



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 13 października 2016 r.

Poz. 3963

UCHWAŁA NR XVII/133/2016 RADY MIEJSKIEJ W SZCZYTNIE

z dnia 30 sierpnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Szczytno jednostka E – Mała Biel

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446), w związku z uchwałą Nr XXXIV/298/10 Rady Miejskiej w Szczytynie z dnia 20 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Szczytno jednostka E – Mała Biel, Rada Miejska w Szczytynie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytyna, uchwalonego Uchwałą Nr XVII/190/2000 Rady Miejskiej w Szczytynie z dnia 2 czerwca 2000 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Szczytno jednostka E – Mała Biel, zwaną dalej „planem”, dla obszaru o powierzchni ok. 20,25 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) **załącznik nr 1** - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) **załącznik nr 2** - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trybie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) **załącznik nr 3** - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 66 terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych kolejnymi numerami od 01 do 66 oraz ich przeznaczenie oznaczone literami.

2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną wydzielonych terenów:

- 1) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej;
- 2) **MW,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej;
- 3) **M,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej;
- 4) **U/M** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;
- 5) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 6) **ZN** – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;

- 7) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 8) **TI** – tereny pod infrastrukturę techniczną;
- 9) tereny obsługi komunikacji:
 - a) **KG** – tereny garaży;
 - b) **KS** – tereny parkingów;
- 10) tereny komunikacji:
 - a) **KD-G** – tereny dróg publicznych, głównych;
 - b) **KD-Z** – tereny dróg publicznych, zbiorczych;
 - c) **KD-L** – tereny dróg publicznych, lokalnych;
 - d) **KD-D** – tereny dróg publicznych, dojazdowych;
 - e) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
 - f) **KDW-X** – tereny wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnym;
 - g) **KX** – tereny ciągów pieszych.

3. Oznaczenia literowe oddzielone znakiem „,” – oznaczają występowanie jednej i drugiej funkcji razem lub osobno, oznaczenia literowe oddzielone znakiem „/” – oznaczają występowanie pierwszej funkcji obligatoryjnie z możliwością lokalizacji drugiej.

§ 3. Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w planie:

- 1. **Przepisy odrębne** – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- 2. **Usługi nieuciąźliwe** – to usługi nie zaliczone w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- 3. **Przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, którego powierzchnia użytkowa musi wynosić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynków, usytuowanych na działce budowlanej.
- 4. **Przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż przeznaczenie podstawowe, które plan dopuszcza w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego.
- 5. **Powierzchnia całkowita zabudowy** – powierzchnia całkowita wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej.
- 6. **Wysokość zabudowy** – służy do określenia dopuszczalnego pionowego gabarytu projektowanych budynków:
 - a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do najwyższej kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu budynku lub attyki; do wysokości zabudowy nie wlicza się instalacji i elementów jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy;
 - b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków, przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
- 7. **Obowiązująca linia zabudowy** oznacza konieczność zlokalizowania minimum 80% powierzchni elewacji budynku w tej linii; pozostała część elewacji budynku może być cofnięta w głąb działki. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy części podziemnych budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu a także schodów zewnętrznych i pochylni zewnętrznych. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,8 m oraz balkonów i wykuszy, wysuniętych nie więcej niż 1,5 m. Obowiązująca linia zabudowy wyznaczona wzdłuż ulicy 1 Maja dla nowej zabudowy nie dotyczy jedynie okapów usytuowanych na wysokości powyżej 4,5 m i wysuniętych nie więcej niż 0,8 m oraz elementów jak: rynny, rury spustowe, parapety, wysuniętych nie więcej niż 0,2 m.

8. Nieprzekraczalna linia zabudowy oznacza granicę usytuowania zabudowy na działce budowlanej. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą części podziemnych budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu a także schodów zewnętrznych i pochylni zewnętrznych. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów, wysuniętych nie więcej niż 0,8 m oraz balkonów i wykuszy, wysuniętych nie więcej niż 1,5 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona wzdłuż ulicy 1 Maja nie dotyczy jedynie okapów usytuowanych na wysokości powyżej 4,5 m i wysuniętych nie więcej niż 0,8 m oraz elementów jak: rynny, rury spustowe, parapety, wysuniętych nie więcej niż 0,2 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona wzdłuż ulicy Polskiej dla nowej zabudowy oraz dla zabudowy wzdłuż ulicy B. Linki oznacza granicę usytuowania dla wszystkich elementów budynków lokalizowanych wzdłuż tych ulic.

9. Powierzchnia zabudowy – wskaźnik wyrażający w procentach stosunek powierzchni rzutów wszystkich budynków, znajdujących się na danej działce budowlanej lub na indywidualnie określonym w ustaleniach szczegółowych terenie, do powierzchni tej działki budowlanej lub tego terenu. Do powierzchni zabudowy nie zalicza się schodów zewnętrznych, daszków i okapów.

10. Powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia rozumiana w myśl przepisów odrębnych, dotyczących terenu biologicznie czynnego.

11. Dach symetryczny – rozumiany jako dach nad główną bryłą budynku, którego połacie mają ten sam kąt nachylenia oraz jednakową długość a linia ich przecięcia (kalenica) znajduje się na jednym, najwyższym poziomie dachu.

12. Dach płaski – dach o spadku do 10%.

13. Kalenica główna :

- w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich,
- w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od pionowej płaszczyzny, przechodzącej przez frontową granicę działki budowlanej jest najmniejsza.

14. Kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachu względem płaszczyzny poziomej. Kąt nachylenia połaci dachu nie odnosi się do lukarn, naczółków oraz zadaszeń wejść i ogrodów zimowych.

15. Kondygnacja nadziemna – kondygnacja zdefiniowana jako nadziemna w przepisach odrębnych.

16. Elewacja frontowa – elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki, zdefiniowanego według przepisów odrębnych.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem i w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, zwłaszcza wzdłuż ul. 1 Maja oraz ul. F. Leyka;
- 2) dostosowanie cech planowanej zabudowy do istniejących form przyrodniczych obszaru – użytku ekologicznego „Mała Biel”, poprzez ograniczenie gabarytów oraz intensywności zabudowy na terenach z nim sąsiadujących;
- 3) o ile w kartach terenów nie ustalono inaczej, budynki lokalizowane na granicy działki budowlanej, z obu jej stron, winny mieć zbliżoną wysokość do okapu i do kalenicy – dopuszcza się różnicę tych parametrów, wynoszącą do 1,0 m;
- 4) w nowych budynkach oraz budynkach podlegających przebudowie lub remontom stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z drewna lub cegły w kolorach naturalnych;
- 5) maksymalne wyniesienie poziomu posadzki parteru nowej zabudowy ponad poziom projektowanego terenu, mierzone w najwyższej położonym punkcie na obrysie budynku – 0,60 m;
- 6) na garażach dobudowanych dopuszcza się tarasy;
- 7) nie dopuszcza się obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje ograniczenie ingerencji w środowisko przyrodnicze poprzez zachowanie istniejącej rzeźby terenu (ograniczenie niwelacji do niezbędnie koniecznej do posadowienia budynków);
- 2) maksymalnie ograniczyć rozmiary placów budów i rygorystycznie przestrzegać zasad ochrony środowiska w tym przede wszystkim chronić środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 3) nie dopuszcza się przedsięwzięć mogących zanieczyścić wody powierzchniowe lub podziemne;
- 4) w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń niską i wysoką;
- 5) obszar opracowania planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 – Zbiornik międzymorenowy Olsztyn – stosować rozwiązania techniczne i technologiczne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 6) dla terenów MN,U, MW,U i M,U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, ustalone dla terenów mieszkaniowo-usługowych w przepisach odrębnych;
- 7) przy projektowaniu budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi wzdłuż ulicy 1 Maja oraz ul. Polskiej stosować rozwiązania zapewniające zabezpieczenie akustyczne przed uciążliwym oddziaływaniem hałasu z ciągów komunikacyjnych;
- 8) na obszarze opracowania planu nie dopuszcza się użytkowania mogącego negatywnie oddziaływać na użytek ekologiczny „Mała Biel”.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) północno-zachodnia część obszaru opracowania planu leży w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych jako „nawarstwienia kulturowe starego miasta wraz z zamkiem”. Granice tego obszaru oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu. Wszelkie prace budowlane, związane z posadowieniem budynków, winny być wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) północna część obszaru opracowania planu znajduje się w obrębie obszaru umieszczonego w wykazie cmentarzy, parków i innych zabytków nieruchomych nie będących budynkami lub budowlami, wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków jako „historyczne założenie urbanistyczne starego miasta Szczytno”. Granice tego obszaru oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu. Na w/w obszarze obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy w sposób pozwalający na odtworzenie historycznej pierzei ulicy;
 - b) nowa zabudowa winna gabarytami, formą dachów, wysokością całkowitą budynków oraz wysokością poszczególnych kondygnacji a także detalami i poprzez zastosowane materiały budowlane nawiązywać do sąsiadującej zabudowy historycznej;
- 3) ustala się ochronę konserwatorską budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Miejskiej Szczytno, oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu:
 - a) budynek mieszkalno-usługowy, ul. 1 Maja 6;
 - b) oficyna, ul. 1 Maja 6/Żeromskiego;
 - c) budynek mieszkalno-usługowy, ul. 1 Maja 8;
 - d) budynek mieszkalno-usługowy, ul. 1 Maja 10;
 - e) budynek mieszkalno-usługowy, ul. 1 Maja 12;
 - f) budynek mieszkalno-usługowy, ul. 1 Maja 16;
 - g) budynek mieszkalno-usługowy, ul. 1 Maja 18;
 - h) budynek mieszkalno-usługowy, ul. 1 Maja 24;
 - i) budynek mieszkalno-usługowy, ul. 1 Maja 26;
 - j) budynek mieszkalno-usługowy, ul. 1 Maja 28;
 - k) budynek mieszkalny, ul. 1 Maja 36;

- l) budynek mieszkalny, ul. 1 Maja 38;
 - m) dom, ul. Leyka 4/6/8/10/12/14;
 - n) budynek mieszkalny, ul. Leyka 46;
 - o) budynek mieszkalny, ul. Leyka 50;
 - p) budynek mieszkalny, ul. Polska 51;
- 4) w budynkach zabytkowych, wymienionych w p. 3, zakazuje się dokonywania zmian, mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej jak: wyburzenia, nadbudowy, rozbudowy, zmiany w obrębie elewacji, zmiany kształtu dachów oraz rodzaju pokrycia dachowego, z wyłączeniem prac adaptacyjnych uwzględniających zabytkowe walory obiektów, prowadzonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wszelkie inwestycje prowadzić na zasadach pozwalających zachować zabytkowe walory elewacji tj.: kompozycję elewacji, detal architektoniczny podlegający ekspozycji oraz sposób wykończenia elewacji, w tym w szczególności z zastosowaniem materiałów nawiązujących do historycznego rodzaju materiałów budowlanych;
- 6) w obszarze wymienionym w p. 2 oraz na budynkach zabytkowych wymienionych w p. 3 ustala się obowiązek dostosowania reklam oraz rozmiaru i wyglądu urządzeń technicznych do historycznego charakteru zabudowy;
- 7) prace budowlane prowadzić z uwzględnieniem ustaleń przepisów odrębnych, w szczególności przepisów prawa budowlanego.

§ 7. 1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że przestrzeniami publicznymi w granicach opracowania planu są tereny położone w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD–G, KD–Z, KD–L, KD–D, ciągów pieszych KX a także tereny ZP i ZN;
- 2) teren zieleni urządzonej aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, w tym możliwość organizowania imprez plenerowych;
- 3) w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich.

2. Ustala się następujące zasady rozmieszczania szyldów i reklam:

1) zasady ogólne:

- a) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia szyldu lub reklamy na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku;
- b) w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być one zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji;

2) zasady szczegółowe:

a) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej:

- dopuszcza się szyldy o powierzchni maksymalnie 0,8 m² oraz reklamy o powierzchni do 2,0 m²,
- dopuszcza się lokalizację reklam poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra oraz na ścianach szczytowych,
- dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie i jednej reklamie na jedną firmę;

b) tereny zabudowy usługowej:

- dopuszcza się szyldy o powierzchni maksymalnie 1,2 m² oraz reklamy o powierzchni do 5,0 m²,
- dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących o wysokości nieprzekraczającej 4,5 m;

c) tereny zieleni urządzonej:

- dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni do 3,0 m²,
- dopuszcza się lokalizację masztów flagowych o wysokości do 6,0 m;

d) tereny komunikacji:

- dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących o wysokości nieprzekraczającej 4,5 m, pod warunkiem nie pogorszenia widoczności w obrębie ulic, z wyłączeniem terenu drogi krajowej nr 58 (ul. 1 Maja), w obrębie którego nie dopuszcza się lokalizowania reklam.

