. Ogrodzenia od strony dróg należy sytuować w linii rozgraniczającej zaznaczonej na rysunku planu. Maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5 m od poziomu terenu w formie konstrukcji dzielonych z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przeszł ogrodzenia materiałów betonowych, żelbetonowych i kamiennych.

3. W zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, który w powierzchni każdej działki wynosi:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50%,
- 2) dla zabudowy letniskowej – 70%,

4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy w obszarach z zabudową jednorodziną i letniskową, dwie kondygnacje, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.

5. Ustala się następujące kształty dachów dla:

- 1) budynków mieszkalnych, letniskowych i usługowych – dwuspadowe i wielospadowe,
- 2) oficyn i budynków innych dopuszcza się kształty dachów – jednospadowe.

6. Usytuowanie równoległe głównej kalenicy do osi ulicy.

7. Dopuszcza się usytuowanie prostopadłe głównej kalenicy do osi ulicy w przypadku:

- 1) działki o szerokości poniżej 18 m,
- 2) lokalizacji budynków usługowych, oficyn i budynków innych.

8. Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację jednego budynku mieszkalnego lub letniskowego.

§21. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie.

1. Na terenach potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się:

- 1) nie dopuszczać do nadmiernej urbanizacji skarpy na odcinku części wsi Stare Kiejkuty,
- 2) dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej i letniskowej jako uzupełniającej istniejącą zwartą zabudowę wsi,
- 3) sytuowanie budynków na wysokich, wzmocnionych fundamentach,
- 4) zakaz dobudowywania i przedłużania skarpy wysoczyzny przez zasypywanie doliny gruzem i różnego rodzaju odpadami, celem poszerzenia siedlisk na skarpie pod zabudowę, grozi to wystąpieniem zjawisk osuwiskowych.

2. W planie nie określa się granic i sposobu zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów górniczych, gdyż takie tereny nie występują w granicach opracowania.

§22. Ustalenia dotyczące szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. W stosunku do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową ustala się zasady scalania i podziału działek:

- 1) minimalna wielkość działek nowo wydzielanych:
 - a) 800 m² dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej,
 - b) 500 m² dla zabudowy letniskowej,
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek:
 - a) 18,0 m dla działek z zabudową mieszkalną jednorodziną,
 - b) 16,0 m dla działek z zabudową letniskową.

2. Warunkiem realizacji inwestycji jest dokonanie podziału całego terenu określonego liniami rozgraniczającymi (wydzielenie dróg oraz działek budowlanych) zgodnie z ustaleniami planu.

3. W przypadku realizacji inwestycji w miejscach wymagających wyznaczeń nowych ciągów drogowych i dojazdów, gdy parcelacja może spowodować utrudnienia w funkcjonowaniu lub racjonalnym zagospodarowaniu terenów sąsiednich, ustala się bezwzględny obowiązek wykonania koncepcji urbanistycznej zagospodarowania terenu poprzedzającej dokonanie podziału geodezyjnego.

§23. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Układ drogowy stanowią drogi główne, lokalne oraz dojazdowe wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Ustala się następujące zasady parkowania:

- 1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w przestrzeni ulic w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla obszaru objętego planem:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz letniskowej – minimum 2 miejsca parkingowe,
 - b) dla pokoi gościnnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowie zagrodowej – 1 miejsce parkingowe na pokój gościnny,
 - c) dla usług, handlu itp. – 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków, nie mniej jednak niż 3 miejsca parkingowe,
 - d) dla terenów zieleni i terenów rekreacyjnych – 10 -16 miejsc parkingowych na 100 użytkowników,
- 3) potrzeby własne w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników dla obszaru – zgodnie z pkt. 2 niniejszego paragrafu.
4. Ustala się poprowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających drogi KGP.

5. Szerokości ścieżek rowerowych nie powinny być mniejsze niż 1,5 m dla ścieżek jednokierunkowych oraz 2 m dla ścieżek dwukierunkowych.

6. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdów do terenów rolnych lub leśnych położonych poza granicami terenów określonych liniami rozgraniczającymi.

