

**UCHWAŁA NR ...
RADY GMINY SZCZYTNO**

z dnia ...

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu
geodezyjnego Marksewo, 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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz Uchwały Nr XLVII/323/2021 Rady Gminy Szczytno z dnia 30.09.2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Marksewo, 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 Marksewo, gmina Szczytno, zwanego w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.
2. Plan stanowi zmianę w części „Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Zielonka, Stare Kiejkuty, Marksewo, Nowe Gizewo, gmina Szczytno”, uchwalonego Uchwałą nr XIII/81/2015 Rady Gminy Szczytno z dnia 28 września 2015 r.
3. Plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:
 - 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) **rysunku planu**, sporządzonego w skali 1:1000, zatytułowanego jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Marksewo, gmina Szczytno” stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 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** utworzonych dla planu, stanowiących Załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§2.

1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.
2. Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000 i obowiązuje 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 pasa ochrony funkcyjnej terenu wokół linii elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;
 - 6) obiektu wpisanego do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.
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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 13) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.
5. Plan, z racji braku występowania uwarunkowań i przesłanek na terenach objętym opracowaniem, nie zawiera ustaleń dotyczących:
- 1) 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

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **terenie 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 terenu do najwyższego punktu obiektu;
 - 5) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność prowadzoną przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych gwarantujących brak emisji oddziaływań mogących pogarszać higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich (do których inwestor nie posiada tytułu prawnego), a w szczególności budynków lub lokali z pomieszczeniami na pobyt ludzi;
 - 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 przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
 - 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) **U** – teren zabudowy usługowej,
 - 3) **Up** – teren usług publicznych,
 - 4) **Us** – teren sportu i rekreacji,
 - 5) **Zn** – tereny zieleni naturalnej,
 - 6) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
 - 7) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§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.
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 lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
 - 2) ustala się zasady wynikające z położenia obszaru objętego planem w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Olsztyn nr 213 zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) 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 **MN** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **1Up** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **1Us** – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.
2. Ustala się, że w zakresie ochrony przyrody obowiązują przepisy odrębne wynikające z położenia planu w granicach Spychowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§7.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu

1. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się 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. Ustala się, iż w zakresie systemów komunikacji obsługę komunikacyjną:
 - 1) terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym **1MN** zapewnia droga krajowa nr 58 przyległa do granicy planu poprzez zjazd indywidualny na gminną drogę wewnętrzną oznaczoną w planie symbolem **1KDW**, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
 - 2) terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1U** zapewnia droga krajowa nr 58 przyległa do granicy planu poprzez zjazd publiczny na drogę wewnętrzną oznaczoną w planie symbolem **2KDW** (**dz. ewid. nr 216**), a następnie poprzez gminną drogę wewnętrzną przyległą do granicy planu (**dz. ewid. nr 213**), do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **3KDW** (**dz. ewid. 212**) oraz poprzez teren funkcjonalny **1Us**, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
 - 3) terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1Up**, **1Us** zapewnia droga krajowa nr 58 przyległa do granicy planu poprzez zjazd publiczny na drogę wewnętrzną oznaczoną w planie symbolem **2KDW** poprzez działkę ewidencyjną nr 213 przyległą do granicy planu, będącą gminną drogą wewnętrzną, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenu funkcjonalnego w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w planie symbolem literowym **MN** ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe przypadające na jeden budynek mieszkalny;
 - 2) dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego w planie symbolem literowym **U** ustala się minimum 3,0 miejsca postojowe przypadające na jeden budynek usług;
 - 3) dla terenu zabudowy usług publicznych oznaczonych w planie symbolem **Up** ustala się minimum 3,0 miejsca postojowe przypadające na jeden budynek usług publicznych;
 - 4) dla terenu sportu i rekreacji oznaczonego w planie symbolem literowym **Us** ustala się minimum 3,0 miejsca postojowe;
 - 5) 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** 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 **U**, **Up** w pasach terenu o szerokości 4 m zlokalizowanych wzdłuż granic działek budowlanych, a dla pasów terenów położonych od strony drogi krajowej nr 58 w odległości 10 m liczonej od krawędzi jezdni drogi krajowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie zmieni przeznaczenia terenu funkcjonalnego i nie ograniczy jego realizacji;
 - 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN**, **Us** 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) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **Zn** 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, 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) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
 - 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną za pomocą odnawialnych źródeł energii o mocy odpowiadającej mocy mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych;
 - 5) 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) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§9.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) zachowuje się zabytek, oznaczony na Załączniku nr 1, wpisany do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) nakazuje się ochronę obiektu wymienionego w pkt 1, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§10.