3. Wysokość ogrodzeń od strony dróg, przestrzeni publicznych i ciągów pieszych nie może przekraczać 1,6 m. Wyżej wymienione ogrodzenia kształtować z materiałów naturalnych: cegła, drewno, kamień lub jako ażurowe ogrodzenia stalowe.

§ 8. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określono w poszczególnych kartach terenów w § 15.

2. Powierzchnię zabudowy oraz intensywność zabudowy większe niż ustalone w planie dla danego terenu, istniejące w momencie wejścia w życie planu, uważa się za maksymalne dopuszczone.

3. Parametry i cechy zabudowy jak: wysokość, szerokość elewacji frontowej, sposób usytuowania budynku względem drogi dojazdowej, forma dachu, kąt nachylenia połaci, kolorystyka elewacji oraz rodzaj pokrycia dachowego inne, niż ustalone w planie, istniejące w momencie wejścia w życie planu, uważa się za dopuszczone.

4. Powierzchnię biologicznie czynną mniejszą niż ustalona w planie, istniejącą na działce budowlanej w momencie wejścia w życie planu, uznaje się za dopuszczoną.

§ 9. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w centralnej części obszaru opracowania planu znajduje się użytek ekologiczny „Mała Biel” podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody;
- 2) na obszarze opracowania planu znajdują się obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków, oznaczone symbolami graficznymi na rysunku planu.

§ 10. Nie wyznacza się obszarów przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określono w poszczególnych kartach terenów w § 15.

§ 12. 1. Przez obszar opracowania planu przebiega droga krajowa nr 58 Olsztynek – Zgniłochy – Jedwabno – Szczytno – Babięta – Ruciane Nida – Pisz – Biała Piska – gr. woj. (w ciągu ul. 1 Maja), od strony południowej sąsiaduje z obszarem opracowania planu droga krajowa nr 53 Olsztyn – Pasym – Szczytno – Rozogi – gr. woj. (w ciągu ul. Polskiej); drogi te zapewniają połączenie układu komunikacyjnego obszaru opracowania planu z układem zewnętrznym wyłącznie poprzez istniejące skrzyżowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z istniejących dróg publicznych oraz z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych i wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnymi;
- 2) na terenach 03 MW,U i 22 M,U dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m;
- 3) parkingi – o ile w kartach terenów nie ustalono inaczej, miejsca postojowe dla nowej zabudowy projektować na terenie, na którym ma zostać zrealizowana dana inwestycja, wg wskaźnika (uwzględniającego miejsca postojowe lokalizowane w garażach):
 - a) **budynki mieszkalne jednorodzinne** : min. 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny;
 - b) **budynki mieszkalne wielorodzinne** : min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
 - c) **mieszkania związane z prowadzoną działalnością** : min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
 - d) **usługi** : min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
- 4) na wydzielonych parkingach, oznaczonych na rysunku planu symbolem KS, przewidzieć na 5 miejsc postojowych 1 miejsce postojowe dla osób posiadających kartę parkingową;

3. Zasady obsługi oraz rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem technologii minimalizujących emisję lub w oparciu o niskoemisyjne nośniki energii lub z zasilania zdalnego – kotłownia zbiorcza;
- 5) elektroenergetyka: zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej przy zachowaniu ustaleń przepisów odrębnych;
- 6) telekomunikacja: zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi oraz prawem miejscowym;
- 8) sieci infrastruktury technicznej prowadzić głównie w liniach rozgraniczających dróg lub na terenach zieleni; dopuszcza się prowadzenie sieci na pozostałych terenach, w strefach nieprzeznaczonych pod zabudowę. W liniach rozgraniczających drogi krajowej nr 58 (ul. 1 Maja) dopuszcza się jedynie naprawy i/lub wymianę sieci infrastruktury technicznej istniejących w momencie wejścia w życie planu a także przejścia infrastruktury technicznej z terenów sąsiednich realizowane z uniknięciem otwartych wykopów.

§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem określono w kartach terenów w § 15.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN,U, MW,U, M,U, U/M oraz U ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami ZN, ZP, TI, KG, KS, KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D, KDW, KDW-X oraz KX ustala się stawkę procentową w wysokości 1%.

§ 15. 1. KARTA TERENU 01 MN,U (powierzchnia ok. 0,22 ha)

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe w budynkach mieszkalno-usługowych lub wolno stojących, zabudowa gospodarcza i garażowa;
- 2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
 - a) ustalenia wg § 5 p. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8;
- 3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
 - a) na terenie nie zidentyfikowano obiektów ani obszarów objętych ochroną zabytków;
- 4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 56 KDW, w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu 35 ZP oraz w odległości 10,0 m i 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 34 ZN;
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - do 35% powierzchni działki budowlanej;
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,1,
 - maksymalna: 1,0;
 - d) gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej: do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 9,0 m,
 - wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,5 m,

- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- e) rodzaje dachów – dachy symetryczne, dwuspadowe; dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn;
- f) kąt nachylenia połaci dachu: 30° - 40°;
- g) obowiązuje kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości;
- h) wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych;
- i) ustala się usytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych kalenicą główną równoległą do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 56 KDW;
- j) ustala się lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych na granicy działki budowlanej;
- k) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na granicy działki budowlanej;
- l) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- m) pozostałe ustalenia wg § 4 p. 2, 3, 4, 5, 6, § 7 ust. 2, p. 1, 2 a, ust. 3 i § 12 ust. 2, p. 3 a, d, ust. 3.

2. KARTA TERENU 02 MW,U (powierzchnia ok. 0,22 ha)

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi nieuciążliwe w budynkach mieszkalno-usługowych lub wolno stojących;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa;
- 2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
 - a) ustalenia wg § 5 p. 1, 2, 3, 4, 5, 6;
- 3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
 - a) na terenie znajduje się budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Miejskiej Szczytno – obowiązują ustalenia zawarte w § 6 p. 3 m, 4, 5, 6, 7;
- 4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) obowiązujące linie zabudowy: w linii istniejącej zabudowy, usytuowanej wzdłuż drogi 45 KD–Z oraz na linii rozgraniczającej terenu 47 KD–D;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 47 KD–D, w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 49 KD–D oraz na linii rozgraniczającej terenu 63 KDW–X;
 - c) powierzchnia zabudowy:
 - dla działek przylegających do drogi 45 KD–Z: do 65% powierzchni działki budowlanej,
 - dla pozostałych działek: do 45% powierzchni działki budowlanej;
 - d) intensywność zabudowy:
 - dla działek przylegających do drogi 45 KD–Z – minimalna: 1,0, maksymalna: 2,6,
 - dla pozostałych działek – minimalna: 0,3, maksymalna: 1,6;
 - e) gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, usytuowanej wzdłuż drogi 45 KD–Z: do 4 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 15,0 m,
 - wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, lokalizowanej w pozostałej części terenu: do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 13,0 m,
 - wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,5 m,

- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- f) rodzaje dachów – dachy symetryczne, dwuspadowe oraz czterospadowe, dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn;
- g) nachylenie połaci dachu:
 - kąt nachylenia połaci dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych i gospodarczych: 35° - 45°,
 - dla garaży ustala się dachy płaskie,
- h) dla budynków zlokalizowanych wzdłuż drogi 45 KD–Z obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym; kolorystykę dachów ogranicza się do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu), dla budynków zlokalizowanych w pozostałej części terenu obowiązuje kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości;
- i) wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych;
- j) usytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych: wzdłuż drogi 45 KD–Z kalenicą główną równoległą do jej linii rozgraniczającej, w pozostałej części terenu kalenicą główną równoległą lub prostopadłą do linii rozgraniczającej drogi 45 KD–Z;
- k) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio na granicy działki budowlanej;
- l) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
- m) pozostałe ustalenia wg § 4 p. 1, 3, 4, 5, § 7 ust. 2, p. 1, 2 a, ust. 3, § 8 ust. 3 i § 12 ust. 2, p. 3 b, d, ust. 3.

3. KARTA TERENU 03 MW,U (powierzchnia ok. 0,38 ha)

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi nieuciążliwe w budynkach mieszkalno-usługowych lub wolno stojących;
- 2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
 - a) ustalenia wg § 5;
- 3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
 - a) na terenie nie zidentyfikowano obiektów ani obszarów objętych ochroną zabytków;
- 4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) obowiązująca linia zabudowy na linii rozgraniczającej terenu 45 KD–Z;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy: na linii rozgraniczającej terenu 45 KD–Z, na linii rozgraniczającej terenu 51 KD–D, w odległości 8,0 m od południowej granicy terenu oraz pod kątem prostym do południowej granicy terenu w kierunku linii rozgraniczającej terenu 45 KD–Z; dopuszcza się usytuowanie budynku, istniejącego w momencie wejścia w życie planu, w mniejszej odległości niż ustalona od linii rozgraniczającej ulicy Polskiej;
 - c) powierzchnia zabudowy:
 - dla działek z istniejącą zabudową w momencie wejścia w życie planu: do 90% powierzchni działki budowlanej,
 - dla działek pozostałych: do 45% działki budowlanej;
 - d) intensywność zabudowy:
 - dla działek z istniejącą zabudową w momencie wejścia w życie planu – minimalna 1,2, maksymalna: 4,5,
 - dla działek pozostałych – minimalna: 0,6, maksymalna: 2,2;

e) gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy: dla budynków lokalizowanych wzdłuż drogi 45 KD–Z – 3 do 4 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 16,0 m; dla budynków pozostałych – do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 13,0 m,
- szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 18,0 m;

f) rodzaje dachów – dla budynków lokalizowanych wzdłuż drogi 45 KD–Z ustala się dachy symetryczne, dwuspadowe, dla budynków pozostałych dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn;

g) nachylenie połaci dachu:

- kąt nachylenia połaci dachów: dla dachów dwuspadowych 35° - 45°, dla dachów wielospadowych 30° - 45°;

h) obowiązuje kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości;

i) wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych;

j) budynki lokalizowane wzdłuż drogi 45 KD–Z oraz wzdłuż ulicy Polskiej sytuować kalenicą główną równoległą do ich linii rozgraniczających;

k) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio na granicy działki budowlanej;

l) garaże integrować z pozostałą zabudową (wbudowane lub dobudowane);

m) ustala się tymczasowe zagospodarowanie terenu w postaci zabudowy garażowej oraz parkingów – do czasu realizacji zabudowy, zgodnej z przeznaczeniem terenu;

n) wzdłuż drogi krajowej nr 53 (ul. Polska) ustala się sytuowanie budynków o funkcji usługowej oraz, w przypadku tymczasowego zagospodarowania terenu, zabudowy garażowej; dopuszcza się budynki mieszkalno-usługowe z mieszkaniami zlokalizowanymi na kondygnacjach powyżej parteru oraz przy zachowaniu ustaleń § 5 p. 7;

o) powierzchnia biologicznie czynna dla działek niezabudowanych w momencie wejścia w życie planu: minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;

p) pozostałe ustalenia wg § 4 p. 1, 3, 4, 5, 6, § 7 ust. 2, p. 1, 2 a, ust. 3 i § 12 ust. 2, p. 2, 3 b, d, ust. 3.

4. KARTA TERENU 04 MW,U (powierzchnia ok. 0,15 ha)**1) Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej;

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi nieuciążliwe w budynkach mieszkalno-usługowych lub wolno stojących;
- b) dopuszcza się zabudowę gospodarczą, istniejącą na terenie w momencie wejścia w życie planu bez prawa jej rozbudowy i nadbudowy;

2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- a) ustalenia wg § 5 p. 3, 5, 6, 7;

3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- a) na terenie znajduje się budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Miejskiej Szczytno – obowiązują ustalenia zawarte w § 6 p. 3 p, 4, 5, 6, 7;

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- a) obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej zabudowy, usytuowanej wzdłuż ulicy Polskiej;
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej terenu 57 KDW–X;
- c) powierzchnia zabudowy:
 - do 75% powierzchni działki budowlanej;

d) intensywność zabudowy:

- minimalna: 1,0,
- maksymalna: 3,7;

e) gabaryty budynków:

- wysokość: 3 do 4 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 16,0 m,
- szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 18,0 m;

f) rodzaje dachów – dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn;

g) kąt nachylenia połaci dachu: 25° - 35°;

h) obowiązuje kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości;

i) wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych;

j) ustala się sytuowanie budynków kalenicą główną równoległą do obowiązującej linii zabudowy, wyznaczonej wzdłuż ulicy Polskiej;

k) garaże integrować z pozostałą zabudową;

l) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni działki budowlanej;

m) pozostałe ustalenia wg § 4 p. 3, 4, 5, § 7 ust. 2, p. 1, 2 a, ust. 3, § 8 ust. 3, 4 i § 12 ust. 2, p. 3 b, d, ust. 3.

