

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu
geodezyjnego Trelkowo, 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 2023 r. poz. 40), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz Uchwały Nr LI/369/2022 Rady Gminy Szczytno z dnia 11.02.2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Trelkowo, 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 Trelkowo, gmina Szczytno”, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.
2. Plan stanowi zmianę w części „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno w obrębie geodezyjnym Trelkowo”, uchwalonego Uchwałą nr XLV/250/02 Rady Gminy Szczytno z dnia 16.08.2002 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 Trelkowo, 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:
 - 1) ustaleń ogólnych:
 - a) granicy planu;
 - b) przeznaczenia terenu i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - d) cyfrowo - literowego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu;
 - 2) ustaleń wynikających z przepisów odrębnych:
 - a) granicy obszaru Natura 2000 Puszcza Napiwodzko-Ramucka,
 - b) terenu objętego planem położonego w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego.
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 powodzą, 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.
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;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

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 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 przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
 - 1) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 2) **ML-U** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług,
 - 3) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - 4) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
 - 5) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

§5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu 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 i minimalnych powierzchni działek budowlanych.
2. Nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy, określonych w ustaleniach szczegółowych;
3. Zachowuje się istniejącą zabudowę i dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych w jej ramach, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i przepisami odrębnymi.
4. Nakazuje się lokalizację zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenów funkcjonalnych 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:
 - a) dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **MNW** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **ML-U** – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.
2. Ustala się, że w zakresie ochrony przyrody obowiązują przepisy odrębne wynikające
 - 1) z położenia planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego,
 - 2) z częściowego położenia planu w granicach obszaru Natura 2000 Puszcza Napiwodzko-Ramucka.

§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 terenów funkcjonalnych zapewniają drogi gminne przyległe do granicy planu od strony północnej (działka ew. nr 17) poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone w planie symbolami **1KR**, **2KR** oraz od strony południowej teren drogi dojazdowej oznaczony w planie symbolem **1KDD**, będący częścią drogi gminnej przyległej do terenów funkcjonalnych (działki ew. nr 18/157, 19).

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 **MNW** ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe przypadające na jeden budynek mieszkalny;
 - 2) dla terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług oznaczonego w planie symbolem literowym **ML-U** ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe przypadające na jeden budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej lub usług;
 - 3) 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 **KDD**, **KR** 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 **MNW**, **ML-U** wzdłuż granic działek budowlanych lub granic terenów funkcjonalnych, 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 o średnicy nie mniejszej niż Ø 110 mm;
 - 2) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż Ø 110 mm, 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 o średnicy nie mniejszej niż Ø 110 mm lub na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż Ø 160 mm, 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 niskiego napięcia 0,4 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2)** nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako napowietrzne lub podziemne 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 elektrowni wykorzystujących energię wiatrową;
- 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.

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;
- 3)** dla nowo projektowanych sieci gazowych należy wyznaczyć strefy kontrolowane gazociągu, określone w przepisach 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. W związku z położeniem terenów objętych planem w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego, obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.
2. W związku z częściowym położeniem terenów objętych planem w granicach obszaru Natura 2000 Puszcza Napiwodzko-Ramucka, obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.
3. W związku z położeniem terenów objętych planem w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Olsztyn nr 213 obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.
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.

§10.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
 - 2) w granicach obszaru Natura 2000 Puszcza Napiwodzko-Ramucka zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
 - 3) w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Olsztyn nr 213, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11.

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 budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych:
 - a) na terenie funkcjonalnym **MNW** – 1000 m²;
 - b) na terenie funkcjonalnym **ML-U** – 800 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych:
 - a) na terenie funkcjonalnym **MNW** – 25 m;
 - b) na terenie funkcjonalnym **ML-U** – 18 m;
 - 3) kąty położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.
4. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej.

§12.

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) **MNW, ML-U, KR, WS** – 30%,
 - 2) **KDD** – 0,01%.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§13.

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

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1MNW**:
 - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 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) garaże realizować w bryle budynku mieszkalnego lub jako budynki garażowe w formie zabudowy wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami;
 - b) wiaty realizować jako 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) 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:
 - 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 szarego,
 - 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 – 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 szarego,
 - 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 szarego,
- 8) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
- 9) ustala się wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – nie wyżej niż 15,5 m;
- 10) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m².