7. Przez teren gminy przebiega droga krajowa nr 58 klasy GP. W związku z tym w zakresie dostępności drogi nr 58, zasad włączania do niej ruchu lokalnego, zagospodarowania otoczenia, szerokości w liniach rozgraniczających oraz parametrów technicznych należy stosować wymogi wynikające z rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z

§24. Ustalenia dotyczące zasad obsługi infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę.

- 1) wsie na terenie opracowania są zwodociągowane. Zaopatrzenie ludności w wodę w miejscowościach Zielonka i Stare Kiejuty odbywa się z istniejącego ujęcia miejskiego w Szczytnie, w miejscowości Marksewo z ujęcia we wsi Orzyny (gmina Dźwierzuty),
- 2) do czasu realizacji sieci wodociągowej na terenach objętych planem zezwala się na czasowe zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody,
- 3) strefa sanitarna bezpośrednia ujęcia wody – w granicach własności działek.

2. Oczyszczanie ścieków.

- 1) ustala się obowiązek odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków w Szczytnie poprzez system kanalizacji sanitarnej,
- 2) do czasu wybudowania zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej tymczasowo zezwala się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych atestowanych i wywóz do oczyszczalni ścieków w Szczytnie. Po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej inwestor winien dokonać włączenia do sieci kanalizacji sanitarnej na koszt i staranie własne,
- 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub istniejących cieków naturalnych i rowów melioracyjnych w zlewni jezior poprzez infiltrację powierzchniową, przydrożne rowy odwadniające i przez lokalne bądź indywidualne układy sieci kanalizacji deszczowej,
- 4) ustala się ujmowanie wód opadowych z powierzchni i terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (np. stacje paliw, parkingi, tereny przemysłowe) w indywidualne systemy kanalizacji deszczowej i oczyszczanie ich w granicach własnych nieruchomości z zawieszin i substancji ropopochodnych, przed wprowadzeniem do odbiornika. Jakość ścieków opadowych wprowadzonych do wód powierzchniowych i do ziemi musi spełniać wymagania obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych.

3. Gospodarka odpadami.

- 1) ustala się zasadę wywozu odpadów stałych w sposób zorganizowany na wysypisko w miejscowości Linowo. Wysypisko administrowane przez Miasto Szczytno, znajduje się na terenie gminy Szczytno.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

- 1) w zakresie energetyki i zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się :
 - a) zachowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia 15kV stanowiących główne zasilanie w energię elektryczną gminy i gmin przyległych do terenów gminy,
 - b) rozbudowa systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - jako preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach,
 - preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznych oraz transformatorowych SN/nN w wykonaniu słupowym, dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym,
 - przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia w wyniku kolizji planu zagospodarowania działki (w tym wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
 - szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwacje miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów,
 - c) dla stacji transformatorowych niezbędna powierzchnia terenu wynosi 20 m² o wymiarach 4 x 5 m,

- d) dopuszcza się zbliżenia i skrzyżowania z liniami energetycznymi zgodnie z przepisami szczególnymi,
- e) na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny,
- f) ustala się obowiązek uzgadniania projektów zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie linii energetycznych z właściwym miejscowo zakładem energetycznym,
- g) podłączenie budynków do sieci elektroenergetycznej nastąpi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny.