5. KARTA TERENÓW 05 M,U, 06 M,U (powierzchnia: ok. 0,39 ha, ok. 0,27 ha)**1) Przeznaczenie terenów**: tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa – usługi nieuciążliwe;
- b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa;

2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- a) ustalenia wg § 5 p. 3, 5, 6, 7;

3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- a) teren 05 M,U i część terenu 06 M,U znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych jako „nawarstwienia kulturowe starego miasta wraz z zamkiem” – obowiązują ustalenia wg § 6 p. 1;
- b) część terenu 05 M,U i teren 06 M,U znajduje się w granicach obszaru umieszczonego w wykazie cmentarzy, parków i innych zabytków nieruchomych nie będących budynkami lub budowlami wpisanymi do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków jako „historyczne założenie urbanistyczne starego miasta Szczytno” – obowiązują ustalenia zawarte w § 6 p. 2;
- c) na terenach znajdują się budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Miejskiej Szczytno – obowiązują ustalenia zawarte w § 6 p. 3 a-l, 4, 5, 6, 7;

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

a) obowiązujące linie zabudowy:

- dla terenu 05 M,U: na linii rozgraniczającej terenu 44 KD–G, na linii rozgraniczającej terenu 46 KD–L oraz na linii istniejącej zabudowy usytuowanej wzdłuż drogi 48 KD–D,
- dla terenu 06 M,U: na linii rozgraniczającej terenu 44 KD–G oraz na linii rozgraniczającej terenu 48 KD–D;

b) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla terenu 05 M,U: na linii rozgraniczającej terenu 44 KD–G, na linii rozgraniczającej terenu 46 KD–L, na linii rozgraniczającej terenu 48 KD–D, na linii rozgraniczającej terenu 58 KDW–X oraz w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej terenu 59 KDW–X;
- dla terenu 06 M,U: na linii rozgraniczającej terenu 48 KD–D, na linii rozgraniczającej terenu 50 KD–D oraz w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej terenu 60 KDW–X;

c) powierzchnia zabudowy:

- do 65% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,9,
- maksymalna: 2,6;

e) gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 2 do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 13,0 m,
- wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,5 m,
- szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: maksymalnie 17,0 m,
- szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 8,0 m;

f) rodzaje dachów – dachy symetryczne, dwuspadowe, dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn;

g) nachylenie połaci dachu:

- kąt nachylenia połaci dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych: 35° - 45°,
- kąt nachylenia połaci dachów budynków gospodarczych i garażowych: 25° - 45°;

h) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym; kolorystykę dachów ogranicza się do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu);

i) wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych;

j) wzdłuż drogi 44 KD–G dopuszcza się jedynie uzupełnienia istniejącego typu zabudowy – zabudowa zwarta, usytuowanie budynków kalenicą główną równolegle do linii rozgraniczającej drogi 44 KD–G; w pozostałej części terenów dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki budowlanej oraz ustala sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych kalenicą główną równolegle do linii rozgraniczającej drogi dojazdowej;

k) garaże w miarę możliwości integrować z pozostałą zabudową (dobudowane lub wbudowane);

l) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej;

m) pozostałe ustalenia wg § 4 p. 1, 3, 4, 5, § 7 ust. 2, p. 1, 2 a, ust. 3, § 8 ust. 2, 3, 4 i § 12 ust. 2, p. 3 a, b, d, ust. 3.

6. KARTA TERENÓW 07 M,U, 08 M,U, 09 M,U (powierzchnia: ok. 0,14 ha, ok. 0,11 ha, ok. 0,11 ha)**1) Przeznaczenie terenów**: tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa – usługi nieuciążliwe;

b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa;

2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

a) ustalenia wg § 5 p. 3, 5, 6;

3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- a) część terenu 07 M,U oraz teren 09 M,U znajduje się w obrębie obszaru umieszczonego w wykazie cmentarzy, parków i innych zabytków nieruchomych nie będących budynkami lub budowlami, wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków jako „historyczne założenie urbanistyczne starego miasta Szczytno” – obowiązują ustalenia zawarte w § 6 p. 2;

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

a) obowiązujące linie zabudowy:

- dla terenów 07 M,U i 08 M,U: w linii istniejącej zabudowy usytuowanej wzdłuż drogi 50 KD–D,
- dla terenu 09 M,U: w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 45 KD–Z oraz w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 50 KD–D;

b) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla terenu 07 M,U: w odległości 4,0 m od granicy działek budowlanych istniejących na terenie w momencie wejścia w życie planu (od strony drogi 49 KD–D) oraz na linii rozgraniczającej terenu 61 KDW–X,
- dla terenu 08 M,U: w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 49 KD–D, na linii rozgraniczającej terenu 61 KDW–X oraz na linii rozgraniczającej terenu 62 KDW–X,
- dla terenu 09 M,U: w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 49 KD–D, na linii rozgraniczającej terenu 62 KDW–X oraz na linii rozgraniczającej terenu 63 KDW–X;

c) powierzchnia zabudowy:

- dla terenu 07 M,U: do 70% powierzchni działki budowlanej,
- dla terenu 08 M,U: do 60% powierzchni działki budowlanej,
- dla terenu 09 M,U: do 65% powierzchni działki budowlanej;

d) intensywność zabudowy:

- dla terenu 07 M,U – minimalna: 1,2, maksymalna: 2,8,
- dla terenu 08 M,U – minimalna: 1,2, maksymalna: 2,4,
- dla terenu 09 M,U – minimalna: 1,2, maksymalna: 2,6;

e) gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 13,0 m,
- wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,5 m,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;

f) rodzaje dachów – dachy symetryczne, dwuspadowe, dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn;

g) nachylenie połaci dachu:

- kąt nachylenia połaci dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych: 30° - 40°,
- kąt nachylenia połaci dachów budynków gospodarczych i garażowych: 25° - 40°;

h) obowiązuje kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości;

i) wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych;

j) ustala się lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych na granicy działki budowlanej, kalenicą główną równoległą do linii rozgraniczającej drogi dojazdowej;

k) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych na granicy działki budowlanej;

l) garaże w miarę możliwości integrować z pozostałą zabudową (wbudowane lub dobudowane);

- m) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15% powierzchni działki budowlanej;
- n) pozostałe ustalenia wg § 4 p. 3, 4, 5, 6, § 7 ust. 2, p. 1, 2 a, ust. 3 i § 12 ust. 2, p. 3 a, b, d, ust. 3.

7. KARTA TERENU 10 M,U (powierzchnia ok. 0,23 ha)

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa – usługi nieuciążliwe;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa;
- 2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
 - a) ustalenia wg § 5 p. 3, 4, 5, 6, 7;
- 3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
 - a) na terenie nie zidentyfikowano obiektów ani obszarów objętych ochroną zabytków;
- 4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 7,0 m od linii rozgraniczającej terenu 44 KD–G, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 45 KD–Z, na linii rozgraniczającej terenu 50 KD–D w miejscu istniejącej zabudowy oraz w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 50 KD–D;
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - do 45% powierzchni działki budowlanej;
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,6,
 - maksymalna: 1,8;
 - d) gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 13,0 m,
 - wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,5 m,
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
 - e) rodzaje dachów – dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn;
 - f) nachylenie połaci dachu:
 - kąt nachylenia połaci dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: dla dachów dwuspadowych: 35° - 45°, dla dachów wielospadowych: 30° - 45°,
 - kąt nachylenia połaci dachów budynków gospodarczych i garażowych: 25° - 45°;
 - g) obowiązuje kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości;
 - h) wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych;
 - i) budynki lokalizowane wzdłuż drogi 44 KD–G sytuować kalenicą główną równoległą do jej linii rozgraniczającej;
 - j) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio na granicy działki budowlanej;
 - k) garaże w miarę możliwości integrować z pozostałą zabudową (wbudowane lub dobudowane);
 - l) wzdłuż drogi krajowej nr 58 (ul. 1 Maja) ustala się sytuowanie budynków o funkcji usługowej; dopuszcza się budynki mieszkalno-usługowe z mieszkaniami zlokalizowanymi na kondygnacjach powyżej parteru oraz przy zachowaniu ustaleń § 5 p. 7;
 - m) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej;

- n) pozostałe ustalenia wg § 4 p. 1, 3, 4, 5, 6, § 7 ust. 2, p. 1, 2 a, ust. 3, § 8 ust. 3 i § 12 ust. 2, p. 3 a, b, d, ust. 3.

8. KARTA TERENÓW 11 M,U, 12 M,U, 13 M,U, 14 M,U, 15 M,U (powierzchnia: ok. 0,06 ha, ok. 0,34 ha, ok. 0,29 ha, ok. 0,08 ha, ok. 0,15 ha)

1) Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa – usługi nieuciążliwe;
- b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa;

2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- a) ustalenia wg § 5 p. 1, 2, 3, 4, 5, 6;

3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- a) na terenach nie zidentyfikowano obiektów ani obszarów objętych ochroną zabytków;

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla terenu 11 M,U: w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 45 KD-Z,
- dla terenu 12 M,U: w odległości 5,0 m i w odległości 1,5 m od linii rozgraniczającej terenu 45 KD-Z,
- dla terenu 13 M,U: na linii rozgraniczającej terenu 45 KD-Z i w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 45 KD-Z oraz w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 52 KD-D,
- dla terenu 14 M,U: na linii rozgraniczającej terenu 45 KD-Z i w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 45 KD-Z, na linii rozgraniczającej terenu 52 KD-D oraz w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 53 KD-D,
- dla terenu 15 M,U: na linii rozgraniczającej terenu 45 KD-Z i w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 45 KD-Z oraz w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 53 KD-D;

b) powierzchnia zabudowy:

- do 40% powierzchni działki budowlanej,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,5,
- maksymalna: 1,6;

d) gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 13,0 m,
- wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,5 m,
- szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: dla budynków wolno stojących maksymalnie 15,0 m, dla pozostałych typów zabudowy maksymalnie 12,0 m (1 segment),
- szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 8,0 m;

e) rodzaje dachów – dachy symetryczne, dwuspadowe, dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn;

f) nachylenie połaci dachu:

- kąt nachylenia połaci dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych: 35° - 45°,
- kąt nachylenia połaci dachów budynków gospodarczych i garażowych: 25° - 45°;

- g) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym; kolorystykę dachów ogranicza się do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu);
- h) wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych;
- i) na terenach 12 M,U, 13 M,U, 14 M,U, 15 M,U obowiązuje sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych kalenicą główną równoległą do linii rozgraniczającej drogi 45 KD–Z;
- j) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio na granicy działki budowlanej;
- k) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki budowlanej;
- l) pozostałe ustalenia wg § 4 p. 1, 3, 4, 5, 6, § 7 ust. 2, p. 1, 2 a, ust. 3, § 8 ust. 3 i § 12 ust. 2, p. 3 a, b, d, ust. 3.

9. KARTA TERENU 16 M,U (powierzchnia ok. 0,17 ha)

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa – usługi nieuciążliwe;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa;
- 2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
 - a) ustalenia wg § 5 p. 1, 3, 5, 6;
- 3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
 - a) na terenie nie zidentyfikowano obiektów ani obszarów objętych ochroną zabytków;
- 4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) obowiązująca linia zabudowy: w linii istniejącej zabudowy wzdłuż drogi 45 KD–Z oraz na jej przedłużeniu w kierunku południowym;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy: na linii rozgraniczającej terenu 47 KD–D oraz na linii rozgraniczającej terenu 54 KDW;
 - c) powierzchnia zabudowy:
 - dla działek usytuowanych wzdłuż drogi 45 KD–Z: do 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - dla działek pozostałych: do 45 % powierzchni działki budowlanej;
 - d) intensywność zabudowy:
 - dla działek usytuowanych wzdłuż drogi 45 KD–Z – minimalna: 1,4, maksymalna: 3,5,
 - dla działek pozostałych – minimalna: 0,4, maksymalna: 1,3;
 - e) gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej lokalizowanej wzdłuż drogi 45 KD–Z: do 4 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 15,0 m,
 - wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej lokalizowanej w pozostałej części terenu: do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 10,5 m,
 - wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,5 m,
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
 - f) rodzaje dachów – dachy symetryczne, dwuspadowe; dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn;
 - g) nachylenie połaci dachu:
 - kąt nachylenia połaci dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych: 30° - 40°,

- kąt nachylenia połaci dachów budynków gospodarczych i garażowych: 25° - 40°;
- h) obowiązuje kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości;
- i) wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych;
- j) ustala się sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych:
 - w części terenu przylegającej do drogi 45 KD–Z kalenicą główną równoległą do obowiązującej linii zabudowy, wyznaczonej od strony tej drogi,
 - w części terenu przylegającej do drogi 54 KDW kalenicą główną równoległą do jej linii rozgraniczającej;
- k) ustala się lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych na granicy działki budowlanej;
- l) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy gospodarczej i garażowej na granicy działki budowlanej;
- m) garaże integrować w miarę możliwości z pozostałą zabudową (wbudowane lub dobudowane);
- n) powierzchnia biologicznie czynna: dla działek usytuowanych wzdłuż drogi 45 KD–Z – minimum 10% powierzchni działki budowlanej, dla działek w pozostałej części terenu – minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
- o) pozostałe ustalenia wg § 4 p. 1, 3, 4, 5, 6, § 7 ust. 2, p. 1, 2 a, ust. 3, § 8 ust. 2 i § 12 ust. 2, p. 3 a, b, d, ust. 3.

