



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia czwartek, 9 maja 2024 r.

Poz. 2704

UCHWAŁA NR LXXXII/596/2024 RADY GMINY SZCZYTNO

z dnia 28 marca 2024 r.

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

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

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

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

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary mierzone w metrach;
- 5) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu związana z odległością od lasu;
- 6) strefa zieleni;
- 7) pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej;

8) przeznaczenie terenów określone za pomocą symboli cyfrowo-literowych.

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

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

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

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolem:
 - a) 1UZ – jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej,
 - b) 1WS, 1KDR – nie określa się;
- 2) w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na terenie przeznaczonym pod zabudowę usług zdrowia i pomocy społecznej 1UZ, należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) obiektów inwestycji celu publicznego związanych z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- 4) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 5) zakaz wycinki drzew, za wyjątkiem przypadków, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) nakaz wkomponowania planowanego zainwestowania w istniejącą zieleń wysoką;
- 7) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 8) strefę zieleni na terenie 1UZ, zgodnie z rysunkiem planu, w której:
 - a) zieleń powinna stanowić minimum 100% powierzchni strefy w danym terenie,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;
- 9) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

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

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

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

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

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

- 1) ustala się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu związaną z odległością od lasu, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się pas ochrony funkcyjnej wokół napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, o szerokości 14,0 m (po 7,0 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej) zgodnie z rysunkiem planu, w którym zagospodarowanie terenu następuje zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w taki sposób, aby nie kolidowała ona z zabudową i zagospodarowaniem terenów oraz nie generowała nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
- 3) określone poniżej ustalenia nie dotyczą przyłączy;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) średnica sieci wodociągowej nie mniejsza niż 90 mm;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej,

- b) średnica sieci kanalizacyjnej nie mniejsza niż 100 mm;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do wód i do ziemi lub w postaci retencji na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) średnica sieci kanalizacji deszczowej nie mniejsza niż 200 mm;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) średnica sieci gazowej nie mniejsza niż 32 mm,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii w tym lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW z zastrzeżeniem lit. c zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni,
 - d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
 - c) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń wykorzystujących energię odnawialną, z zastrzeżeniem lit. d zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 10) w zakresie telekomunikacji – obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

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

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

- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 55% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,35 dla działki budowlanej,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,05 dla działki budowlanej,
 - f) wysokość budynków: □ usługowych i mieszkaniowych – do 2 kondygnacji nadziemnych – nie wyżej jednak niż 15,0 m, □ dla budynków gospodarczych i garażowych do 6,0 m,
 - g) dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych pod kątem od 20° do 60°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego;
- 4) zastosowanie w elewacjach budynków materiałów takich jak cegła, kamień naturalny, drewno, ceramika, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
 - 5) usytuowanie kalenic głównych budynków usługowych i mieszkaniowych równolegle lub prostopadle do osi drogi obsługującej działkę;
 - 6) następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla obiektów małej architektury, wiat, altan i zadaszeń:
 - a) wysokość – do 6,0 m,
 - b) dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
 - 7) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
 - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m² z zastrzeżeniem pkt 9;
 - 9) ustalenia pkt 8 nie dotyczą nowo wydzielonej działki pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 10) obsługę komunikacyjną z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDR, która stanowi część drogi krajowej nr 58 zlokalizowanej poza obszarem planu.

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

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

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

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

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczytno.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Szczytno

