

**UCHWAŁA NR ...**  
**RADY GMINY SZCZYTNO**  
**z dnia ...**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części  
obrębów geodezyjnych Lipowa Góra Zachodnia, gmina Szczytno.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXII/160/2020 Rady Gminy Szczytno z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów geodezyjnych Lipowa Góra Zachodnia oraz w części obrębów geodezyjnych Szczycionek, gmina Szczytno i Uchwały Nr XXXIII/231/2020 Rady Gminy Szczytno z dnia 10.11.2020 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów geodezyjnych Lipowa Góra Zachodnia oraz w części obrębów geodezyjnych Szczycionek, gmina Szczytno, Rada Gminy Szczytno stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Szczytno, uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

**§1.**

- 1.** Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębów geodezyjnych Lipowa Góra Zachodnia, gmina Szczytno, zwanego w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1, arkusze nr od 1 do 2.
- 2.** Plan stanowi zmianę części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Lipowa Góra Zachodnia, Szczycionek, uchwalonego Uchwałą nr XXX/185/2009 Rady Gminy Szczytno z dnia 4 marca 2009 r.
- 3.** Plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego:
  - 1)** **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
  - 2)** **rysunków planu**, sporządzonych w skali 1:1000, zatytułowanych jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębów geodezyjnych Lipowa Góra

Zachodnia, gmina Szczytno” stanowiących Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – arkusze nr od 1 do 2;

- 3) **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) **rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych **Gminy Szczytno** stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

## **§2.**

1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.
2. Rysunki planu sporządzono w skali 1:1000 i obowiązują w następującym zakresie jego ustaleń:
  - 1) granicy planu;
  - 2) przeznaczenia terenu i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 4) cyfrowo - literowego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu;
  - 5) granicy strefy kontrolowanej sieci gazowej.
3. Elementy rysunku niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasad kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 7) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 8) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 9) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 10) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 11) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
  - 12) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.
5. Plan nie zawiera ustaleń, z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszym planem, dotyczących:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **ROZDZIAŁ II**

### **SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE**

#### **§3.**

#### **Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały.**

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **teren funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym

przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo- literowym,

- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, określającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków,
- 3) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść,
- 4) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu,
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

### **ROZDZIAŁ III PRZEPISY OGÓLNE**

#### **§4.**

**Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów funkcjonalnych na obszarze objętym planem.**

Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunkach planu według symbolu literowego: **Up** – tereny usług publicznych;

#### **§5.**

**Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
  - 1) zachowania powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
  - 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów;
  - 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
  - 4) przeznaczenia terenu funkcjonalnego oraz minimalnych powierzchni działek budowlanych.
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu.

#### **§6.**

**Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:
  - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
  - 2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu - dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **2Up** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody, iż w granicach planu nie występują prawne formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych.

## **§7.**

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.**

Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.

## **§8.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. W zakresie systemów komunikacji ustala się zasady, że obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych zapewniają:
  - 1) powiatowa droga publiczna znajdująca się poza granicą planu;
  - 2) gminna droga publiczna znajdująca się poza granicą planu;
2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenu funkcjonalnego w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
  - 1) dla terenów zabudowy usług publicznych oznaczonych w planie symbolem **Up** ustala się minimum 3,0 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
  - 2) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:
  - 1) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **Up** na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenu funkcjonalnego.
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
  - 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej;
  - 2) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:
  - 1) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej lub na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
  - 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej, wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, bez szkody dla działek sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 4) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako napowietrzne lub doziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
  - 1) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) sieci telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne;
  - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie  
z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się zasady, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować w sposób indywidualny, z zastosowaniem kotłów spełniających normy emisji określone w przepisach odrębnych.
9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
  - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;

- 2) dla istniejących sieci gazowych wysokiego i niskiego ciśnienia obowiązują strefy kontrolowane, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych.

### **§9.**

**Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - dla sieci gazowych obowiązują strefy kontrolowane, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych.
2. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze.
3. Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Na terenie objętym planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
5. Na terenie objętym planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

### **§10.**

**Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu w granicach strefy kontrolowanej sieci gazowej wyznaczonej wokół istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§11.**

**Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.**

1. Przestrzeń publiczną w granicach planu stanowią tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolami **1Up** i **2Up**.
2. Ustala się zagospodarowanie przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla terenów **1Up** i **2Up**.



## **§12.**

### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.**

1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenach funkcjonalnych **Up** – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych na terenach funkcjonalnych **Up** – 25 m
  - 3) kąty położenia granic działek na terenach funkcjonalnych **Up** w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°.
4. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej i urządzeń melioracyjnych.

## **§13.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.**

Ustala się wysokość stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem planu dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym **Up** – 0,01%.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

## **§14.**

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym **Up**.**

Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1Up**, **2Up**:

- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny usług publicznych;

- 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej;
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) miejsc postojowych,
  - d) dojść i dojazdów.
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
  - a) budynki usług publicznych realizować jako wolnostojące lub zespolone ze sobą,
  - b) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe realizować jako utwardzone,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 30%,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01 (1%),
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50 (50%),
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,00;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków usług publicznych:
  - a) wysokość zabudowy - do 4 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 15,0 m;
  - b) dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej;
  - c) usytuowanie głównych kalenic budynków – prostopadle lub równolegle do osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
  - d) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°; kryty dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
  - e) dla terenu funkcjonalnego **2Up** dopuszcza się realizację dachów płaskich;
  - f) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 6) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3 m;

- 7) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych - nie wyżej niż 12 m;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§15.**

- 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczytno.
- 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

**Przewodniczący Rady Gminy Szczytno**