10. KARTA TERENÓW 17 M,U, 18 M,U (powierzchnia: ok. 0,15 ha, ok. 0,16 ha)

- 1) Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa – usługi nieuciążliwe;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa;
- 2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
 - a) ustalenia wg § 5 p. 1, 2, 3, 4, 5, 6;
- 3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
 - a) na terenie nie zidentyfikowano obiektów ani obszarów objętych ochroną zabytków;
- 4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - dla terenu 17 M,U: na linii rozgraniczającej terenu 45 KD–Z oraz na linii rozgraniczającej terenu 54 KDW,
 - dla terenu 18 M,U: na linii rozgraniczającej terenu 45 KD–Z, w odległości 4,0 m i na linii rozgraniczającej terenu 55 KDW oraz w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 35 ZP;
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - do 45% powierzchni działki budowlanej;
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,7,
 - maksymalna: 1,8;
 - d) gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 13,0 m,
 - wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,5 m,

- szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: dla budynków wolno stojących maksymalnie 17,0 m, dla budynków pozostałych maksymalnie 12,0 m (1 segment),
- szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 8,0 m;
- e) rodzaje dachów – dachy symetryczne, dwuspadowe; dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn;
- f) nachylenie połaci dachu:
 - kąt nachylenia połaci dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych: 35° - 45°,
 - kąt nachylenia połaci dachów budynków gospodarczych i garażowych: 25° - 45°;
- g) obowiązuje kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości;
- h) wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych;
- i) budynki lokalizowane wzdłuż drogi 45 KD–Z oraz budynki lokalizowane na terenie 18 M,U wzdłuż odcinka drogi 55 KDW równoległego do drogi 45 KD–Z sytuować kalenicą główną równoległą do ich linii rozgraniczających;
- j) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio na granicy działki budowlanej;
- k) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki budowlanej;
- l) pozostałe ustalenia wg § 4 p. 1, 3, 4, 5, 6, § 7 ust. 2, p. 1, 2 a, ust. 3 i § 12 ust. 2, p. 3 a, b, d, ust. 3.

11. KARTA TERENU 19 M,U (powierzchnia ok. 0,29 ha)

- 1) **Przeznaczenie terenu**: teren zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa – usługi nieuciążliwe;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa;
- 2) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**
 - a) ustalenia wg § 5 p. 1, 2, 3, 4, 5, 6;
- 3) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
 - a) na terenie nie zidentyfikowano obiektów ani obszarów objętych ochroną zabytków;
- 4) **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: w linii istniejącej zabudowy wzdłuż drogi 45 KD–Z oraz na jej przedłużeniu w kierunku północnym, w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 35 ZP, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 20 M,U oraz na linii rozgraniczającej terenu 56 KDW;
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - do 55% powierzchni działki budowlanej;
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 1,0,
 - maksymalna: 2,2;
 - d) gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: do 4 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 15,0 m,
 - wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,5 m,
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;

- e) rodzaje dachów – dachy symetryczne, dwuspadowe; dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn; dla budynku lokalizowanego na działce sąsiadującej z terenem 35 ZP dopuszcza się dachy wielospadowe;
- f) nachylenie połaci dachu:
 - kąt nachylenia połaci dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych: 30° - 40°;
 - kąt nachylenia połaci dachów budynków gospodarczych i garażowych: 25° - 40°;
- g) obowiązuje kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości;
- h) wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych;
- i) budynki lokalizowane wzdłuż drogi 45 KD–Z muszą być sytuowane kalenicą główną równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej od strony tej drogi;
- j) od strony drogi 45 KD–Z, w przypadku wymiany substancji budowlanej, dopuszcza się jedynie budynki, będące kontynuacją typu zabudowy, istniejącego w momencie wejścia w życie planu;
- k) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio na granicy działki budowlanej;
- l) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
- m) pozostałe ustalenia wg § 4 p. 3, 4, 5, 6, § 7 ust. 2, p. 1, 2 a, ust. 3 i § 12 ust. 2, p. 3 a, b, d, ust. 3.

12. KARTA TERENU 20 M,U (powierzchnia ok. 0,09 ha)

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa – usługi nieuciążliwe;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa;
- 2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
 - a) ustalenia wg § 5 p. 1, 2, 3, 4, 5, 6;
- 3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
 - a) na terenie nie zidentyfikowano obiektów ani obszarów objętych ochroną zabytków;
- 4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 56 KDW, w odległości 4,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 35 ZP;
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - do 30% powierzchni działki budowlanej;
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,4,
 - maksymalna: 0,9;
 - d) gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej: do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 9,5 m,
 - wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,5 m,
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
 - e) rodzaje dachów – dachy symetryczne, dwuspadowe; dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn;

f) nachylenie połaci dachu:

- kąt nachylenia połaci dachów budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 35° - 45°,
- kąt nachylenia połaci dachów budynków gospodarczych i garażowych: 25° - 45°;

g) obowiązuje kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości;

h) wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych;

i) ustala się usytuowanie budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych kalenicą główną równoległą do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 56 KDW;

j) dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki budowlanej;

k) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej;

l) pozostałe ustalenia wg § 4 p. 3, 4, 5, 6, § 7 ust. 2, p. 1, 2 a, ust. 3 i § 12 ust. 2, p. 3 a, b, d, ust. 3.

13. KARTA TERENU 21 M,U (powierzchnia ok. 0,23 ha)

1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa – usługi nieuciążliwe;

b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa;

2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

a) ustalenia wg § 5 p. 1, 2, 3, 4, 5, 6;

3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

a) na terenie znajdują się budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Miejskiej Szczytno – obowiązują ustalenia zawarte w § 6 p. 3 n, o, 4, 5, 6, 7;

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) obowiązujące linie zabudowy: na linii rozgraniczającej terenu 45 KD–Z oraz na linii rozgraniczającej terenu 51 KD–D;

b) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 45 KD–Z, na linii rozgraniczającej terenu 51 KD–D, w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej terenu 56 KDW oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 34 ZN;

c) powierzchnia zabudowy:

- do 50% powierzchni działki budowlanej;

d) intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,5,
- maksymalna: 2,0;

e) gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 13,0 m,
- wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,5 m,
- szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: dla budynków wolno stojących maksymalnie 16,0 m, dla budynków pozostałych maksymalnie 12,0 m (1 segment),
- szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 8,0 m;

- f) rodzaje dachów – dachy symetryczne, dwuspadowe, dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn; dla budynku lokalizowanego na działce, sąsiadującej z terenem 56 KDW dopuszcza się dachy wielospadowe;
- g) nachylenie połaci dachu:
 - kąt nachylenia połaci dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych: dla dachów dwuspadowych 35° - 45°, dla dachów wielospadowych 30° - 45°;
 - kąt nachylenia połaci dachów budynków gospodarczych i garażowych: 25° - 45°;
- h) dla budynków lokalizowanych wzdłuż drogi 45 KD–Z obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym; kolorystykę dachów ogranicza się do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu), dla budynków pozostałych obowiązuje kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości;
- i) wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych;
- j) wzdłuż drogi 45 KD–Z ustala się sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych kalenicą główną równoległą do jej linii rozgraniczającej, w pozostałej części terenu równoległą lub prostopadłą do drogi dojazdowej;
- k) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio na granicy działki budowlanej;
- l) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki budowlanej;
- m) pozostałe ustalenia wg § 4 p. 1, 3, 4, 5, 6, § 7 ust. 2, p. 1, 2 a, ust. 3, § 8 ust. 2, 3, 4 i § 12 ust. 2, p. 3 a, b, d, ust. 3.

14. KARTA TERENU 22 M,U (powierzchnia ok. 0,83 ha)

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa – usługi nieuciążliwe;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa;
- 2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
 - a) ustalenia wg § 5 p. 2, 3, 4, 5, 6, 7;
- 3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
 - a) na terenie nie zidentyfikowano obiektów ani obszarów objętych ochroną zabytków;
- 4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: na linii rozgraniczającej terenu 51 KD–D, w odległości 8,0 m od południowej granicy terenu oraz w linii istniejącej zabudowy – w odległości 5,0 m od południowej granicy terenu;
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - do 40% powierzchni działki budowlanej;
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,4,
 - maksymalna: 1,6;
 - d) gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 13,0 m,
 - wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,5 m,

- szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: dla budynków wolno stojących maksymalnie 18,0 m, dla budynków pozostałych maksymalnie 12,0 m (1 segment),
- szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 8,0 m;
- e) rodzaje dachów – dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn;
- f) nachylenie połaci dachu:
 - kąt nachylenia połaci dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych: dla dachów dwuspadowych 35° - 45°, dla dachów wielospadowych 30° - 45°,
 - kąt nachylenia połaci dachów budynków gospodarczych i garażowych: 25° - 45°;
- g) obowiązuje kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości;
- h) wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych;
- i) budynki lokalizowane wzdłuż drogi 51 KD–D oraz budynki lokalizowane wzdłuż ulicy Polskiej sytuować kalenicą główną równoległą do ich linii rozgraniczających;
- j) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio na granicy działki budowlanej;
- k) dopuszcza się wydzielenia terenu dla obiektów infrastruktury technicznej;
- l) ustala się tymczasowe zagospodarowanie terenu w postaci zabudowy garażowej oraz parkingów – do czasu realizacji zabudowy, zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- m) wzdłuż drogi krajowej nr 53 (ul. Polska) ustala się sytuowanie budynków o funkcji usługowej oraz, w przypadku tymczasowego zagospodarowania terenu, zabudowy garażowej; dopuszcza się budynki mieszkalno-usługowe z mieszkaniami zlokalizowanymi na kondygnacjach powyżej parteru oraz przy zachowaniu ustaleń § 5 p. 7;
- n) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki budowlanej;
- o) pozostałe ustalenia wg § 4 p. 3, 4, 5, 6, 7, § 7 ust. 2, p. 1, 2 a, ust. 3 i § 12 ust. 2, p. 2, 3 a, b, d, ust. 3.

15. KARTA TERENU 23 M,U (powierzchnia ok. 0,22 ha)

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa – usługi nieuciążliwe;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa;
- 2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
 - a) ustalenia wg § 5 p. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8;
- 3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
 - a) na terenie nie zidentyfikowano obiektów ani obszarów objętych ochroną zabytków;
- 4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: na linii rozgraniczającej terenu 51 KD–D, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 34 ZN, w odległości 15,0 m i 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 35 ZP;
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - do 30% powierzchni działki budowlanej;
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,1,
 - maksymalna: 1,2;

d) gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 12,0 m,
- wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,5 m,
- szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: dla budynków wolno stojących maksymalnie 15,0 m, dla budynków pozostałych: maksymalnie 12,0 m (1 segment),
- szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 8,0 m;

e) rodzaje dachów – dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn;

f) nachylenie połaci dachu:

- kąt nachylenia połaci dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych: dla dachów dwuspadowych 35° - 45°, dla dachów wielospadowych 30° - 45°,
- kąt nachylenia połaci dachów budynków gospodarczych i garażowych: 25° - 45°;

g) obowiązuje kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości;

h) wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych;

i) budynki lokalizowane wzdłuż drogi 51 KD–D sytuować kalenicą główną równoległą do jej linii rozgraniczającej;

j) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio na granicy działki budowlanej;

k) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej;

l) pozostałe ustalenia wg § 4 p. 3, 4, 5, 6, § 7 ust. 2, p. 1, 2 a, ust. 3 i § 12 ust. 2, p. 3 a, b, d, ust. 3.