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. W związku z położeniem terenów funkcjonalnych w granicach Spychowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.
2. Dla zabytku wpisanego do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
3. Dla całego terenu planu obowiązują zasady wynikające z położenia planu w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Olsztyn nr 213 zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze.
5. Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
6. Na terenie objętym planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
7. Na terenie objętym planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

§11.

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

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w granicach pasach ochrony funkcyjnej terenu wokół linii elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia, w odległości określonej na Załączniku Nr 1, zgodnie z normami, przepisami i zasadami branżowymi.

§12.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

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

§13.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości

1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia 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 terenie funkcjonalnym **MN** – 500 m²
 - 2) minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenach funkcjonalnych **U, Up** – 1000 m²;
 - 3) minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenie funkcjonalnym **Us** – 1000 m²;
 - 4) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.
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.

§14.

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** – 30%,
 - 2) **U, Up, Us, Zn, WS, KDW** – 0,01%.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§15.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym MN

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1MN**:
 - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) obiektów małej architektury.
 - 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować w formie zabudowy wolnostojącej lub połączone z budynkiem garażowym;
 - b) budynki garażowe, wiaty realizować w formie zabudowy wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami;
 - c) budynki gospodarcze realizować w formie wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi,
 - d) altany realizować jako wolnostojące,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust.2 niniejszej uchwały;
 - 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 60%,

- b)** minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05,
 - c)** maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3 (30%),
 - d)** wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - e)** wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9;
- 5)** ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a)** wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m,
 - b)** dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej,
 - c)** usytuowanie głównych kalenic budynków - nie ustala się,
 - d)** dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego lub 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 i garażowych:
 - a)** wysokość zabudowy – nie wyżej niż 6,0 m,
 - b)** usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe lub prostopadłe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
 - c)** dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego lub 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 6,0 m,
 - b)** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,
- 8)** ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
- 9)** ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 15,5 m.

§16.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym U

- 1.** Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1U**:
 - 1)** przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren zabudowy usługowej;
 - 2)** w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a)** wiat i altan,
 - b)** miejsc postojowych,
 - c)** obiektów małej architektury.
 - 3)** usługi realizować jako nieuciążliwe;
 - 4)** zachowuje się istniejący budynek usług wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - 5)** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a)** budynki usług realizować w formie zabudowy wolnostojącej;
 - b)** budynki gospodarcze, budynki garażowe, wiaty realizować w formie zabudowy wolnostojącej lub połączone ze sobą;
 - c)** altany realizować jako wolnostojące,
 - d)** nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e)** nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
 - 6)** ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a)** powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 50%,
 - b)** minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05,
 - c)** maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4 (40%),
 - d)** wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - e)** wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8;
 - 7)** ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków usług:
 - a)** wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m,
 - b)** dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej;

- c) usytuowanie głównych kalenic budynków – równolegle lub prostopadle do osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
 - d) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,
 - e) zachowanie oryginalnej konstrukcji dachu istniejącego budynku usług o kształcie dwuspadowym oraz kąta nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, dach kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
 - f) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, ceramika, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 8)** ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych i garażowych:
- a) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 6,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równolegle lub prostopadle do osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
 - c) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, ceramika, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 9)** ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 6,0 m,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,
- 10)** ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
- 11)** ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 15,5 m.

§17.

