

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części  
obrębu geodezyjnego Nowe Gizewo, 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 2021 r. poz. 1372), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXXVII/254/2021 Rady Gminy Szczytno z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Nowe Gizewo, gmina Szczytno oraz Uchwały Nr XLVIII/337/2021 Rady Gminy Szczytno z dnia 8 listopada 2021 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Nowe Gizewo, gmina Szczytno, Rada Gminy Szczytno stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń 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 obrębu geodezyjnego Nowe Gizewo, gmina Szczytno, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1, arkusze nr 1, 2 i 3.
2. Plan stanowi częściową zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Nowe Gizewo przyjętego Uchwałą Nr XXX/184/09 Rady Gminy Szczytno z dnia 4 marca 2009 r., Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Nowe Gizewo, gmina Szczytno przyjętej Uchwałą Nr XIII/102/2019 Rady Gminy Szczytno z dnia 30 września 2019 r. oraz Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Nowe Gizewo przyjętej Uchwałą Nr VIII/57/2011 Rady Gminy Szczytno z dnia 27 maja 2011 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 obrębu geodezyjnego Nowe Gizewo, gmina Szczytno” stanowiących Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – arkusze nr od 1 do 3;
- 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;
- 5) **danych przestrzennych** tworzonych dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiących Załącznik nr 4 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 ich 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) strefy ochrony funkcyjnej terenu wokół istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
  - 6) strefy ochrony funkcyjnej terenu wokół istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
  - 7) strefy kontrolowanej gazociągu.
3. Elementy rysunku niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii 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.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) **teren funkcyjny** – 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 wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą 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 terenu do najwyższego punktu obiektu,
- 5) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność usługową, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także niepowodującą przekroczenia w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz poza jej granicami, standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

### **ROZDZIAŁ III PRZEPISY OGÓLNE**

#### **§4.**

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

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunkach planu według symboli literowych:
  - 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - 3) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
  - 4) **Wp** – tereny śródlądowych wód płynących,
  - 5) **Ws** – tereny śródlądowych wód stojących,
  - 6) **Wr** – tereny rowów melioracyjnych,
  - 7) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - 8) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

#### **§5.**

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

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ład przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
  - 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oraz 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 terenów funkcjonalnych oraz minimalnych powierzchni działek budowlanych.
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.

#### **§6.**

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

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) ustala się zasady wynikające z położenia obszaru planu w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Olsztyn Nr 213 zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
    - a) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami literowymi **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - b) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami literowymi **MNU** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych;
    - c) pozostałe tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.
2. W granicach planu nie występują prawne formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych.

## §7.

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

1. 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, że obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych:

- 1) w zasięgu załącznika nr 1 arkusza nr 1 zapewniają znajdujące się poza planem, przyległe do niego: drogi wewnętrzne oraz publiczne drogi gminne poprzez publiczne drogi gminne oznaczone w planie symbolami **KDD** oraz drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolami **KDW**,
  - 2) w zasięgu załącznika nr 1 arkusza nr 2 zapewniają znajdujące się poza planem, przyległe do niego drogi wewnętrzne, publiczne drogi gminne oraz droga powiatowa, poprzez drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolami **KDW**, a dla działek zlokalizowanych we wschodniej części terenu funkcjonalnego **33MN** publiczna droga gminna poprzez działkę 113/19 znajdującą się poza planem,
  - 3) w zasięgu załącznika nr 1 arkusza nr 3 zapewniają znajdujące się poza planem, przyległe do niego drogi wewnętrzne, publiczne drogi gminne oraz droga powiatowa poprzez drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolami **KDW**.
2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenów funkcjonalnych w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w planie symbolami **MN** ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny;
  - 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych oznaczonych w planie symbolami **MNU** ustala się minimum:
    - a) 1,0 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny,
    - b) 2,0 miejsca postojowe na jeden budynek usługowy,
    - c) 3,0 miejsca na jeden budynek mieszkaniowo-usługowy,
  - 3) miejsca postojowe należy realizować na terenie własnej działki,
  - 4) 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) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **KDW**, **KDD** na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN**, **MNU**, **ZP**, w pasach terenu o szerokości 4 m zlokalizowanych wzdłuż granic działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz

jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie zmieni przeznaczenia terenu funkcjonalnego i nie ograniczy jego realizacji.

**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 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 podziemne 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, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować w sposób indywidualny, z zastosowaniem:
- 1) kotłów spełniających normy emisji określone w przepisach odrębnych,
  - 2) mikroinstalacji wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem elektrowni wykorzystujących energię wiatrową,
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 średniego 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. Dla sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia obowiązują strefy kontrolowane, wynikające z przepisów odrębnych.
2. Dla terenu planu położonego w granicach głównego zbiornika wód podziemnych Olsztyn Nr 213 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.
3. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze.
4. Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
5. Na terenie objętym planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
6. 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.**

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - 1) w granicach strefy kontrolowanej sieci gazowej wyznaczonej wokół istniejących sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 2) w granicach strefy ochrony funkcyjnej wokół istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami branżowymi.

