

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SZCZYTNO
Z DNIA R.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego
Zielonka, gmina Szczytno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), w związku z uchwałą Nr LXVIII/487/2023 Rady Gminy Szczytno z dnia 2 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Zielonka, gmina Szczytno oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno, przyjętego uchwałą Rady Gminy Szczytno Nr L/360/2021 z dnia 30 grudnia 2021 r. Rada Gminy Szczytno uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Zielonka, gmina Szczytno zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu GML, stanowiące załącznik nr 4.

§2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. Plan nie ustala, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku (nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury) z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych; przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi krajowej nr 58 dotyczy wszystkich obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych, w tym wszystkich elementów zabudowy jako całości techniczno – użytkowej;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeznaczenie określone w planie dopuszczone na danej działce budowlanej, które nie może być realizowane bez przeznaczenia określonego w planie i może stanowić maksymalnie 30% przeznaczenia.

2. Pojęcia niewymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub zgodnie z ich powszechnie przyjętym znaczeniem.

§5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary mierzone w metrach;
- 5) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu związana z odległością od lasu;
- 6) strefa zieleni;
- 7) pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 8) przeznaczenie terenów określone za pomocą symboli cyfrowo-literowych.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają charakter informacyjny.

§6. Ustala się przeznaczenia terenów wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **UZ** – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) **KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolem:
 - a) 1UZ – jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej,
 - b) 1WS, 1KDR – nie określa się;
- 2) w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na terenie przeznaczonym pod zabudowę usług zdrowia i pomocy społecznej 1UZ, należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) obiektów inwestycji celu publicznego związanych z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;

- 4) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 5) zakaz wycinki drzew, za wyjątkiem przypadków, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) nakaz wkomponowania planowanego zainwestowania w istniejącą zieleni wysoką;
- 7) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 8) strefę zieleni na terenie 1UZ, zgodnie z rysunkiem planu, w której:
 - a) zieleni powinna stanowić minimum 100% powierzchni strefy w danym terenie,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;
- 9) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

§9. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z uchwałą ustanawiającą ten obszar.

§10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów małej architektury, altan, wiat i zadaszeń;
- 4) jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, wysokość innych obiektów budowlanych do 15 m.

§11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²;
- 3) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 5) przepisy pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz terenów 1WS i 1KDR.

§12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu związaną z odległością od lasu, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) ustala się pas ochrony funkcyjnej wokół napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, o szerokości 14,0 m (po 7,0 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej) zgodnie z rysunkiem planu, w którym zagospodarowanie terenu następuje zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny tworzy istniejąca droga krajowa klasy głównej, która została wskazana w planie jako teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDR;
- 2) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym drogą 1KDR oraz drogą publiczną krajową nr 58 przylegającą do obszaru objętego planem na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
 - b) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla zabudowy usług zdrowia i pomocy społecznej minimum 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w taki sposób, aby nie kolidowała ona z zabudową i zagospodarowaniem terenów oraz nie generowała nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
- 3) określone poniżej ustalenia nie dotyczą przyłączy;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) średnica sieci wodociągowej nie mniejsza niż 90 mm;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej,
 - b) średnica sieci kanalizacyjnej nie mniejsza niż 100 mm;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do wód i do ziemi lub w postaci retencji na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) średnica sieci kanalizacji deszczowej nie mniejsza niż 200 mm;

- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) średnica sieci gazowej nie mniejsza niż 32 mm,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii w tym lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW z zastrzeżeniem lit. c zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni,
 - d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
 - c) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń wykorzystujących energię odnawialną, z zastrzeżeniem lit. d zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 10) w zakresie telekomunikacji – obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1UZ;
- 2) 0,01% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 1KDR.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,

- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 55% powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,35 dla działki budowlanej,
- e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,05 dla działki budowlanej,
- f) wysokość budynków:
 - usługowych i mieszkaniowych – do 2 kondygnacji nadziemnych – nie wyżej jednak niż 15,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 6,0 m,
- g) dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych pod kątem od 20° do 60°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego;
- 4) zastosowanie w elewacjach budynków materiałów takich jak cegła, kamień naturalny, drewno, ceramika, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 5) usytuowanie kalenic głównych budynków usługowych i mieszkaniowych równolegle lub prostopadle do osi drogi obsługującej działkę;
- 6) następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla obiektów małej architektury, wiat, altan i zadaszeń:
 - a) wysokość – do 6,0 m,
 - b) dachy 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;
- 7) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m² z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) ustalenia pkt 8 nie dotyczą nowo wydzielonej działki pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDR, która stanowi część drogi krajowej nr 58 zlokalizowanej poza obszarem planu.

§17. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszczenie wykorzystania jako odbiornika wód opadowych;
- 3) obsługę komunikacyjną z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDR, która stanowi część drogi krajowej nr 58 zlokalizowanej poza obszarem planu.

§18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDR** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczytno.

§20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.