DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 15 listopada 2024 r.

Poz. 5696

UCHWAŁA NR VIII/42/24
RADY MIEJSKIEJ W SZCZYTNEJ

z dnia 31 października 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna w obrębie Chocieszów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 4 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) oraz w związku z uchwałą nr LIV/324/23 Rady Miejskiej w Szczytnej z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna w obrębie Chocieszów, Rada Miejska w Szczytnej stwierdza i uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że uchwalany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna w obrębie Chocieszów nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczytna, przyjętego uchwałą nr XIV/83/16 z dnia 22 marca 2016 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna w obrębie Chocieszów – w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1: 2000 będący integralną częścią uchwały;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są warunki zagospodarowania i zabudowy terenu obejmujące:

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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak występowania obiektów i obszarów o takich walorach;

2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich obszarów oraz ww. krajobrazów;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;

4) ustaleń dotyczących obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji oraz ustaleń dotyczących terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych - ze względu na brak potrzeby wyznaczenia takich obszarów i terenów.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia przeznaczenia terenów;

5) gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia;

6) strefa kontrolowana gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia;

7) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Szczytna;

8) obszar Parku Narodowego Gór Stołowych;

9) otulina Parku Narodowego Gór Stołowych;

10) obszar Natura2000 PLB020004 – Góry Stołowe;

11) obszar Natura2000 PLH020006 – Góry Stołowe;

12) granica korytarza ekologicznego Góry Stołowe – GKZ-8A;

13) granica korytarza ekologicznego Karkonosze - Góry Stołowe – GKZ-6C.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa § 2 niniejszej uchwały;

2) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem liczbowym i literowym;

3) przepisach odrębnych (szczególnych) - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje więcej niż 50% powierzchni całkowitej terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

5) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie części terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje mniej niż 50% powierzchni całkowitej terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli. Ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, pochylnie przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, wiatrołapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 1,5 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi;

7) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, boksy na pojemniki i kontenery na odpady, tereny wód śródlądowych, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne i dojazdowe, place manewrowe i postojowe, obiekty gospodarcze i garażowe, zieleń urządzoną;

8) innych usługach - należy przez to rozumieć usługi pielęgnacyjne, fryzjerskie, kosmetyczne, naprawcze, a także inne mające charakter usług, które mogą być wykonywane w lokalu w budynku mieszkalnym, w mieszkaniu bądź w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej i nie powodują uciążliwości dla mieszkańców.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

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

1) dopuszcza się utrzymanie, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę istniejącej zabudowy;

2) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, remonty, roboty budowlane oraz budowę nowych obiektów w istniejącej zabudowie jeśli działania te nie będą przekraczały parametrów określonych odrębnie dla każdego terenu określonego w § 10 niniejszej uchwały;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remonty i wymianę istniejących urządzeń i obiektów towarzyszących, jeśli nie koliduje to z planowanym przeznaczeniem podstawowym terenu i jego zagospodarowaniem;

4) dopuszcza się budowę nowych urządzeń i obiektów towarzyszących na całym obszarze opracowania;

5) ustalona w przepisach planu geometria dachów dotyczy głównej bryły dachu, dopuszcza się inne nachylenia połaci dachowych elementów dachu wychodzących poza jego główną bryłę;

6) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn, ich zadaszeń oraz zadaszeń drzwi wejściowych, balkonów i tarasów;

7) dopuszcza się niższą niż określoną w planie minimalną intensywność zabudowy w przypadku etapowej realizacji zabudowy;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i budowli urządzeń towarzyszących, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej;

9) w obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) na terenach o ustalonym więcej niż jednym przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się realizowanie zabudowy związanej wyłącznie z jednym z ustalonych przeznaczeń lub dowolne ich łączenie.

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

1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem tereny oznaczone symbolami literowymi:

a) MN-U, MN-UT, MN-UT-RZM, MWW-U obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

b) MN, MN-RZM obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

c) RZM obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów pod zabudowę zagrodową,

d) w stosunku do pozostałych terenów, przy sytuowaniu budynków mieszkalnych, postuluje się o stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;

2) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska, za wyjątkiem usług turystyki, sieci i urządzeń i obiektów towarzyszących oraz jeśli przepisy § 10 nie stanowią inaczej;

3) dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) część terenów objętych opracowaniem znajduje się w granicach Parku Narodowego Gór Stołowych. Zgodnie z tym obowiązują warunki i cele ochrony tych obszarów zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) część terenów objętych opracowaniem znajduje się w otulinie Parku Narodowego Gór Stołowych. Zgodnie z tym obowiązują warunki i cele ochrony tych obszarów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustala się:

a) zakaz wprowadzania roślin i zwierząt genetycznie zmodyfikowanych oraz gatunków obcych i ekspansywnych,

b) utrzymanie walorów krajobrazowych w tym terenów niezalesionych i osadniczych;