16. KARTA TERENÓW 24 M,U, 25 M,U (powierzchnia: ok. 0,08 ha, ok. 0,12 ha)**1) Przeznaczenie terenów**: tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa – usługi nieuciążliwe;
- b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa;

2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- a) ustalenia wg § 5 p. 2, 3, 5, 6;

3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- a) część terenu 25 M,U znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych jako „nawarstwienia kulturowe starego miasta wraz z zamkiem” – obowiązują ustalenia wg § 6 p. 1;
- b) tereny znajdują się w obrębie obszaru umieszczonego w wykazie cmentarzy, parków i innych zabytków nieruchomych nie będących budynkami lub budowlami wpisanymi do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków jako „historyczne założenie urbanistyczne starego miasta Szczytno” – obowiązują ustalenia zawarte w § 6 p. 2;

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla terenu 24 M,U: w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej terenu 49 KD–D oraz w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej terenu 60 KDW–X,
- dla terenu 25 M,U: na linii rozgraniczającej terenu 48 KD–D, w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej terenu 49 KD–D oraz w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej terenu 60 KDW–X;

b) powierzchnia zabudowy:

- do 45% powierzchni działki budowlanej;

c) intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,3,
- maksymalna: 1,3;

d) gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 10,0 m,
- wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,5 m,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;

e) rodzaje dachów – dachy symetryczne, dwuspadowe, dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn;

f) nachylenie połaci dachu:

- kąt nachylenia połaci dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych: 35° - 45°,
- kąt nachylenia połaci dachów budynków gospodarczych i garażowych: 25° - 45°;

g) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym; kolorystykę dachów ogranicza się do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu);

h) wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych;

i) obowiązuje sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych kalenicą główną równoległą do linii rozgraniczającej drogi 49 KD-D;

j) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio na granicy działki budowlanej;

k) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej;

l) pozostałe ustalenia wg § 4 p. 3, 4, 5, 6, § 7 ust. 2, p. 1, 2 a, ust. 3 i § 12 ust. 2, p. 3 a, b, d, ust. 3.

17. KARTA TERENÓW 26 U/M, 27 U/M (powierzchnia: ok. 0,08 ha, ok. 0,14 ha)**1) Przeznaczenie terenów**: tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa o uciążliwości zamykającej się w granicach terenu;
- b) przeznaczenie uzupełniające: mieszkania związane z prowadzoną działalnością, zabudowa gospodarcza i garażowa;

2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- a) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
- b) pozostałe ustalenia wg § 5 p. 2, 3, 5, 8;

3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- a) część terenu 27 U/M znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych jako „nawarstwienia kulturowe starego miasta wraz z zamkiem” – obowiązują ustalenia wg § 6 p. 1;
- b) teren 27 U/M znajduje się w obrębie obszaru umieszczonego w wykazie cmentarzy, parków i innych zabytków nieruchomych nie będących budynkami lub budowlami wpisanymi do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków jako „historyczne założenie urbanistyczne starego miasta Szczytno” – obowiązują ustalenia zawarte w § 6 p. 2;

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla terenu 26 U/M: w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 47 KD-D,

- dla terenu 27 U/M: na linii rozgraniczającej terenu 48 KD–D oraz w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 49 KD–D;
- b) powierzchnia zabudowy:
 - do 45% powierzchni działki budowlanej;
- c) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,2,
 - maksymalna: 1,3;
- d) gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy usługowej: do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 10,0 m,
 - wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,5 m,
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- e) rodzaje dachów – dachy symetryczne, dwuspadowe, dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn;
- f) nachylenie połaci dachu:
 - kąt nachylenia połaci dachów budynków usługowych: 35° - 45°,
 - kąt nachylenia połaci dachów budynków gospodarczych i garażowych: 25° - 45°;
- g) obowiązuje kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości;
- h) wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych;
- i) obowiązuje sytuowanie budynków usługowych kalenicą główną równoległą do linii rozgraniczającej drogi dojazdowej;
- j) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio na granicy działki budowlanej;
- k) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
- l) pozostałe ustalenia wg § 4 p. 3, 4, 5, 6, § 7 ust. 2, p. 1, 2 b, ust. 3 i § 12 ust. 2, p. 3 c, d, ust. 3.

18. KARTA TERENU 28 U/M (powierzchnia ok. 0,43 ha)

- 1) **Przeznaczenie terenu**: teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa o uciążliwości zamykającej się w granicach terenu;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: mieszkania związane z prowadzoną działalnością, zabudowa gospodarcza i garażowa;
- 2) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**
 - a) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
 - b) pozostałe ustalenia wg § 5 p. 2, 3, 5, 8;
- 3) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
 - a) północna część terenu znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych jako „nawarstwienia kulturowe starego miasta wraz z zamkiem” – obowiązują ustalenia wg § 6 p. 1;
- 4) **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 46 KD–L, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 47 KD–D oraz na linii rozgraniczającej terenu 58 KDW–X;

b) powierzchnia zabudowy:

- do 80% powierzchni działki budowlanej;

c) intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,5,
- maksymalna: 2,4;

d) gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy usługowej: do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 10,0 m,
- wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,5 m,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;

e) rodzaje dachów – dachy symetryczne, dwuspadowe; dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn;

f) nachylenie połaci dachu:

- kąt nachylenia połaci dachów budynków usługowych: 30° - 45°,
- kąt nachylenia połaci dachów budynków gospodarczych i garażowych: 25° - 45°;

g) obowiązuje kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości;

h) dopuszcza się okładziny elewacyjne z tworzyw sztucznych;

i) obowiązuje sytuowanie budynków usługowych kalenicą główną równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających dróg dojazdowych;

j) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio na granicy działki budowlanej;

k) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni działki budowlanej;

l) zasady dotyczące projektowania miejsc postojowych – nie ustala się;

m) pozostałe ustalenia wg § 4 p. 3, 4, 5, 6, § 7 ust. 2, p. 1, 2 b, ust. 3, § 8 ust. 2, 3 i § 12 ust. 3.

19. KARTA TERENU 29 U (powierzchnia ok. 1,03 ha)**1) Przeznaczenie terenu**: teren zabudowy usługowej:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa (teren targowiska miejskiego);

2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- a) ustalenia wg § 5 p. 3, 5, 8;

3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- a) na terenie nie zidentyfikowano obiektów ani obszarów objętych ochroną zabytków;

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej terenu 46 KD–L w linii istniejącej zabudowy oraz w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 46 KD–L, na linii rozgraniczającej terenu 47 KD–D oraz w odległości 16,0 m od linii rozgraniczającej terenu 35 ZP;

b) powierzchnia zabudowy:

- do 50% powierzchni terenu;

c) intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,1,
- maksymalna: 1,5;

d) gabaryty budynków:

- wysokość: do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 10,0 m,
- szerokość elewacji frontowej – ustala się konieczność rozczłonkowania bryły na części o szerokości elewacji nie przekraczającej 30,0 m;

e) rodzaje dachów – nie ustala się;

f) kąt nachylenia połaci dachów stromych – do 40°;

g) obowiązuje kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości;

h) dopuszcza się okładziny elewacyjne z tworzyw sztucznych;

i) budynki lokalizowane wzdłuż drogi 46 KD–L oraz budynki lokalizowane wzdłuż drogi 47 KD–D sytuować kalenicą główną równolegle lub prostopadle do ich linii rozgraniczających;

j) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio na granicy działki budowlanej;

k) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej;

l) pozostałe ustalenia wg § 4 p. 3, 4, 5, § 7 ust. 2, p. 1, 2 b, ust. 3, § 8 ust. 2, 3, 4 i § 12 ust. 2, p. 3 d, ust. 3.

20. KARTA TERENU 30 U (powierzchnia ok. 1,29 ha)**1) Przeznaczenie terenu**: teren zabudowy usługowej:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa o uciążliwości zamykającej się w granicach terenu;

2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- a) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;

- b) pozostałe ustalenia wg § 5 p. 3, 5, 7, 8;

3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- a) na terenie nie zidentyfikowano obiektów ani obszarów objętych ochroną zabytków;

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 46 KD–L oraz w częściach na tej linii; w części terenu przylegającej do ulic Polskiej i S. Żeromskiego w linii istniejącej zabudowy; w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 42 KS; w odległości 4,0 m i 2,0 m od linii rozgraniczającej terenu 57 KDW–X; w części terenu przylegającej do ulic Polskiej i B. Linki w linii najbardziej wysuniętej części zabudowy i po granicy działki; na linii rozgraniczającej ulicy B. Linki;

b) powierzchnia zabudowy:

- dla działki przylegającej do ul. S. Żeromskiego i ul. B. Linki oraz dla działki posiadającej dostęp wyłącznie od ul. B. Linki – do 100% powierzchni działki budowlanej;
- dla pozostałej części terenu – do 65% powierzchni działki budowlanej;

c) intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,6,
- maksymalna: dla działki przylegającej do ul. S. Żeromskiego i ul. B. Linki oraz dla działki posiadającej dostęp wyłącznie od ul. B. Linki – 4,0; dla pozostałej części terenu – 2,6;

d) gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 13,0 m;
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;

- e) rodzaje dachów – dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn; dopuszcza się dachy płaskie;
- f) kąt nachylenia połaci dachów stromych: 25° - 35°;
- g) obowiązuje kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości;
- h) dopuszcza się okładziny elewacyjne z tworzyw sztucznych;
- i) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio na granicy działki budowlanej;
- j) dla budynków lokalizowanych na granicy działki przylegającej do ul. S. Żeromskiego i ul. B. Linki oraz na granicy działki posiadającej dostęp wyłącznie od ul. B. Linki, z obu stron granic tych działek, nie ustala się maksymalnej różnicy wysokości do okapu i kalenicy, dla pozostałej części terenu obowiązują ustalenia według § 4 p. 3;
- k) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla działki przylegającej do ul. S. Żeromskiego i ul. B. Linki oraz dla działki posiadającej dostęp wyłącznie od ul. B. Linki – nie ustala się,
 - dla pozostałej części terenu – minimum 10% powierzchni działki budowlanej;
- l) zasady dotyczące projektowania miejsc postojowych:
 - dla działki przylegającej do ul. S. Żeromskiego i ul. B. Linki oraz dla działki posiadającej dostęp wyłącznie od ul. B. Linki – nie ustala się,
 - dla pozostałej części terenu – według § 12 ust. 2, p. 3 d;
- m) pozostałe ustalenia wg § 4 p. 3, 5, § 7 ust. 2, p. 1, 2 b, ust. 3, § 8 ust. 2, 3, 4 i § 12 ust. 3.

21. KARTA TERENU 31 U (powierzchnia ok. 0,59 ha)

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa o uciążliwości zamykającej się w granicach terenu;
 - b) dopuszcza się zlokalizowanie na całym terenie lub jego części parkingu urządzonego;
- 2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
 - a) ustalenia wg § 5 p. 2, 3, 4, 5, 8;
- 3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
 - a) na terenie nie zidentyfikowano obiektów ani obszarów objętych ochroną zabytków;
- 4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu 46 KD-L;
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - do 45% powierzchni działki budowlanej;
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,6,
 - maksymalna: 1,3;
 - d) gabaryty budynków:
 - wysokość: do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 10,0 m,
 - szerokość elewacji frontowej – ustala się konieczność rozczłonkowania bryły na części o szerokości elewacji nie przekraczającej 30,0 m;
 - e) dopuszcza się lokalizowanie garaży wielopoziomowych o wysokości maksymalnie 3 kondygnacji i maksymalnej wysokości 10,0 m;

- f) rodzaje dachów – dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn; dopuszcza się dachy płaskie;
- g) kąt nachylenia połaci dachów stromych: 25° - 35°;
- h) obowiązuje kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości;
- i) dopuszcza się okładziny elewacyjne z tworzyw sztucznych;
- j) ustala się sytuowanie budynków, lokalizowanych wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 46 KD–L kalenicą główną lub, w przypadku budynków o dachu płaskim, dłuższym bokiem równoległe do tej linii;
- k) dopuszcza się wydzielenia terenu dla obiektów infrastruktury technicznej;
- l) garaże integrować z zabudową usługową;
- m) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio na granicy działki budowlanej;
- n) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25% powierzchni działki budowlanej;
- o) pozostałe ustalenia wg § 4 p. 3, 4, 5, 7, § 7 ust. 2, p. 1, 2 b, ust. 3 i § 12 ust. 2, p. 3 d, ust. 3.