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

- 1.** Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1Up**:
 - 1)** przeznaczenie terenu funkcjonalnego - tereny usług publicznych;

- 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) obiektów małej architektury.
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) budynki usług publicznych realizować w formie zabudowy wolnostojącej;
 - b) budynki gospodarcze, budynki garażowe, wiaty realizować w formie zabudowy wolnostojącej lub połączone ze sobą;
 - c) altany realizować jako wolnostojące,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 50%,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4 (40%),
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków usług publicznych:
 - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m,
 - b) dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
 - d) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego lub 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 i garażowych:
 - a) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 6,0 m,

- b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe lub prostopadłe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
 - c) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego lub 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 6,0 m,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,
- 8) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
- 9) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 15,5 m.

§18.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym Us

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1US**:
- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren sportu i rekreacji;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) budynków zaplecza sportowego,
 - b) budynków zaplecza sanitarnego,
 - c) boisk sportowych,
 - d) urządzeń sportowych,
 - e) wiat i altan,
 - f) dojazdów i dojść,
 - g) miejsc postojowych,
 - h) ścieżek pieszych,
 - i) zieleni urządzonej,
 - j) obiektów małej architektury.
 - 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) budynki i wiaty realizować jako wolnostojące lub połączone z innymi budynkami,

- b)** altany realizować jako wolnostojące,
 - c)** nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d)** miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 4)** ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej dla terenu sportu i rekreacji:
 - a)** powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 50%,
 - b)** minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
 - c)** maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40 (40%),
 - d)** wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - e)** wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8;
- 5)** ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków zaplecza sportowego i zaplecza sanitarnego:
 - a)** wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), nie wyżej jednak niż 10,0 m,
 - b)** dachy jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
 - c)** dopuszcza się realizację dachów płaskich krytych papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi;
 - d)** w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, szkło, tynki w odcieniach barw pastelowych;
- 6)** ustala się następujące gabaryty, pokrycie dachu dla wiat, altan:
 - a)** wysokość zabudowy – do 6,0 m;
 - b)** dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką, gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
 - c)** dopuszcza się realizację dachów płaskich krytych papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi;
- 7)** ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
- 8)** ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 15,5 m.

§19.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym Zn

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1Zn, 2Zn**:
 - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zieleni naturalnej;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

§20.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym WS

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonych w planie symbolem **1WS**:
 - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
 - 2) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu funkcjonalnego;
 - 3) ustala się w granicach terenu funkcjonalnego zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem pomostów drewnianych.

§21.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDW

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW**:
 - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny dróg wewnętrznych;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) chodników,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) zieleni urządzonej;
 - 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDW** – szerokość zmienna, minimum 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) ustala się, iż teren funkcjonalny **2KDW** stanowi pole widoczności dla terenu gminnej drogi wewnętrznej przyległej do granicy planu, przebiegającej przez działkę ewidencyjną nr 213;
 - 5) ustala się, iż teren funkcjonalny oznaczony w planie symbolem **3KDW** stanowi poszerzenie gminnej drogi wewnętrznej przyległej do granicy planu;
 - 6) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;

- 7) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 15,5 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

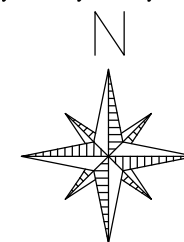
§22.

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

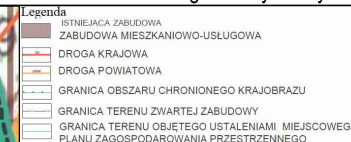
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO MARKSEWO, GMINA SZCZYTNO

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr ...
Rady Gminy Szczytno z dnia...