5. Zaopatrzenie w gaz.

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w gaz przewodowy z gazociągów wysokiego i niskiego ciśnienia (stacja redukcyjna gazu I stopnia w Szczytnie),
- 2) w obrębie projektowanych pasów drogowych, w ciągach chodników lub pasach zieleni, zarezerwować teren pod ułożenie gazociągów ulicznych średniego ciśnienia. Gazociągi te muszą posiadać strefy kontrolowane w odległości 0,5 m z każdej strony przewodu, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97 z 2001 r., poz. 1055),
- 3) warunki przyłączania odbiorców do istniejącej sieci gazowej określi Pomorska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Zakład Gazowniczy w Olsztynie, natomiast teren pod budowę infrastruktury gazowej udostępni władający,
- 4) w przypadku budownictwa jednorodzinnego, szafki gazowe lokalizowane będą w linii ogrodzenia, która powinna pokrywać się z granicą własności poszczególnych nieruchomości,
- 5) przy scalaniu, podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewidzieć należy dostępność do infrastruktury gazowej,
- 6) przyłączania odbiorców do istniejącej sieci gazowej będzie realizowane zgodnie z przepisami Ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 54 z 1997 r., poz. 348 ze zmianami) oraz przepisami wykonawczymi do w/w ustawy, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania, a żądający zawarcia umowy spełni warunki przyłączenia do sieci i odbioru,
- 7) realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci będzie prowadziła Pomorska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Zakład Gazowniczy w Olsztynie – na warunkach określonych w przepisach, o których mowa w art. 7, 9 i 46 ustawy – Prawo energetyczne,
- 8) wielkość opłaty za przyłączenie do sieci gazowej, określi umowa o przyłączenie,
- 9) przy planowaniu zmian funkcji terenów, projektowaniu ciągów komunikacyjnych, linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz sieci infrastruktury technicznej w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących gazociągów średniego ciśnienia, należy przestrzegać podstawowych odległości gazociągów od obrysów obiektów terenowych – określonych w przepisach dotyczących sieci gazowych, obowiązujących w momencie realizacji budowy tych gazociągów.

6. Zaopatrzenie w ciepło.

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła,
- 2) zaleca się ogrzewanie przy pomocy energii ekologicznej (gaz, olej),
- 3) dopuszcza się wykorzystywanie niekonwencjonalnych źródeł energii wykorzystywanych do ogrzewania.

7. Telekomunikacja.

- 1) utrzymuje się istniejące obiekty i urządzenia telekomunikacyjne,
- 2) ustala się zasadę lokalizacji:
 - a) sieci telefonii przewodowej wzdłuż dróg i ulic,
 - b) obiektów telefonii bezprzewodowej na terenach nie kolidujących z istniejącą zabudową mieszkaniową.

§25. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

1. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania oraz urządzenia i użytkowanie tych terenów, ustala się:

- 1) lokalizacja obiektów tymczasowych w odległości 6 m od krawędzi jezdni dróg publicznych,

- 2) okres użytkowania terenu do 120 dni,
- 3) zapewnienie, co najmniej 2 miejsc postojowych.

§26. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

1. Na obszarach istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej dopuszcza się: remonty, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę obiektów kubaturowych oraz remonty, przebudowę i rozbudowę infrastruktury technicznej.
2. Na obszarach wymagających przekształceń lub rekultywacji dopuszcza się wykonywania działań inwestycyjnych nie pogarszających stanu środowiska naturalnego.

§27. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

1. Na terenach rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenach służących organizacji imprez masowych ustala się:
 - 1) rozwój funkcji wypoczynku i rekreacji – w formie obiektów kubaturowych i urządzeń nie kubaturowych z dopuszczeniem:
 - a) lokalizacji wielofunkcyjnego obiektu kubaturowego dla obsługi imprez masowych i okolicznościowych, takich jak festyny, koncerty, pokazy, konkursy, ekspozycje plenerowe,
 - b) sezonowych usług małej gastronomii,
 - c) przeznaczenia części wydzielonego terenu pod usługi związane z rozrywką, w tym m.in. park golfa, park wodny, amfiteatr itp.,
 - 2) dopuszcza się lokalizację placów zabaw dla dzieci młodszych i starszych, miejsc gier, miejsc spotkań i wypoczynku, obiekty małej architektury,
 - 3) dopuszcza się zastosowanie obiektów małej architektury takich jak murki, niskie ogrodzenia, słupki, latarnie, pergole dla wydzielenia przestrzeni ciągów pieszych,
 - 4) zaleca się wyznaczenie stref dostępnych dla zwierząt (psy) oraz wydzielenie tych stref od miejsc zabaw dla dzieci.