§14.

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

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1ML-U**:
- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług;
 - 2) w ramach usług dopuszcza się realizację usług turystyki oraz usług towarzyszących zabudowie letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub turystyki, tj. usługi: handlu, gastronomii, sportu i rekreacji;
 - 3) usługi handlu realizować w obiektach budowlanych o powierzchni sprzedaży do 80 m²;
 - 4) usługi należy realizować jako usługi nieuciążliwe;
 - 5) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych,
 - b) budynków garażowych,
 - c) wiat i altan,
 - d) miejsc postojowych,
 - e) obiektów małej architektury.
 - 6) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:

- a) budynki zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej realizować jako wolnostojące lub połączone z budynkami usług;
 - b) budynki usług realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą lub połączone z budynkami zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
 - c) garaże realizować w bryle budynku mieszkalnego lub jako budynki garażowe w formie zabudowy wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami;
 - d) wiaty realizować jako wolnostojące lub połączone z innymi budynkami;
 - e) budynki gospodarcze realizować w formie wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami, za wyjątkiem budynków zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
 - 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;
- 7) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 70%,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,04,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,2 (20%),
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,04,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6;
- 8) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej lub 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 szarego,
 - e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, ceramika, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 9) 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 szarego,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, ceramika, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 10) 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 szarego,
- 11) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
- 12) ustala się wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – nie wyżej niż 15,5 m
- 13) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m;
- 14) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m².

§15.

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;
 - 2) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu funkcjonalnego;
 - 3) ustala się w granicach terenu funkcjonalnego zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem pomostów drewnianych.

§16.

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

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDD**:
 - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren drogi dojazdowej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów małej architektury;

- 3) ustala się, iż teren funkcjonalny oznaczony w planie symbolem **1KDD** stanowi poszerzenie drogi gminnej przyległej do granicy planu;
- 4) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
- 5) ustala się wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – nie wyżej niż 15,5 m;
- 6) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m.

§17.

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

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KR, 2KR, 3KR**:
 - 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów małej architektury;
 - 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KR, 2KR** – szerokość 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **2KR** projektuje się plac do zawracania samochodów;
 - 5) ustala się, iż teren **3KR** stanowi poszerzenie drogi gminnej przyległej do granicy planu;
 - 6) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **3KR** – szerokość zmienna, minimum 1,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
 - 8) ustala się wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – nie wyżej niż 15,5 m;
 - 9) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§18.

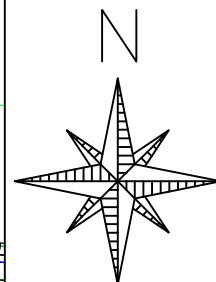
1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczytno.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Szczytno