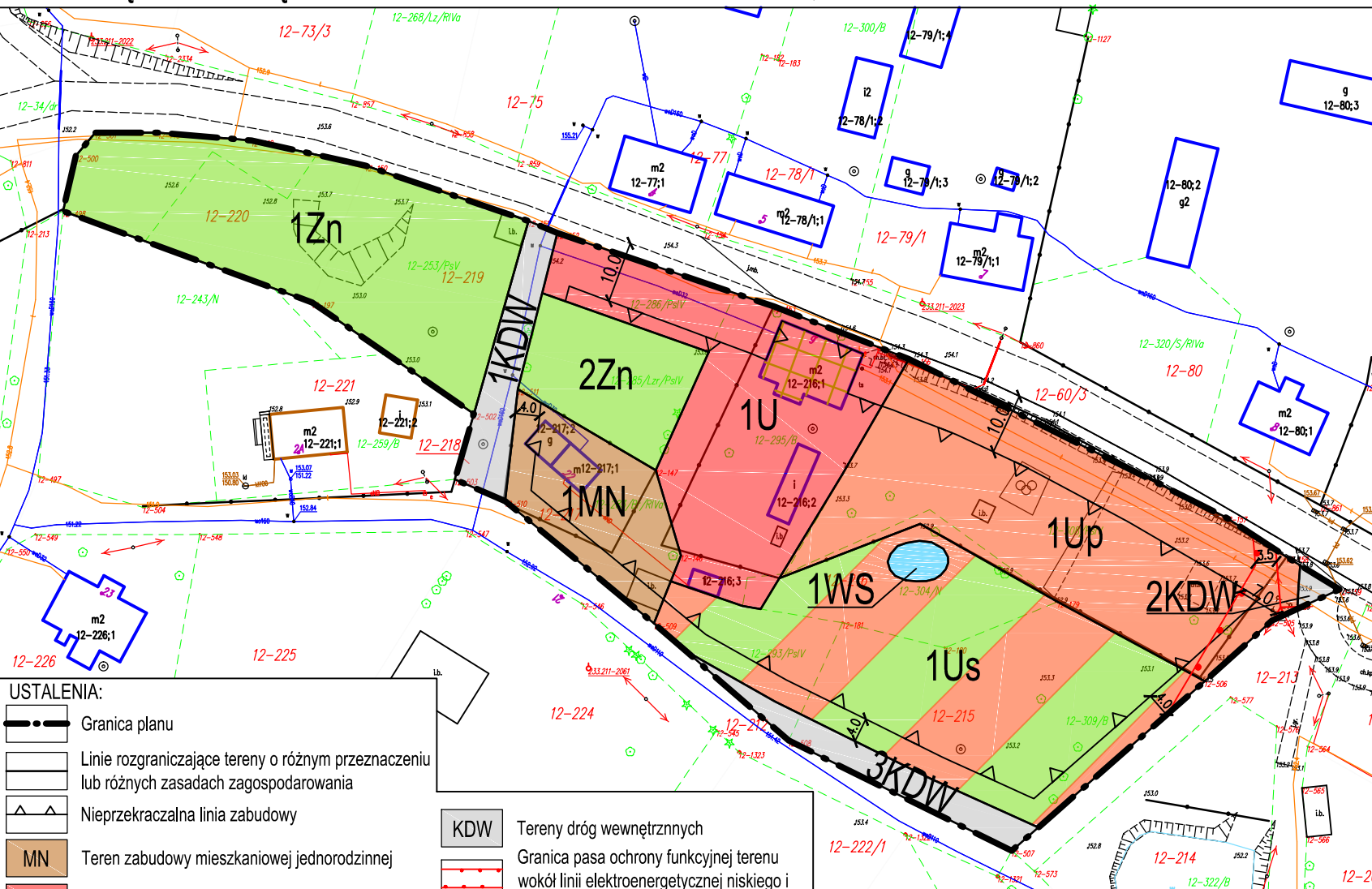


SKALA 1:1000

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Szczytno



granica planu



USTALENIA:

- Granica planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U Teren zabudowy usługowej
- Up Teren usług publicznych
- Us Teren sportu i rekreacji
- Zn Tereny zieleni naturalnej
- WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących

- KDW Tereny dróg wewnętrznych
- Granica pasa ochrony funkcyjnej terenu wokół linii elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia
- Obiekt wpisany do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:
- Wymiarowanie w metrach
- Przebieg linii elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO MARKSEWO, GMINA SZCZYTNO

AUTOR OPRACOWANIA

PODPIS

ZAŁĄCZNIK NR 1

PROJEKTANT

mgr inż. Emilia Gałuszka - Wronka

SKALA 1:1000

DATA:07.2022