Zbigniew Woźniak



MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO ZIELONKA,

GMINA SZCZYTNO

PL-2000 SKALA 1:1000

0

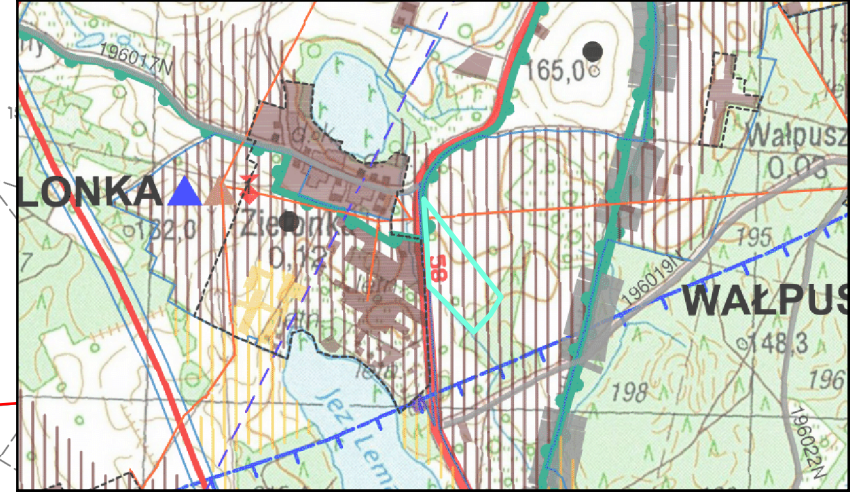
50

100

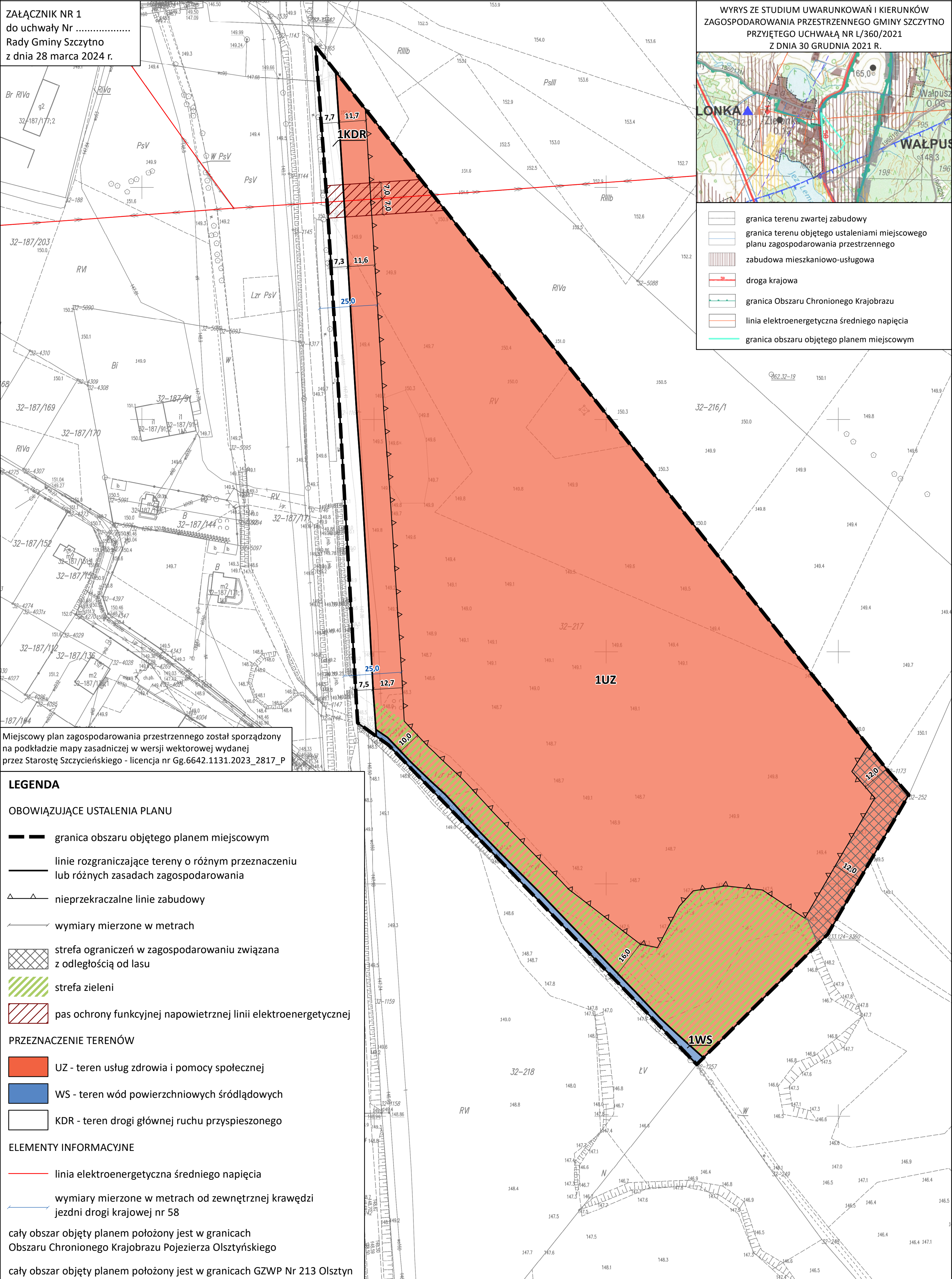


ZAŁĄCZNIK NR 1
do uchwały Nr
Rady Gminy Szczytno
z dnia 28 marca 2024 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SZCZYTNO
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR L/360/2021
Z DNIA 30 GRUDNIA 2021 R.



- granica terenu zwartej zabudowy
- granica terenu objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa
- droga krajowa
- granica Obszaru Chronionego Krajobrazu
- linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- granica obszaru objętego planem miejscowym



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podkładzie mapy zasadniczej w wersji wektorowej wydanej przez Starostę Szczycieńskiego - licencja nr Gg.6642.1131.2023_2817_P

LEGENDA

- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**
- granica obszaru objętego planem miejscowym
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - wymiary mierzone w metrach
 - strefa ograniczeń w zagospodarowaniu związana z odległością od lasu
 - strefa zieleni
 - pas ochrony funkcjonalnej napowietrznej linii elektroenergetycznej
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- UZ - teren usług zdrowia i pomocy społecznej
 - WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
 - KDR - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
- ELEMENTY INFORMACYJNE**
- linia elektroenergetyczna średniego napięcia
 - wymiary mierzone w metrach od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 58
- cały obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego
- cały obszar objęty planem położony jest w granicach GZWP Nr 213 Olsztyn