§28. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

1. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w wysokości – 10 %,
- 2) **UTL** – tereny zabudowy letniskowej – w wysokości – 20 %,
- 3) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej – w wysokości – 10 %,
- 4) **US** – tereny sportu i rekreacji – w wysokości – 15 %,

DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla obszarów funkcjonalnych

§29. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN ustala się:**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
2. Uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - zabudowa usługowa z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
3. Na terenach MN dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów i usług łączonych z funkcją mieszkaniową (w budynkach wolnostojących lub wbudowanych w budynki mieszkalne) lub na odrębnych działkach jako samodzielne usługi nieuciążliwe,
- 2) budynków garażowych i gospodarczych,
- 3) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej,
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
- 5) obiektów małej architektury.

4. Na terenach zabudowy istniejącej dopuszcza się realizację budownictwa uzupełniającego mieszkalnego, usługowego oraz zagród gospodarstwa rolnego na wolnych parcelach.

5. Styl architektoniczny dla wznoszonych budowli, nawiązujący do miejscowych tradycji.

6. Wyklucza się realizację obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

7. Dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, budowę oraz zmianę funkcji istniejących budynków nie kolidującą z funkcją podstawową na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, wysokość zabudowy, usytuowanie kalenicy oraz pozostałe zasady kształtowania działek i zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w §20 i §22 niniejszej uchwały,
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania środowiska obowiązują ustalenia wynikające z §12 niniejszej uchwały,
- 3) w zakresie zasad kształtowania układu drogowo – ulicznego obowiązują ustalenia wynikające z §23 niniejszej uchwały,
- 4) w zakresie zasad obsługi inżynierskiej obowiązują ustalenia wynikające z §24 niniejszej uchwały,
- 5) w strefie zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych obowiązują ustalenia wynikające z §21 niniejszej uchwały.

§30. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **UTL** ustala się:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu:

- zabudowa letniskowa,

2. Na terenach UTL dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów obsługi turystycznej jak: bary, restauracje, pensjonaty, schroniska, pola namiotowe, kempingi, plaże indywidualne,
- 2) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej,
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
- 4) obiektów małej architektury.

3. Styl architektoniczny dla wznoszonych budowli, nawiązujący do miejscowych tradycji.

4. Wyklucza się realizację obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

5. Dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, budowę oraz zmianę funkcji istniejących budynków nie kolidującą z funkcją podstawową na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, wysokość zabudowy, usytuowanie kalenicy oraz pozostałe zasady kształtowania działek i zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w §20 i §22 niniejszej uchwały,
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania środowiska obowiązują ustalenia wynikające z §12 niniejszej uchwały,
- 3) w zakresie zasad kształtowania układu drogowo – ulicznego obowiązują ustalenia wynikające z §23 niniejszej uchwały,
- 4) w zakresie zasad obsługi inżynierskiej obowiązują ustalenia wynikające z §24 niniejszej uchwały,
- 5) w strefie zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych obowiązują ustalenia wynikające z §21 niniejszej uchwały.

§31. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu:

- zabudowa mieszkaniowa zagrodowa.

2. Uzupełniające przeznaczenie terenu w przypadku nie występowania kolizji funkcji produkcji rolnej z funkcją mieszkaniową:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa usługowa z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

3. Na terenach RM dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów i usług łączonych z funkcją mieszkaniową (w budynkach wolnostojących lub wbudowanych w budynki mieszkalne) lub na odrębnych działkach jako samodzielne usługi nieuciążliwe,
- 2) budynków garażowych i gospodarczych,
- 3) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej,
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
- 5) obiektów małej architektury.

4. Na terenach zabudowy istniejącej dopuszcza się realizację budownictwa uzupełniającego mieszkalnego, usługowego oraz zagród gospodarstwa rolnego na wolnych parcelach.

5. Styl architektoniczny dla wznoszonych budowli, nawiązujący do miejscowych tradycji.

6. Realizacja obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko związanych z racjonalnym prowadzeniem gospodarki rolnej wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

7. Dopuszcza się przekroczenie linii rozgraniczającej zabudowę w przypadkach uzasadnionych wynikających z funkcjonalności zagospodarowania działki.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, wysokość zabudowy, usytuowania kalenicy oraz pozostałe zasady kształtowania działek i zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w §20 i §22 niniejszej uchwały,
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania środowiska obowiązują ustalenia wynikające z §12 niniejszej uchwały,
- 3) w zakresie kształtowania układu drogowo – ulicznego obowiązują ustalenia wynikające z §23 niniejszej uchwały,
- 4) w zakresie zasad obsługi inżynierskiej obowiązują ustalenia wynikające z §24 niniejszej uchwały.