22. KARTA TERENU 32 U (powierzchnia ok. 0,29 ha)

1) Przeznaczenie terenu : teren zabudowy usługowej:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa o uciążliwości zamykającej się w granicach terenu;

2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- a) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
- b) pozostałe ustalenia wg § 5 p. 3, 5, 7, 8;

3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- a) na terenie nie zidentyfikowano obiektów ani obszarów objętych ochroną zabytków;

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu 46 KD–L, na linii rozgraniczającej terenu 43 KS oraz na linii rozgraniczającej terenu 51 KD–D;
- b) powierzchnia zabudowy:
 - do 45% powierzchni działki budowlanej;
- c) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,6,
 - maksymalna: 1,3;
- d) gabaryty budynków:
 - wysokość: do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 10,0 m;
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- e) rodzaje dachów – płaskie;
- f) dopuszcza się okładziny elewacyjne z tworzyw sztucznych;
- g) garaże integrować z zabudową usługową;
- h) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio na granicy działki budowlanej;
- i) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni działki budowlanej;
- j) pozostałe ustalenia wg § 4 p. 3, 4, 5, § 7 ust. 2, p. 1, 2 b, ust. 3, § 8 ust. 2 i § 12 ust. 2, p. 3 d, ust. 3.

23. KARTA TERENÓW 33 ZN, 34 ZN (powierzchnia: ok. 0,45 ha, ok. 1,10 ha)

- 1) Przeznaczenie terenów : tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody – użytek ekologiczny, ustanowiony uchwałą Nr X/101/07 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 30 października 2007 r.;
- 2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
 - a) ustalenia wg przepisów odrębnych, dotyczących ochrony przyrody oraz wg uchwały Nr X/101/07 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 30 października 2007 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego;
- 3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
 - a) na terenach nie zidentyfikowano obiektów ani obszarów objętych ochroną zabytków;
- 4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów
 - a) zagospodarowanie terenów wg ustaleń zawartych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przyrody oraz wg uchwały Nr X/101/07 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 30 października 2007 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego.

24. KARTA TERENU 35 ZP (powierzchnia ok. 2,71 ha)

- 1) Przeznaczenie terenu : teren zieleni urządzonej;
- 2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
 - a) ustala się zachowanie istniejącego ukształtowania terenu;
 - b) ustala się zachowanie istniejącej zieleni niskiej i wysokiej;
 - c) uzupełnienia zieleni z zastosowaniem gatunków rodzimych;
- 3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
 - a) na terenie nie zidentyfikowano obiektów ani obszarów objętych ochroną zabytków;
- 4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) na terenie obowiązuje zakaz lokalizowania budynków;
 - b) dopuszcza się elementy małej architektury jak: wiaty, ławki, pergole a także place zabaw, ścieżki edukacyjne, tablice informacyjne, siłownie zewnętrzne;
 - c) na terenie ustala się usytuowanie ciągów pieszych i rowerowych;
 - d) dopuszcza się mostki oraz przejścia dla pieszych, ukształtowane z elementów naturalnych (drewno, kamień);
 - e) pozostałe powierzchnie kształtować jako teren zieleni urządzonej;
 - f) dopuszcza się obiekty tymczasowe, związane z organizacją imprez plenerowych jak: namioty, zadaszenia, sceny, stoiska gastronomiczne; obiekty te dopuszcza się każdorazowo na czas trwania imprezy plenerowej, czas jej przygotowania oraz demontażu obiektów po jej zakończeniu;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70% powierzchni terenu;
 - h) pozostałe ustalenia wg § 7 ust. 2, p. 2 c.

25. KARTA TERENU 36 TI (powierzchnia ok. 0,01 ha)

- 1) Przeznaczenie terenu : teren pod infrastrukturę techniczną:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń energetycznych;
- 2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
 - a) ustalenia wg § 5 p. 2;
- 3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
 - a) na terenie nie zidentyfikowano obiektów ani obszarów objętych ochroną zabytków;

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- a) lokalizacja stacji transformatorowej w budynku; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w postaci nasłupowej;
- b) gabaryty budynku:
 - wysokość: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 4,0 m;
- c) rodzaj dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, dopuszcza się dach płaski;
- d) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 25° - 35°;
- e) obowiązuje kolorystyka dachu ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości;
- f) wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni terenu;
- h) pozostałe ustalenia wg § 7 ust. 3.

26. KARTA TERENÓW 37 KG, 38 KG, 39 KG, 40 KG, 41 KG (powierzchnia: ok. 1,30 ha, ok. 0,53 ha, ok. 0,46 ha, ok. 0,11 ha, ok. 0,12 ha)

1) Przeznaczenie terenów : tereny obsługi komunikacji – tereny garaży:

- a) przeznaczenie podstawowe: zespoły garaży indywidualnych wraz z dojazdami;

2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- a) ustalenia wg § 5 p. 2;

3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- a) części terenów 37 KG i 39 KG oraz teren 40 KG znajdują się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych jako „nawarstwienia kulturowe starego miasta wraz z zamkiem” – obowiązują ustalenia wg § 6 p. 1;
- b) część terenu 37 KG znajduje się w obrębie obszaru umieszczonego w wykazie cmentarzy, parków i innych zabytków nieruchomości nie będących budynkami lub budowlami wpisanymi do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków jako „historyczne założenie urbanistyczne starego miasta Szczytno” – obowiązują ustalenia zawarte w § 6 p. 2;

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**a) nieprzekraczalne linie zabudowy:**

- dla terenu 37 KG: w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 47 KD–D, na linii rozgraniczającej terenu 48 KD–D, w odległości 5,0 m i 4,0 m oraz na linii rozgraniczającej terenu 49 KD–D;
- dla terenu 38 KG: na linii rozgraniczającej terenu 47 KD–D oraz na linii rozgraniczającej terenu 54 KDW,
- dla terenu 39 KG: w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 47 KD–D, na linii rozgraniczającej terenu 48 KD–D oraz na linii rozgraniczającej terenu 58 KDW–X,
- dla terenu 40 KG: na linii rozgraniczającej terenu 46 KD–L, na linii rozgraniczającej terenu 58 KDW oraz w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej terenu 59 KDW–X,
- dla terenu 41 KG: na linii rozgraniczającej terenu 45 KD–Z, w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 55 KDW oraz na linii rozgraniczającej terenu 55 KDW;

b) powierzchnia zabudowy:

- dla terenu 37 KG: do 40% powierzchni terenu,
- dla terenu 38 KG: do 60% powierzchni terenu,

- dla terenu 39 KG: do 50% powierzchni terenu,
- dla terenu 40 KG: do 60% powierzchni terenu,
- dla terenu 41 KG: do 60% powierzchni terenu;

c) intensywność zabudowy:

- dla terenu 37 KG – minimalna: 0,2, maksymalna: 0,4,
- dla terenu 38 KG – minimalna: 0,3, maksymalna: 0,6,
- dla terenu 39 KG – minimalna: 0,3, maksymalna: 0,5,
- dla terenu 40 KG – minimalna: 0,3, maksymalna: 0,6,
- dla terenu 41 KG – minimalna: 0,3, maksymalna: 0,6;

d) gabaryty budynków:

- wysokość: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 4,0 m,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;

e) rodzaje dachów – płaskie;

f) wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych;

g) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni poszczególnych terenów;

h) na terenach ustala się zakaz lokalizowania reklam;

i) pozostałe ustalenia wg § 7 ust. 3.

27. KARTA TERENÓW 42 KS, 43 KS (powierzchnia: ok. 0,13 ha, ok. 0,04 ha)

1) Przeznaczenie terenów: tereny obsługi komunikacji – tereny parkingów:

- a) przeznaczenie podstawowe: miejsca postojowe wraz z dojazdami;

2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- a) chronić środowisko gruntowo-wodne zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- a) na terenach nie zidentyfikowano obiektów ani obszarów objętych ochroną zabytków;

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

- a) na terenach ustala się sytuowanie miejsc postojowych wraz z dojazdami;
- b) na terenie 43 KS zapewnić dojazd do terenu 32 U;
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5% powierzchni poszczególnych terenów;
- d) na terenach ustala się zakaz lokalizowania reklam;
- e) pozostałe ustalenia wg § 12 ust. 2, p. 4.

28. KARTA TERENU 44 KD–G (powierzchnia ok. 0,57 ha)

1) Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, głównych;

2) Szerokość w liniach rozgraniczających

- od ok. 14,0 m do ok. 44,0 m;

3) Zasady zagospodarowania terenu

- a) dopuszcza się elementy małej architektury.

29. KARTA TERENU 45 KD–Z (powierzchnia ok. 1,07 ha)

1) Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, zbiorczych;

2) Szerokość w liniach rozgraniczających

- od ok. 13,0 m do ok. 27,0 m;

3) Zasady zagospodarowania terenu

a) dopuszcza się elementy małej architektury.

30. KARTA TERENU 46 KD–L (powierzchnia ok. 0,62 ha)

1) **Przeznaczenie terenu**: tereny dróg publicznych, lokalnych;

2) Szerokość w liniach rozgraniczających

- ok. 10,0 m;

3) Zasady zagospodarowania terenu

a) dopuszcza się elementy małej architektury.

31. KARTA TERENÓW 47 KD–D, 48 KD–D, 49 KD–D, 50 KD–D, 51 KD–D, 52 KD–D, 53 KD–D (powierzchnia: ok. 0,31 ha, ok. 0,16 ha, ok. 0,21 ha, ok. 0,18 ha, ok. 0,24 ha, ok. 0,03 ha, ok. 0,03 ha)

1) **Przeznaczenie terenów**: tereny dróg publicznych, dojazdowych;

2) Szerokość w liniach rozgraniczających

- 47 KD–D: od ok. 10,0 m do ok. 14,5 m,

- 48 KD–D: od ok. 8,0 m do ok. 10,0 m,

- 49 KD–D: 10,0 m, w obrębie placu do zawracania 15,0 m,

- 50 KD–D: od ok. 11,0 m do ok. 31,0 m,

- 51 KD–D: ok. 12,0 m, w obrębie placu do zawracania do ok. 19,0 m,

- 52 KD–D: ok. 13,0 m,

- 53 KD–D: ok. 13,0 m;

3) Zasady zagospodarowania terenów

a) zakazuje się sytuowania zjazdu z drogi 51 KD–D na drogę krajową (ul. Polską);

b) dopuszcza się elementy małej architektury.

32. KARTA TERENÓW 54 KDW, 55 KDW, 56 KDW (powierzchnia: ok. 0,08 ha, ok. 0,07 ha, ok. 0,09 ha)

1) **Przeznaczenie terenów**: tereny dróg wewnętrznych;

2) Szerokość w liniach rozgraniczających

- 54 KDW: od ok. 10,0 m do ok. 16,0 m,

- 55 KDW: od ok. 5,0 m do ok. 8,0 m, w obrębie placu do zawracania 12,5 m,

- 56 KDW: od ok. 5,0 m do ok. 8,0 m, w obrębie placu do zawracania 12,5 m;

3) Zasady zagospodarowania terenów

a) dopuszcza się elementy małej architektury.

33. KARTA TERENÓW 57 KDW–X, 58 KDW–X, 59 KDW–X, 60 KDW–X, 61 KDW–X, 62 KDW–X, 63 KDW–X (powierzchnia: ok. 0,04 ha, ok. 0,05 ha, ok. 0,03 ha, ok. 0,04 ha, ok. 0,01 ha, ok. 0,01 ha, ok. 0,01 ha)

1) **Przeznaczenie terenów**: tereny wewnętrznych ciągów pieszo-jezdných;

2) Szerokość w liniach rozgraniczających

- 57 KDW–X: ok. 5,0 m,

- 58 KDW–X: od ok. 5,0 m do ok. 8,0 m,

- 59 KDW–X: 5,0 m,
- 60 KDW–X: 5,0 m,
- 61 KDW–X: od ok. 4,0 m do ok. 9,0 m,
- 62 KDW–X: ok. 5,0 m,
- 63 KDW–X: ok. 5,0 m;

3) Zasady zagospodarowania terenów

- a) dopuszcza się elementy małej architektury.