### §11.

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

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

### §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 **MN**, **MNU** – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych na terenach funkcjonalnych **MN**, **MNU** – 22 m,
  - 3) kąty położenia granic działek na terenach funkcjonalnych **MN**, **MNU** 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.**

1. Ustala się wysokość stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem planu dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami literowymi:
  - 1) **MN, MNU** – 30%,
  - 2) **KDW** – 10%,
  - 3) pozostałe tereny funkcjonalne – 0,01%.

## ROZDZIAŁ IV

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### §14.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym MN.**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1MN** do **43MN**:
  - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
    - a) wiat i altan,
    - b) obiektów małej architektury;
  - 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować w formie wolnostojącej,
    - b) garaże realizować jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolnostojących lub połączonych z innymi budynkami,
    - c) budynki gospodarcze i wiaty realizować w formie wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi,
    - d) altany realizować jako wolnostojące,
    - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - f) 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 60%,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05 (5%),
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,20 (20%),
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,60;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
  - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 10,0 m,
  - b) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe do osi drogi obsługującej działkę,
  - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
  - e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, ceramika, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych, garażowych:
  - a) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej niż 6,0 m,
  - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe lub prostopadłe do osi drogi obsługującej działkę,
  - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
  - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, ceramika, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 7) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
  - a) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 5,0 m,

- b)** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego;
- 8)** ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
- 9)** ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 8,0 m;
- 10)** ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>.

## §15.

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym MNU.**

- 1.** Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1MNU** do **5MNU**:
  - 1)** przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - 2)** w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
    - a)** wiat i altan,
    - b)** obiektów małej architektury.
  - 3)** usługi należy realizować jako usługi nieuciążliwe,
  - 4)** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
    - a)** na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku usługowego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego,
    - b)** budynki mieszkalne realizować jako jednorodzinne w formie wolnostojącej,
    - c)** budynki mieszkalno-usługowe, usługowe realizować w formie wolnostojącej,
    - d)** garaże realizować jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub w formie budynków wolnostojących lub połączonych z innymi budynkami,
    - e)** budynki gospodarcze i wiaty realizować w formie wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi,
    - f)** altany realizować jako wolnostojące,
    - g)** nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - h)** miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
  - 5)** ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 60%,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05 (5%),
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30 (30%),
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,90;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych:
- a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 10,0 m,
  - b) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe do osi drogi obsługującej działkę,
  - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
  - e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, ceramika, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych, garażowych:
- a) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej niż 6,0 m,
  - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe lub prostopadłe do osi drogi obsługującej działkę,
  - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
  - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, ceramika, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 8) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 5,0 m,
  - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego;

- 9) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
- 10) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 8,0 m;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>.

#### **§16.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym ZP.**

- 1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1ZP**:
  - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren zieleni urządzonej,
  - 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się realizację altan,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 80%;
  - 4) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla altany:
    - a) wysokość zabudowy nie wyżej niż 4,0 m,
    - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką, materiałem dachówkopodobnym, gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego;
  - 5) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m.

#### **§17.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym Wp.**

- 1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1Wp, 2Wp**:
  - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
  - 2) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, związanych z gospodarką wodną, na podstawie przepisów odrębnych.

#### **§18.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym Ws.**

- 1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1Ws, 2Ws, 3Ws**:

- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny wód powierzchniowych stojących;
- 2) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenów,
- 3) dopuszcza się realizację pomostów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### §19.

##### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym Wr**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1Wr** do **7Wr**:
  - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny rowów melioracyjnych;
  - 2) ustala się, że wszystkie prace związane z utrzymaniem i modernizacją urządzeń melioracji wodnych należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### §20.

##### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDD.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDD**, **2KDD**:
  - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
  - 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:
    - a) infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem drogi,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) obiektów małej architektury,
    - d) chodników realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDD** – szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **2KDD** – 8,0 m;
  - 5) w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego **2KDD** projektuje się plac do zawracania pojazdów;
  - 6) ustala się wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 8,0 m.



## §21

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1KDW** do **17KDW**:
  - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny dróg wewnętrznych;
  - 2) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDW**, **15KDW**– 6,0 m;
  - 4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **2KDW**, **3KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **9KDW**, **12KDW**, **14KDW** – 8,0 m,
  - 5) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **4KDW**, **8KDW**, **10KDW**– 10,0 m,
  - 6) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **7KDW**, **11KDW**, **13KDW** – szerokość zmienna, zgodna z podziałami geodezyjnymi,
  - 7) w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **4KDW**, **8KDW**, **12KDW** projektuje się plac do zawracania pojazdów,
  - 8) tereny funkcjonalne **16KDW**, **17KDW** stanowią pole widoczności dla terenu drogi przyległej do granicy planu.
  - 9) ustala się wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 8,0 m.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### §22.

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**