§32. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu:

- tereny sportu i rekreacji – o funkcji wypoczynkowej, kulturowej i rozrywkowej w formie obiektów nie kubaturowych oraz kubaturowych.

2. Na terenach US ustala się:

- 1) zachowanie i rozwój funkcji rekreacji obejmującej wydzielone tereny obiektów i urządzeń służących uprawianiu sportów na boiskach trawiastych, piaszczystych utwardzonych i czynnej rekreacji wraz z ich zapleciami,
- 2) dopuszcza się lokalizację wielofunkcyjnego obiektu kubaturowego dla obsługi imprez masowych i okolicznościowych takich jak festyny, koncerty, pokazy, konkursy, ekspozycje plenerowe,
- 3) dopuszcza się rozwój funkcji usług handlu i małej gastronomii w formie obiektów o konstrukcji lekkiej i architekturze regionalnej,
- 4) dopuszcza się lokalizację sezonowych obiektów usług małej gastronomii,
- 5) dopuszcza się przeznaczenia części wydzielonego terenu pod usługi związane z rozrywką, w tym, min.: mini park golfa, park wodny, itp.,

- 6) przeznaczenie części wydzielonego terenu pod plażę ogólnodostępną z kąpieliskiem oznakowanym,
- 7) zakaz lokalizowania innych funkcji niż określone wyżej w ust. 1 i 2 usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych wykraczających poza granice lokalizacji,
- 8) zakaz używania jednostek pływających z silnikami spalinowymi.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, wysokość zabudowy, usytuowanie kalenicy oraz pozostałe zasady kształtowania działek i zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w §20 i §21 niniejszej uchwały,
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania środowiska obowiązują ustalenia wynikające z §12 niniejszej uchwały,
- 3) w zakresie zasad kształtowania układu drogowo – ulicznego obowiązują ustalenia wynikające z §23 niniejszej uchwały,
- 4) w zakresie zasad obsługi inżynierskiej obowiązują ustalenia wynikające z §24 niniejszej uchwały,
- 5) w zakresie ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów obowiązują ustalenia wynikające z §25 niniejszej uchwały,
- 6) w zakresie ustaleń dotyczących terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych obowiązują ustalenia wynikające z §27 niniejszej uchwały.

§33. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu:

- tereny rolnicze – tereny pod uprawy polowe, łąki i pastwiska, zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem.

2. Na terenach R ustala się lokalizację:

- 1) urządzeń melioracji,
- 2) urządzeń przeciwpożarowych,
- 3) terenów zieleni i urządzonych ciągów spacerowych,
- 4) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
- 5) sieciowych elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa,
- 6) terenów zalesień.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 i 2 plan dopuszcza w obrębie istniejących siedlisk adaptację, modernizację, przebudowę i rozbudowę zabudowy zagrodowej.

4. Na terenach R, obowiązuje zakaz budowy nowych siedlisk zgodnie z ustaleniami w §12 niniejszej uchwały.

5. Na terenach R, w strefie ochronnej kompleksu wojskowego, zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy i urządzeń melioracji.

§34. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu:

- lasy.

2. Na terenach ZL dozwolona jest:

- 1) lokalizacja niezbędnych sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów służących gospodarce leśnej,
- 2) urządzenie ciągów spacerowych, szlaków turystycznych
- 3) lokalizacja obiektów związanych z obsługą gospodarki leśnej i eksploatacją lasów oraz utrzymanie, modernizację i rozbudowę istniejących obiektów na terenach leśnych,

3. Na wszystkich terenach leśnych utrzymuje się istniejące oczka wodne.

4. Pomimo nie wyznaczenia w części graficznej planu terenów przeznaczonych do zalesienia dopuszcza się zalesienie gruntów mało przydatnych rolniczo klasy V i VI oraz IVz przylegających do zwartych kompleksów leśnych.