34. KARTA TERENÓW 64 KX, 65 KX, 66 KX (powierzchnia: ok. 0,05 ha, ok. 0,05 ha, ok. 0,01 ha)

1) Przeznaczenie terenów : tereny ciągów pieszych;

2) Szerokość w liniach rozgraniczających

- 64 KX: 4,0 m,
- 65 KX: od ok. 3,0 m do ok. 14,0 m,
- 66 KX: ok. 3,5 m;

3) Zasady zagospodarowania terenów

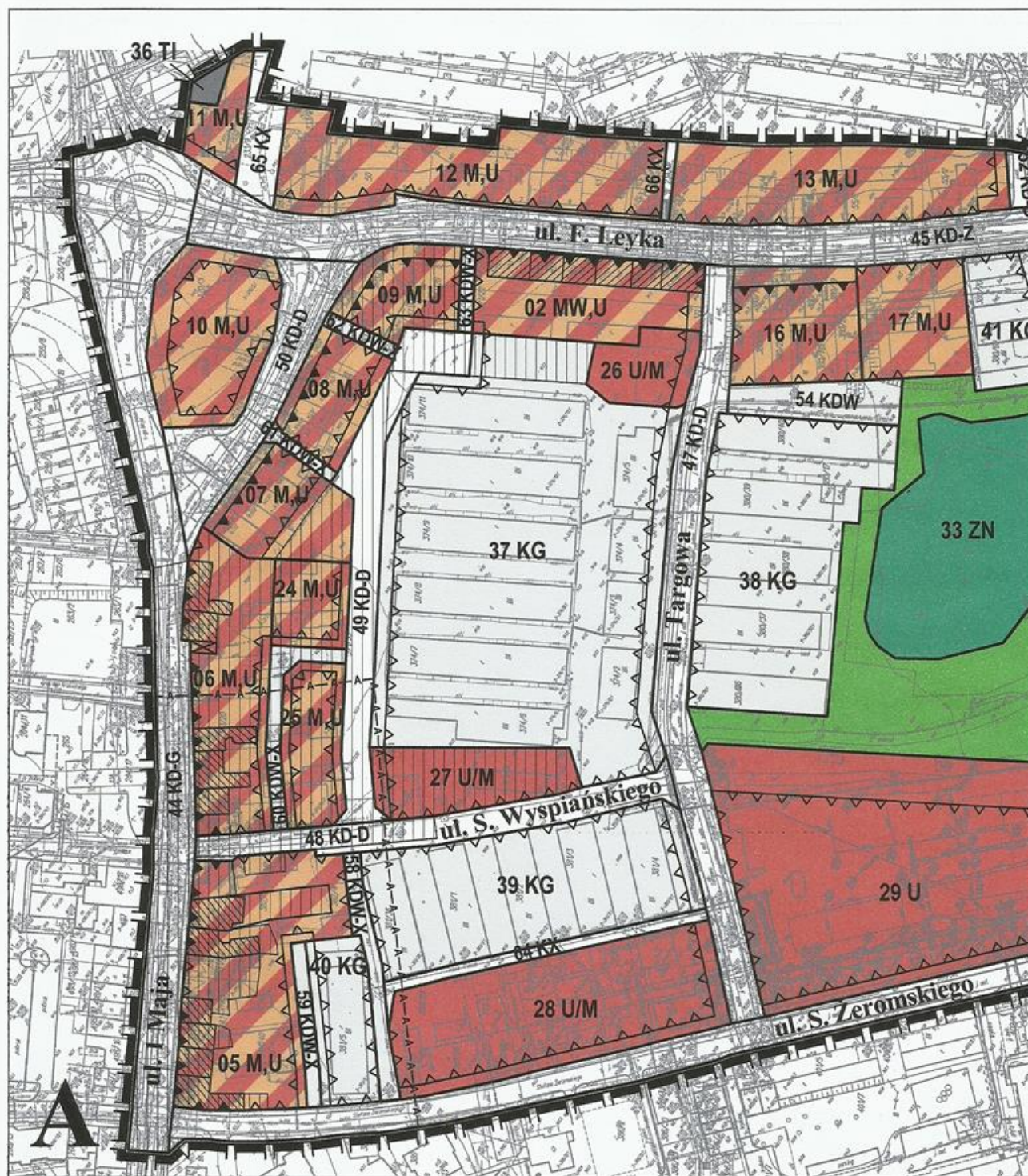
- a) powierzchnie, pozostałe po wydzieleniu ciągu pieszego zagospodarować zielenią.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczytno.

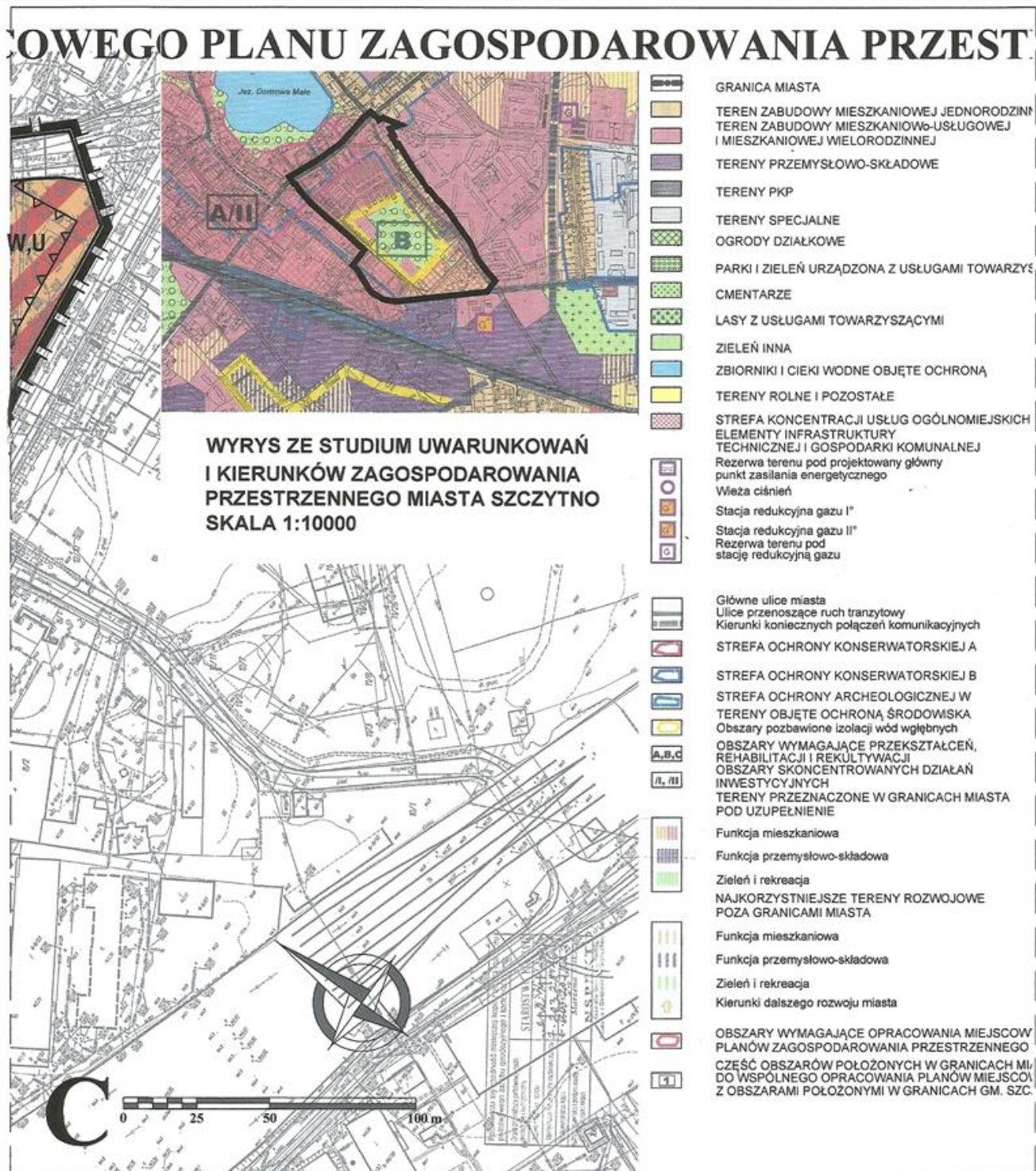
§ 17. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego a także, wraz z częścią graficzną, na stronie internetowej Miasta Szczytna.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Mariusz Pardo







RZENNEGO ŚRÓDMIEŚCIA MIASTA SZCZYTNO

JEDNOSTKA E - MAŁA BIEL SKALA 1:1000

OZNACZENIA

USTALENIA ZMIANY PLANU

USTALENIA OGÓLNE



Granice obszaru objętego zmianą planu



Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



Oznaczenie identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenu w liniach rozgraniczających

PRZEZNACZENIE TERENÓW



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej



Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej



Tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej



Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej



Tereny zabudowy usługowej



Tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody



Tereny zieleni urządzonej



Tereny pod infrastrukturę techniczną

TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI



Tereny garaży



Tereny parkingów

TERENY KOMUNIKACJI



Tereny dróg publicznych, głównych



Tereny dróg publicznych, zbiorczych



Tereny dróg publicznych, lokalnych



Tereny dróg publicznych, dojazdowych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny wewnętrznych ciągów pieszo - jezdnych



Tereny ciągów pieszych

WYRÓŻNIONE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU



Obowiązujące linie zabudowy



Nieprzekraczalne linie zabudowy



Przejście bramowe

OCHRONA KONSERWATORSKA



Obszar znajdujący się w rejestrze zabytków archeologicznych



Obszar wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków



Budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Miejskiej Szczytno

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XVII/133/2016
RADY MIEJSKIEJ W SZCZYTNI
Z DNIA 30 SIERPNIA 2016 R.

MIASTO SZCZYTNO

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ŚRÓDMIEŚCIA MIASTA SZCZYTNO
JEDNOSTKA E - MAŁA BIEL

BURMISTRZ MIASTA SZCZYTNO



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/133/2016
 Rady Miejskiej w Szczytnie
 z dnia 30 sierpnia 2016 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) Rada Miejska w Szczytnie rozstrzyga co następuje:

1. Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Szczytno jednostka E – Mała Biel, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 01.02.2016 r. do 01.03.2016 r., zostało wniesionych w ustawowym terminie 14 uwag, przez trzy osoby fizyczne i jedną jednostkę prawną. 13 uwag zostało uwzględnionych w całości i jedna w części.

2. Uwaga, wniesiona przez Gminną Spółdzielnię „Samopomoc Chłopska” w Szczytnie (data wpływu 24.02.2016), dotycząca przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy na linię stanowiącą granicę działki nr 404/26 od strony ulicy Polskiej, została nieuwzględniona w części, dla której byłoby to sprzeczne z ustaleniami przepisów odrębnych o minimalnej odległości zabudowy od krawędzi jezdni drogi krajowej.

3. W sprawie rozpatrzenia uwag, wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Szczytno jednostka E – Mała Biel wydane zostało zarządzenie nr VII/205/2016 Burmistrza Miasta Szczytno z dnia 04 kwietnia 2016 roku.

4. Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Szczytno jednostka E – Mała Biel, wyłożonego ponownie do publicznego wglądu w dniach od 27.06.2016 r. do 26.07.2016 r., nie zostały wniesione żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/133/2016
 Rady Miejskiej w Szczytnie
 z dnia 30 sierpnia 2016 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885 z późn. zm.) Rada Miejska w Szczytnie rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Szczytno jednostka E – Mała Biel przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

1) komunikacja – drogi publiczne:

- a) budowa ulicy dojazdowej 48 KD-D (ul. S. Wyspiańskiego);
- b) budowa ulicy dojazdowej 49 KD-D;
- c) budowa ulicy dojazdowej 51 KD-D (ul. Sportowa);
- d) budowa wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych 58 KDW-X, 59 KDW-X i 60 KDW-X;
- e) budowa publicznego ciągu pieszego 64 KX;

2) inżynieria:

- a) budowa oświetlenia ulic 48 KD-D i 49 KD-D, wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych 58 KDW-X, 59 KDW-X i 60 KDW-X oraz ciągu pieszego 64 KX;

- b) budowa sieci wodociągowej na terenach 48 KD-D, 49 KD-D i 51 KD-D;
- c) budowa sieci kanalizacji sanitarnej na terenach 48 KD-D, 49 KD-D i 51 KD-D;
- d) budowa sieci kanalizacji deszczowej na terenach 48 KD-D i 49 KD-D.

2. Inwestycje wymienione w ust. 1 są zadaniem własnym gminy, ale mogą być realizowane z udziałem inwestorów prywatnych w oparciu o inicjatywy lokalne.

3. Nie określa się terminów i harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

Uzasadnienie

do uchwały nr XVII/133/2016 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 30 sierpnia 2016 r.

**do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Śródmieścia miasta Szczytno jednostka E – Mała Biel**

Podstawa prawna: art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, iż wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Szczytno jednostka E – Mała Biel.

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Szczytno jednostka E – Mała Biel przystąpiono na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) oraz na podstawie uchwały Nr XXXIV/298/10 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 20 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Szczytno jednostka E – Mała Biel.