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXII/596/2024
Rady Gminy Szczytno
z dnia 28 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Zielonka, gmina Szczytno

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Zielonka, gmina Szczytno wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 lutego 2024 r. do 26 lutego 2024 r., z nieprzekraczalnym terminem wnoszenia uwag do 12 marca 2024 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688) do Wójta Gminy Szczytno nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXII/596/2024
Rady Gminy Szczytno
z dnia 28 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Zielonka, gmina Szczytno, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688) Rada Gminy Szczytno rozstrzyga co następuje:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Zielonka, gmina Szczytno nie przewiduje realizacji nowych docelowo gminnych dróg publicznych oraz nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg, ani sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXII/596/2024

Rady Gminy Szczytno

z dnia 28 marca 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

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

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr LXVIII/487/2023 z dnia 2 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Zielonka, gmina Szczytno.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Zielonka, gmina Szczytno nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno, przyjętego uchwałą Rady Gminy Szczytno Nr L/360/2021 z dnia 30 grudnia 2021 r.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Zielonka, gmina Szczytno obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno w części obrębów Zielonka i Marksewo przyjęty uchwałą Nr XXXVII/276/2017 Rady Gminy Szczytno z dnia 27 lipca 2017 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego poz. 3639 z dnia 14 września 2017 r. Zgodnie z obowiązującym planem obszar objęty planem przeznaczony jest pod teren usług opieki społecznej (1Uos), teren zieleni naturalnej (2ZN) oraz rezerwę pod drogę publiczną klasy G (1KD).

Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono w celu umożliwienia zrealizowania planowanej przez właściciela terenu inwestycji ośrodka zdrowia i rehabilitacji oraz ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem. Plan miejscowy przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni objętej opracowaniem.

Plan miejscowy obejmuje obszar położony w gminie Szczytno, w obrębie geodezyjnym Zielonka przy drodze krajowej nr 58. Zajmuje powierzchnię ok. 5 ha. Granica obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunkach planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie przyjęcia ww. planu.

Projekt planu miejscowego ustala teren budowlany: teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren komunikacji: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oraz teren naturalny: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

Obszar planu położony jest przy drodze krajowej nr 58 klasy głównej (G). Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno ww. droga będzie dostosowywana do parametrów drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP). W obszarze planu wyznaczono teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, który stanowi rezerwę pod poszerzenie istniejącej drogi krajowej nr 58.

Według zapisów projektu planu dostęp do drogi publicznej terenu budowlanego 1UZ zapewnia teren 1KDR oraz droga krajowa nr 58 zlokalizowana poza granicami planu. Zgodnie z przepisami odrębnymi, możliwość skomunikowania terenu przyległego do drogi publicznej należą do wyłącznej kompetencji zarządcy drogi – w tym przypadku Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Uzgodnienie tej kwestii następuje natomiast przy uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi przy wydawaniu pozwolenia na budowę. Na dzień sporządzania planu dla obszaru planu właściciel terenu posiada decyzję z dnia 26 października 2022 r. (O/OL.Z-3.4241.120.2022.1.MA) w sprawie udzielenia zezwolenia na lokalizację zjazdu zwykłego z drogi krajowej nr 58 wydaną przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zostały określone, zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno, na podstawie średniej arytmetycznej parametrów wskazanych w Studium dla terenów wyznaczonych w ww. planie.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze planu nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski, stan własności gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;

- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan utrzymuje istniejący układ drogowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – drogi, z których zachodzi obsługa komunikacyjna terenu budowlanego wyznaczonego w planie posiadają parametry umożliwiające przejazd środków transportu publicznego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg zlokalizowanych w obszarze objętym planem oraz przylegającej do obszaru objętego planem umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno”, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), przyjętej Uchwałą Nr XLI/301/2017 Rady Gminy Szczytno z dnia 29 listopada 2017 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczytno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stosuje się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w brzmieniu dotychczasowym jeśli wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu miejscowego planu oraz kiedy postępowanie zostało wszczęte i niezakończony przed dniem wejścia w życie ww. ustawy.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Szczytno podjęła Uchwałę Nr LXVIII/487/2023 w dniu 2 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Zielonka, gmina Szczytno;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) projekt planu miejscowego uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
- 6) wprowadzono korekty do projektu planu miejscowego wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej
- 7) dokonano wymaganych uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego,
- 8) wprowadzono korekty do projektu planu miejscowego wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień,
- 9) w wymaganym zakresie powtórnie rozesłano projekt planu do instytucji uzgadniających tj. do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Olsztynie oraz do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie i otrzymano wymagane uzgodnienia,
- 10) 25 stycznia 2024 r. ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 2 lutego 2024 r. do 26 lutego 2024 r. oraz zorganizowano w dniu 19 lutego 2024 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,

- 11) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 12 marca 2024 r.,
- 12) w terminie do dnia 12 marca 2024 r. do projektu planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga,
- 13) przedstawiono projekt Radzie Gminy Szczytno celem uchwalenia.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uzyskano także wymagane opinie i uzgodnienia projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczytnie oraz Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.