6) część terenów objętych opracowaniem znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 PLB020006 - Góry Stołowe. Zgodnie z tym obowiązuje zachowanie przepisów odrębnych ustalonych dla obszaru Natura 2000 PLB020006 Góry Stołowe;

7) część terenów objętych opracowaniem znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 PLH020004 - Góry Stołowe, oznaczonego na rysunku planu. Na tym obszarze obowiązuje zachowanie przepisów odrębnych ustalonych dla obszaru Natura 2000 PLH020004 Góry Stołowe;

8) część terenów objętych opracowaniem znajduje się w granicach korytarzy ekologicznych Góry Stołowe – GKZ-8A oraz Karkonosze - Góry Stołowe – GKZ-6C. Na tych obszarach ustala się zachowanie ciągów przemieszczania się gatunków, utrzymanie zadrzewień śródpolnych oraz prowadzenie gospodarki leśnej w taki sposób, by nie prowadziła do przerwania ciągłości korytarza;

9) w granicach opracowania planu obowiązuje ochrona, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) udokumentowanych stanowisk gatunków ptaków i owadów objętych ochroną ścisłą,

b) udokumentowanych siedlisk przyrodniczych;

10) wzdłuż cieków wodnych w odległości 5 metrów od nich ustala się zakaz zabudowy, w celu umożliwienia administratorowi cieku prowadzenia prac remontowo-utrzymaniowych.

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu: maksymalna wysokość budowli – 20,0 m, o ile przepisy § 10 nie stanowią inaczej.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1) obejmuje się ochroną obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Szczytna:

a) kapliczka w centrum wsi,

b) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 6,

c) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 8,

d) dom nr 12,

e) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 13,

f) dom nr 14,

g) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 17,

h) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 18,

i) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 19,

j) stodoła w zespole przy nr 19,

k) stodoła przy nr 21,

l) dom nr 23,

m) dom nr 27,

n) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 29,

o) dom nr 30,

p) dom nr 32 (obecnie szkoła),

q) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 34,

r) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 35,

s) dom nr 36,

t) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 39,

u) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 46,

v) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 49,

w) młyn, obecnie dom nr 50,

x) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 52,

y) dom nr 57,

z) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 61,

za) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 65,

zb) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 66;

2) dla objętych ochroną obiektów ujętych w ewidencji zabytków należy:

a) zachować bryłę, kształt i geometrię dachu,

b) utrzymać historyczny detal architektoniczny,

c) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,

d) montować elementy elewacyjne instalacji technicznych z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,

e) prowadzić remonty z zachowaniem i konserwacją historycznych podziałów, detalu i kolorów;

3) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, pozyskane w trakcie robót budowlanych, prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 17MN**:

a) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,

b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,

c) przeznaczenie uzupełniające:

- usługi z zakresu usług handlu, rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, zdrowia, sportu i rekreacji, biurowych i administracji oraz inne usługi zdefiniowane w § 5 niniejszej uchwały,
- istniejąca zabudowa zagrodowa,

d) zasady kształtowania zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
  - -- 4 m od granicy działki 496 obręb Niwa gmina Szczytna, znajdującej się poza obszarem opracowania,
  - -- 6 m od linii rozgraniczającej terenów dróg klasy dojazdowej i wewnętrznej, oznaczonych symbolami 6KDD oraz 13KR, 21KR i 22KR,
  - -- 8 m od linii rozgraniczającej tereny drogi klasy lokalnej w terenie zabudowanym oraz drogi klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami 6KDL oraz 5KDD, a także od granicy działki numer 139 obręb Wolany gmina Szczytna, znajdującej się poza obszarem opracowania,
  - -- 20 m od linii rozgraniczającej terenu drogi klasy lokalnej poza terenem zabudowanym, oznaczony symbolem 6KDL,
- maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - nie więcej niż 10 m,
- maksymalna wysokość zabudowy urządzeń i obiektów towarzyszących - 4 m,
- nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 50°,
- dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12° wyłącznie w urządzeniach i obiektach towarzyszących,

e) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,8,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN-U do 19MN-U**:

a) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**,

b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolnostojącej lub bliźniaczej lub usługi z zakresu usług handlu, rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, zdrowia, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji oraz inne usługi zdefiniowane w § 5 niniejszej uchwały,