W związku z faktem podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, do przedmiotowej zmiany planu stosuje się przepisy obowiązujące przed dniem wejścia w życie tej ustawy.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna, uchwalonym Uchwałą Nr XVII/190/2000 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 2 czerwca 2000 r., centralna część obszaru opracowania oznaczona jest jako „parki i zieleń urządzona z usługami towarzyszącymi”, natomiast sąsiadujące z nią tereny zabudowane, usytuowane wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych są oznaczone jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej” oraz „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, ponadto jako „strefa koncentracji usług ogólnomiejskich”.

Do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu przystąpiono w związku z wnioskami osób fizycznych, dotyczącymi możliwości zabudowy poszczególnych działek, położonych w sąsiedztwie terenu zieleni urządzonej. Podjęcie prac nad zmianą planu miejscowego miało ponadto na celu zmianę parametrów oraz zasad kształtowania zabudowy na poszczególnych terenach oraz określenie nowych zasad zabudowy na

terenach dotychczas niezabudowanych, głównie w strefie wzdłuż południowej granicy działek usytuowanych wzdłuż ul. 1 Maja oraz działek znajdujących się przy ulicy Sportowej.

Obszar opracowania planu o powierzchni ok. 20,25 ha znajduje się w centralnej części miasta Szczytno, na południe od Jeziora Domowego Małego. W części północnej obejmuje fragment drogi krajowej nr 58 Olsztynek – Zgniłocha – Jedwabno – Szczytno – Babięta – Ruciane Nida – Pisz – Biała Piska – gr. woj. (w ciągu ul. 1 Maja) a na południu sąsiaduje z drogą krajową nr 53 Olsztyn – Pasym – Szczytno – Rozogi – gr. woj. (w ciągu ul. Polskiej). Obie te drogi zapewniają powiązania zewnętrzne obszaru objętego planem.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania ład u przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt zmiany planu miejscowego w §4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład u przestrzennego. Natomiast w §15 znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów na obszarze opracowania.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w §4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład u przestrzennego natomiast w §5 określa zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego. Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych wskazano w §7.

Funkcje poszczególnych terenów a także parametry, cechy i wskaźniki planowanej zabudowy ustalono w opracowanej zmianie planu z uwzględnieniem zabudowy istniejącej. Wzdłuż ulicy 1 Maja i F. Leyka dopuszcza się zabudowę o większej intensywności, natomiast w strefach, stanowiących przejście do terenów zieleni ograniczono zarówno jej wysokość jak i intensywność. Również w strefie znajdującej się pomiędzy zabudową zlokalizowaną wzdłuż ul. 1 Maja a zespołami jednokondygnacyjnych garaży ustalono sytuowanie zabudowy maksymalnie dwukondygnacyjnej (parter + poddasze użytkowe).

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Obszar opracowania zmiany planu obejmuje użytek ekologiczny „Mała Biel” ustanowiony uchwałą Nr X/101/07 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 30 października 2007 r. Z tego względu zawarto w planie zapis o niedopuszczeniu użytkowania mogącego negatywnie wpływać na użytek ekologiczny oraz zmniejszono parametry i wskaźniki zabudowy na terenach znajdujących się w jego sąsiedztwie w stosunku do zabudowy znajdującej się w pozostałych częściach obszaru opracowania.

Ponadto, ze względu na położenie w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 – Zbiornik międzymorenowy Olsztyn, istotnym zadaniem zmiany planu było zapewnienie dostatecznej ochrony wód powierzchniowych i podziemnych. Kolejnym problemem środowiskowym, uwzględnionym przy formułowaniu zapisów planu, jest możliwość przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w sąsiedztwie dróg krajowych nr 53 i 58.

W związku z opracowaną zmianą planu nie zachodziła potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne wg ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 909 z późn. zm.).

Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zostały uzgodnione z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym i Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W opracowanej zmianie planu zapewniono ochronę zabytków nie tylko poprzez zapisy dotyczące ochrony poszczególnych historycznych obiektów, znajdujących się w ewidencji zabytków, ale także poprzez ochronę historycznego zespołu zabudowy, zlokalizowanego wzdłuż ulicy 1 Maja oraz jej fragmentów zlokalizowanych przy ul. F. Leyka. W rejonie ulicy 1 Maja dopuszcza się jedynie zabudowę, będącą kontynuacją zabudowy istniejącej a na pozostałych terenach, w sąsiedztwie budynków zabytkowych, dostosowano cechy, parametry i wskaźniki zabudowy planowanej do cech, parametrów i wskaźników zabudowy historycznej.

Szczegółowe zapisy dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawiera §6 uchwały.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

§ 5 uchwały klasyfikuje tereny oznaczone symbolem MN,U, MW,U i M,U jako mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska, dotyczących ochrony przed hałasem.

W §7 ustalono konieczność uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych, natomiast w § 12 ustalono konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych na wydzielonych parkingach oznaczonych jako KS.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt zmiany planu miejscowego został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany.

Jednak w ustaleniach szczegółowych dla przedmiotowego planu, ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został uwzględniony w prognozie skutków finansowych, sporządzonej dla przedmiotowej zmiany planu.

2.7. Prawo własności

Ustalenia projektu zmiany planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się zarówno grunty należące do osób prywatnych jak i tereny gminne.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa.

Teren objęty zmianą planu nie stanowi terenu zamkniętego ani nie znajduje się w jego strefie ochronnej. W związku z czym, przedmiotowy teren nie pełni funkcji związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, nie ma też wpływu na nie.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych wskazano w § 7.

Do przestrzeni publicznych w granicach opracowania zmiany planu zalicza się tereny oznaczone symbolami KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D, KX, ZP i ZN. Ustalenia projektu zmiany planu zabezpieczają tereny pod drogi, rozstrzygają o zasadach i sposobie lokalizacji planowanych sieci infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem stanu istniejącego a także ustalają zasady zagospodarowania terenu zieleni urządzonej.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt zmiany planu w §12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Na całym obszarze zmiany planu dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenów.

2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania przedmiotowej zmiany planu zapewniona została jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została obwieszona w dniu 24 czerwca 2010 r. w prasie lokalnej, na stronie bip Urzędu Miejskiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w biurze obsługi interesanta.

O podjęciu uchwały i przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono w dniu 30 czerwca 2010 r. również właściwe do uzgadniania i opiniowania organy i jednostki.

W wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski osób fizycznych i instytucji.

Po sporządzeniu projektu zmiany planu, uzyskaniu opinii i pozytywnych uzgodnień oraz sporządzeniu innych dokumentów wymaganych prawem, projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 lutego 2016 r. do 1 marca 2016 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Szczytnie. Informacja (ogłoszenie i obwieszczenie) o miejscu i terminie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu, o terminie dyskusji publicznej oraz terminie i zasadach składania uwag do planu, została podana na stronie internetowej Urzędu Miejskiego, w prasie lokalnej i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w dniu 21 stycznia 2016 r. W terminie wyłożenia projektu zmiany planu był on również dostępny na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Szczytnie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 23 lutego 2016 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego.

W wyznaczonym terminie wpłynęło czternaście uwag złożonych przez trzy osoby fizyczne i jedną osobę prawną, dotyczące głównie zwiększenia powierzchni zabudowy, zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz zmiany ustaleń dotyczących ilości miejsc postojowych i kształtowania zabudowy sytuowanej na granicy działki na terenach zabudowy usługowej. Ponieważ działki, których dotyczyły uwagi, mają znikomą powierzchnię, przedstawione uwagi uwzględniono, w celu umożliwienia bardziej ekonomicznego ich wykorzystania, po stwierdzeniu, że zmiany ustaleń nie naruszają zasad kształtowania ładu przestrzennego na terenach, na których się znajdują. Jedna uwaga została nieuwzględniona w części, dla której byłoby to sprzeczne z ustaleniami przepisów odrębnych, dotyczących minimalnej odległości zabudowy od krawędzi jezdni drogi krajowej.

W sprawie rozpatrzenia uwag wydane zostało Zarządzenie nr VII/205/2016 Burmistrza Miasta Szczytno z dnia 4 kwietnia 2016 r.

Na skutek uwzględnienia uwag powodujących konieczność powtórzenia w części procedury, projekt zmiany planu ponownie został przekazany do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie celem uzgodnienia a następnie w związku z wprowadzonymi zmianami ponownie wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 27 czerwca 2016 r. do 26 lipca 2016 r. Informacja (ogłoszenie i obwieszczenie) o miejscu i terminie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu, o terminie dyskusji publicznej oraz terminie i zasadach składania uwag do planu, została podana na stronie internetowej Urzędu Miejskiego, w prasie lokalnej i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w dniu 16 czerwca 2016 r. W tym czasie był on również dostępny na stronie bip Urzędu Miejskiego w Szczytnie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 12 lipca 2016 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego. W ustawowym terminie nie zostały wniesione do projektu zmiany planu w trybie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu żadne uwagi.

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt zmiany planu miejscowego w § 12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

Wskazano, iż w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej.

2.13. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, wpłynęły wnioski od czterech osób fizycznych, dotyczące możliwości zabudowy poszczególnych działek, położonych w sąsiedztwie terenu zieleni urządzonej. Wszystkie wnioski zostały uwzględnione.

Projekt zmiany planu był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu. Na etapie pierwszego wyłożenia wpłynęły cztery uwagi, z których jedna została częściowo nieuwzględniona, pozostałe zostały uwzględnione w całości.

Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Ustalenia zmiany planu miejscowego uwzględniają interes publiczny, głównie zabezpieczając tereny pod lokalizację dróg publicznych oraz ustalając zasady zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, znajdującego się w centralnej części obszaru opracowania. Wskazano też rozwiązania w zakresie sieci infrastruktury technicznej obsługującej mieszkańców.

Ochrona interesów osób prywatnych została zapewniona poprzez uwzględnienie przy ustalaniu granic poszczególnych terenów przebiegu granic działek należących do osób fizycznych.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia zmiany miejscowego planu dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie Miasto w związku z uchwaleniem planu – analizy ekonomiczne zawarto w Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Szczytno jednostka E – Mała Biel.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach sporządzonej do projektu zmiany planu prognozie oddziaływania na środowisko. W opracowaniu tym wykazano, że w wyniku realizacji zapisów uchwały nie prognozuje się znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko. Ponadto realizacja zapisów planu wpłynie korzystnie na poprawę jego jakości, szczególnie na walory krajobrazowe, zapobiegając chaotycznemu rozwojowi obszaru.

2.14. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań planu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;**
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;**
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: (....)**

Celem przystąpienia do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu była intensyfikacja zabudowy na poszczególnych terenach oraz umożliwienie zainwestowania lub określenie nowych zasad zabudowy na terenach dotychczas niezabudowanych.

Układ komunikacyjny w opracowanej zmianie planu zaprojektowano w oparciu o układ dróg istniejących. Jediną ulicą planowaną jest ulica 49 KD-D, biegnąca od ul. S. Wyspiańskiego w kierunku wschodnim, równolegle do ul. 1 Maja.

Teren objęty opracowaniem jest już w znacznej mierze zainwestowany i zagospodarowany, skomunikowany drogami gminnymi publicznymi i ciągami pieszymi.

W sąsiedztwie przebiegają drogi krajowe nr 53 i 58 (fragment drogi krajowej 58 znajduje się w granicach obszaru opracowania). W niewielkiej odległości znajduje się dworzec PKP oraz dworzec dla autobusów dalekobieżnych. Mieszkańcy mają dobre warunki do korzystania z publicznego transportu.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Analiza, o której mowa dotyczy oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowania wieloletnich programów ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium. Analizę wykonuje Burmistrz Szczytna, a następnie Rada Miejska podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Przedmiotowa analiza nie została wykonana. Nie ma więc możliwości oceny zgodności z jej wynikami. Wziąć należy jednak pod uwagę, iż przed przystąpieniem do sporządzenia przedmiotowej zmiany miejscowego zagospodarowania przestrzennego została sporządzona analiza w trybie art.14 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Ponadto wpłynęły wnioski osób fizycznych o dokonanie zmian w miejscowym planie.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Do projektu zmiany planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych, w której oszacowano wpływy do budżetu oraz koszty, jakie poniesie gmina w wyniku realizacji ustaleń zmiany planu. Planowane wydatki związane są przede wszystkim z infrastrukturą drogową, wykonaniem ulic dojazdowych 48 KD-D (ul. S. Wyspiańskiego), 49 KD-D, 51 KD-D (ul. Sportowa), wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych 58 KDW-X, 59 KDW-X i 60 KDW-X oraz ciągu pieszego 64 KX.

Ponadto wykonana ma zostać sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej a także sieć kanalizacji deszczowej i oświetlenie ulic. Te inwestycje mogą być realizowane również z udziałem inwestorów prywatnych w oparciu o inicjatywy lokalne. Wydatki mogą zostać zrekompensowane przez wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz podatki od nieruchomości.