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

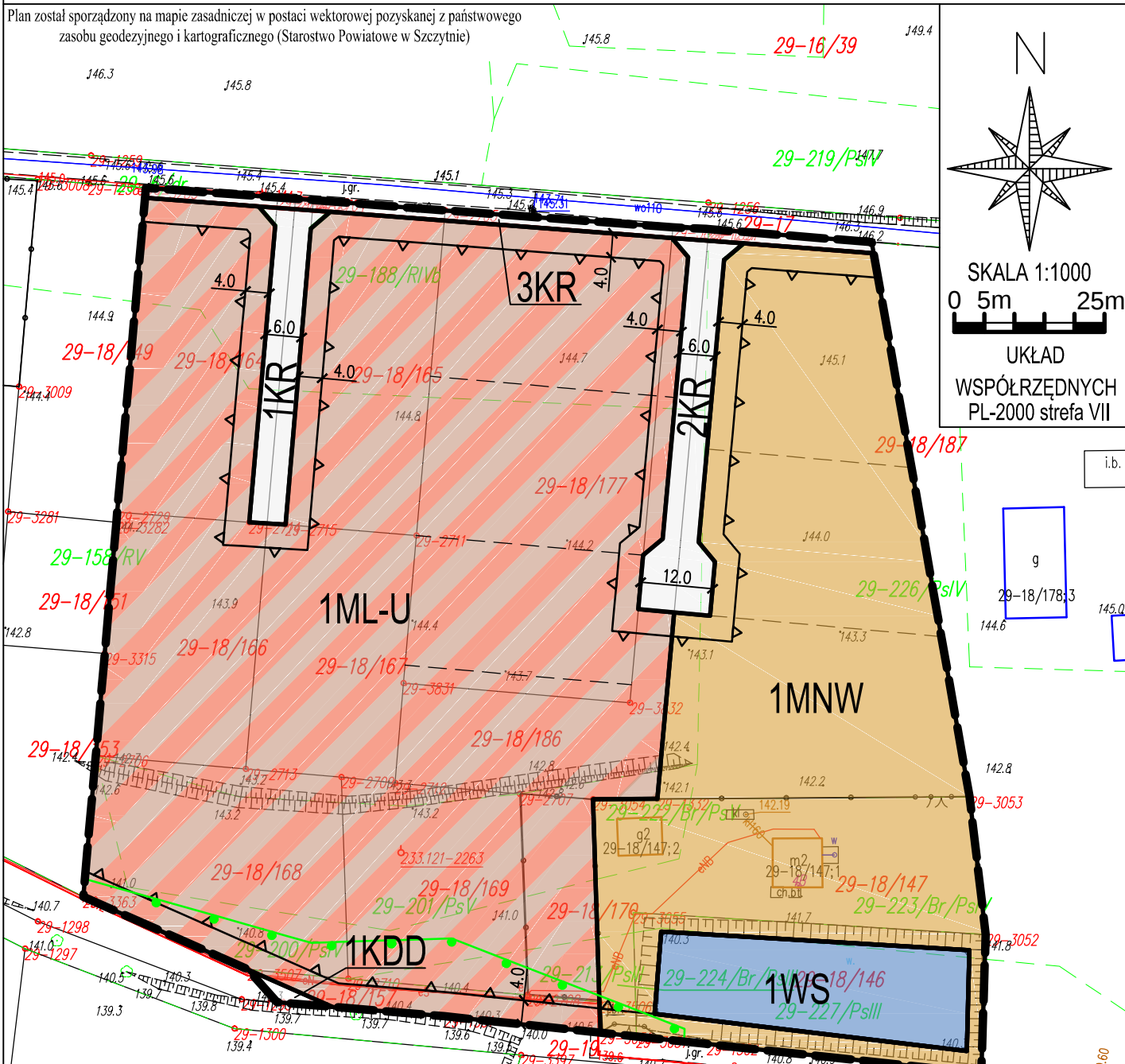
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR ...
RADY GMINY SZCZYTNO
Z DNIA ...

Plan został sporządzony na mapie zasadniczej w postaci wektorowej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Starostwo Powiatowe w Szczytynie)



SKALA 1:1000
0 5m 25m

UKŁAD
WSPÓŁRZĘDNYCH
PL-2000 strefa VII



USTALENIA OGÓLNE:

- GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- ML-U TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ LUB USŁUG
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

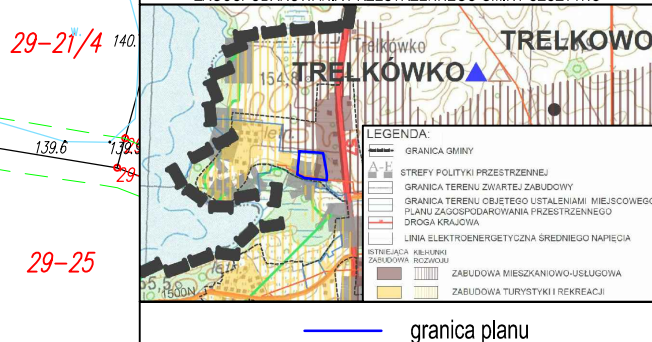
USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 PUSZCZA NAPIWODZKO-RAMUCKA

TEREN OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOWIDZU POJEZDZAJĄCYCH
OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI
- WYMIAROWANIE W METRACH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SZCZYTNO



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

AUTOR
OPRACOWANIA

PODPIS

ZAŁĄCZNIK NR 1

PROJEKTANT

mgr inż. Emilia Galuszka - Wronka

SKALA 1:1000
PL-2000 strefa VII

DATA: 06.2023