c) zasady kształtowania zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
  -- 4 m od linii rozgraniczającej terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 16KR,
  -- 6 m od linii rozgraniczającej terenów dróg klasy dojazdowej i wewnętrznej, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD i 3 KDD oraz 2KR, 10KR, 12KR, 13KR, 19KR i 20KR,
  -- 8 m od linii rozgraniczającej tereny dróg klasy lokalnej w terenie zabudowanym, dojazdowej oraz wewnętrznej, oznaczonych symbolami 2KDL i 6KDL oraz 4KDD i 5KDD oraz 8KR, 9KR i 11KR, a także od granicy działki numer 495 obręb Niwa gmina Szczytna, znajdującej się poza obszarem opracowania,
  -- 20 m od linii rozgraniczającej terenu drogi klasy lokalnej poza terenem zabudowanym, oznaczony symbolem 6KDL,
- maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - 3 kondygnacje naziemne, nie więcej niż:
  -- 14 m na terenach oznaczonych symbolami 13MN-U i 14MN-U,
  -- 12 m na terenach oznaczonych symbolami od 1MN-U do 12MN-U oraz od 15MN-U do 19MN-U,
- maksymalna wysokość zabudowy urządzeń i obiektów towarzyszących - 8 m,
- nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 60°,
- dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12° wyłącznie w urządzeniach i obiektach towarzyszących,

d) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;

3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN-UT do 23MN-UT**:

a) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki**,

b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolnostojącej lub bliźniaczej lub usługi turystyki,

c) przeznaczenie uzupełniające:
- usługi z zakresu usług handlu, rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia, sportu i rekreacji, biurowych i administracji oraz inne usługi zdefiniowane w § 5 niniejszej uchwały,
- istniejąca zabudowa zagrodowa,

d) zasady kształtowania zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
  -- 4 m od linii rozgraniczającej terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 15KR,
  -- 6 m od linii rozgraniczającej terenów dróg klasy dojazdowej i wewnętrznej, oznaczonych symbolami 1KDD i 3KDD oraz 4KR, 5KR, 6KR, 10KR, 12KR, 13KR, 14KR, 17KR i 20KR,
  -- 8 m od linii rozgraniczającej tereny dróg klasy lokalnej w terenie zabudowanym, dróg klasy dojazdowej oraz wewnętrznej, oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL i 6KDL oraz 4KDD oraz 8KR i 11KR,

-- 20 m od linii rozgraniczającej tereny dróg klasy lokalnej poza terenem zabudowanym, oznaczonych symbolami 2KDL, 3KDL i 6KDL,

- maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - 3 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 12 m,
- maksymalna wysokość zabudowy urządzeń i obiektów towarzyszących - 8 m,
- nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 60°,
- dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12° wyłącznie w urządzeniach i obiektach towarzyszących,

e) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;

4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN-UT-RZM do 21MN-UT-RZM**:

a) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki lub zabudowy zagrodowej**,

b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolnostojącej lub bliźniaczej lub usługi turystyki lub zabudowę zagrodową,

c) przeznaczenie uzupełniające: usługi z zakresu usług handlu, rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia, sportu i rekreacji, biurowych i administracji oraz inne usługi zdefiniowane w § 5 niniejszej uchwały,

d) zasady kształtowania zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:

-- 4 m od linii rozgraniczającej terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 16KR, a także od granicy działki 496 obręb Niwa gmina Szczytna, znajdującej się poza obszarem opracowania,

-- 6 m od linii rozgraniczającej terenów dróg klasy dojazdowej i wewnętrznej, oznaczonych symbolami 1KDD i 3KDD oraz 4KR, 6KR, 7KR, 10KR, 12KR, 17KR, 18KR, 19KR i 20KR,

-- 8 m od linii rozgraniczającej terenów dróg klasy lokalnej w terenie zabudowanym oraz dróg klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami 2KDL, 3KDL i 6KDL oraz 4KDD i 5KDD,

-- 20 m od linii rozgraniczającej tereny dróg klasy lokalnej poza terenem zabudowanym, oznaczonych symbolami 2KDL i 3KDL,

- maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - 3 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 12 m,
- maksymalna wysokość zabudowy urządzeń i obiektów towarzyszących - 8 m,
- nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 60°,
- dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12° wyłącznie w urządzeniach i obiektach towarzyszących,

e) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,

- maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;

5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN-RZM do 11MN-RZM**:

a) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej**,

b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolnostojącej lub bliźniaczej lub zabudowę zagrodową,

c) przeznaczenie uzupełniające: usługi z zakresu usług handlu, rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, zdrowia, sportu i rekreacji, biurowych i administracji oraz inne usługi zdefiniowane w § 5 niniejszej uchwały,

d) zasady kształtowania zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
  -- 6 m od linii rozgraniczającej tereny dróg klasy dojazdowej i wewnętrznej, oznaczonych symbolami 1KDD i 6KDD oraz 3KR, 13KR, 19KR i 21KR,
  -- 8 m od linii rozgraniczającej tereny dróg klasy lokalnej, oznaczonych symbolami 1KDL i 6KDL, a także od granicy działek numer 495 obręb Niwa gmina Szczytna, 186 oraz 139 obręb Wolany gmina Szczytna, znajdujących się poza obszarem opracowania,
- maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - nie więcej niż 10 m,
- maksymalna wysokość zabudowy urządzeń i obiektów towarzyszących - 8 m,
- nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 60°,
- dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12° wyłącznie w urządzeniach i obiektach towarzyszących,
- ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1MN-RZM z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KR oraz nowo wydzielanych dróg na terenie 1MN-RZM nieoznaczonych na rysunku planu,

e) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,8,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;