§35. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu:

- tereny zieleni urządzonej: Stare Kiejkuty – teren cmentarza ewangelickiego z XIX w., zamknięty.

2. Na terenach ZP ustala się:

- 1) urządzenie skweru lub zieleńca stanowiącego część składową systemu przyrodniczego,
- 2) zachowanie istniejących wartościowych drzew i krzewów oraz budowli,
- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury: niskie wygradzenia i murki wokół drzew, latarnie, siedziska, schodki, itp.

§36. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZPn** ustala się:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu:

- tereny zieleni nie urządzonej naturalnej, porośnięte roślinnością naturalną, w tym również leśną.

2. Na terenach ZPn ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zieleni trawiastej i zespołów zakrzewień i zadrzewień,
- 2) obowiązek zachowania walorów przyrodniczych w całej różnorodności biologicznej,
- 3) użytkowanie terenu w celach rekreacyjnych i gospodarczych,
- 4) udostępnienie terenu dla turystyki w ramach ścieżki dydaktycznej,
- 5) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzonych ciągów spacerowych, plaż oraz niezbędnych sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej.

§37. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu:

- tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, jeziora, stawy, strumienie, kanały).
2. Na terenach WS dopuszcza się lokalizację urządzeń sportów wodnych.
3. Na terenach WS wprowadza się zakaz używania jednostek pływających z silnikami spalinowymi.

§38. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **K** ustala się:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu:

- tereny przeznaczone pod drogi i ulice oraz urządzenia związane z ich obsługą,
- tereny przeznaczone pod kolej oraz urządzenia związane z jej obsługą.

2. Oznaczenia komunikacji na rysunku planu:

- 1) **KK** – tereny kolei,
- 2) **KGP** – drogi krajowe klasy GP,
- 3) **KL** – drogi gminne klasy L,
- 4) **KD** – drogi gminne klasy D,
- 5) **KDw** – drogi wewnętrzne, gospodarcze,
- 6) **KDx** – ciągi pieszo – rowerowe.

3. Dla dróg oznaczonych w planie symbolami KGP, KL, KD, KDw, KDx ustala się następujące warunki:

Symbol w planie	Nazwa drogi	Numer drogi	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających (m)	
				drogi istniejące	drogi projektowane
KK	Kolej	-	-	istniejące linie rozgraniczające	istniejące linie rozgraniczające
KGP	Droga krajowa – główna ruchu przyspieszonego	58	GP	30,0	30,0
KL	Drogi gminne – lokalne	-	L	istniejące linie rozgraniczające	12,0
KD	Drogi gminne – dojazdowe	-	D	istniejące linie rozgraniczające	10,0
KDw	Drogi wewnętrzne, gospodarcze	-	-	istniejące linie rozgraniczające	8,0
KDx	Ciągi pieszo – rowerowe	-	-	istniejące linie rozgraniczające	3,0

4. Na terenach K, o których mowa dozwolona jest lokalizacja:

- 1) zieleni,
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) w ciągu dróg dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z ich obsługą jak: stacje paliw, zjazdy, motele, obiekty gastronomiczne itp. o ile nie koliduje to z ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony i kształtowania środowiska. Warunkiem lokalizacji urządzeń jest uzyskanie zgody na zmianę użytkowania gruntów, uzgodnienie z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad oraz Zarządem Dróg Wojewódzkich w Olsztynie, a także zachowanie strefy uciążliwości sanitarnej od istniejącej i przyszłej zabudowy mieszkalnej. Architektura obiektów winna nawiązywać skalą i charakterem do cech architektury istniejącej i projektowanej.
5. Dopuszcza się nieznaczne korekty układu komunikacyjnego wynikające z uwarunkowań terenowych.

DZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

§39. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczytno.

§40. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

§41. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, traci swą moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego obszaru oznaczonego symbolem SK7T – Stare Kiejkuty, Gm. Szczytno (uchwała Nr XXI/169/97 Rady Gminy Szczytno z dnia 02.07.1997r.).

§42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Szczytno

Wiesław Jan Gołąb