6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MWW-U do 2MWW-U**:

a) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług**,

b) zasady kształtowania zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości: 8 m od linii rozgraniczającej tereny drogi klasy lokalnej oraz dojazdowej, oznaczonych symbolami 6KDL oraz 4KDD,
- maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - nie więcej niż 14 m,
- maksymalna wysokość zabudowy urządzeń i obiektów towarzyszących - 8 m,
- nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 60°,
- dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12° wyłącznie w urządzeniach i obiektach towarzyszących,

c) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy - 70%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;

7) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**:

a) przeznaczenie podstawowe: **teren usług**,

b) przeznaczenie uzupełniające: parkingi,

c) zasady kształtowania zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości: 8 m od linii rozgraniczającej teren drogi klasy dojazdowej, oznaczony symbolem 4KDD,
- maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - nie więcej niż 14 m,
- maksymalna wysokość zabudowy urządzeń i obiektów towarzyszących - 8 m,
- nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 60°,
- dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12° wyłącznie w urządzeniach i obiektach towarzyszących,

d) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy - 70%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;

8) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT/WS**:

a) przeznaczenie podstawowe: **teren usług turystyki lub wód powierzchniowych śródlądowych**,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- usługi z zakresu usług handlu, rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia, sportu i rekreacji, biurowych i administracji oraz inne usługi zdefiniowane w § 5 niniejszej uchwały,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- obiekty sportowe,

c) dopuszcza się przebudowę, remont i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się hodowlę ryb oraz rekreacyjne i sportowe wykorzystanie zbiornika wodnego,

e) zasady kształtowania zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 8 m od linii rozgraniczającej teren drogi klasy lokalnej oznaczony symbolem 6KDL,
- maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - 3 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 12 m,
- maksymalna wysokość zabudowy urządzeń i obiektów towarzyszących - 8 m,
- maksymalna wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania zabudowy - 30 m,
- nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 60°,

- dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12° wyłącznie w urządzeniach i obiektach towarzyszących,

f) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;

9) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDL do 5KDL**:

a) przeznaczenie podstawowe: **teren drogi lokalnej**,

b) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych,

c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych, ścieżek pieszo – rowerowych i miejsc do parkowania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

10) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KDL**:

a) przeznaczenie podstawowe: **teren drogi lokalnej**,

b) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych,

c) ogranicza się ilość wjazdów do istniejących, dla nowych obiektów należy organizować wjazdy na drogi powiatowe, gminne lub prywatne,

d) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych, ścieżek pieszo – rowerowych i miejsc do parkowania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

11) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDD do 6KDD**:

a) przeznaczenie podstawowe: **teren drogi dojazdowej**,

b) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych,

c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych, ścieżek pieszo – rowerowych i miejsc do parkowania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

12) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KR do 22KR**:

a) przeznaczenie podstawowe: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**,

b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację ciągów pieszo-jezdnych,

c) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych,

d) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

e) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, ścieżek pieszo – rowerowych i miejsc do parkowania w miejscach, gdzie szerokość drogi w liniach rozgraniczających jest większa niż 5 m, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

13) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KO-INS**:

a) przeznaczenie podstawowe: **teren obsługi komunikacji lub stacji paliw płynnych**,

b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zabudowę związaną z obsługą komunikacji lub zabudowę związaną z obsługą produktów naftowych,

c) dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko w zakresie realizacji inwestycji związanej z przeznaczeniem podstawowym,

d) zasady kształtowania zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 20 m od linii rozgraniczającej teren drogi klasy lokalnej, oznaczony symbolem 6KDL,
- maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - nie więcej niż 12 m,
- maksymalna wysokość zabudowy urządzeń i obiektów towarzyszących oraz urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania zabudowy - 30 m,
- nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci do 60°,

e) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,5,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;

14) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IE**:

a) przeznaczenie podstawowe: **teren elektroenergetyki**,

b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z parametrami do ich poprawnego funkcjonowania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

c) zasady kształtowania zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tożsame z granicą działki numer 163 obręb Chocieszów,

d) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,8,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;

15) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1RNR do 13RNR**:

a) przeznaczenie podstawowe: **teren gruntów ornych oraz upraw**,

b) ustala się zakaz zabudowy,

c) dopuszcza się:

- istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 5-8 m,
- prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych ruchu rolniczego);

16) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1RNR-RZM do 33RNR-RZM**:

a) przeznaczenie podstawowe: **teren gruntów ornych oraz upraw lub zabudowy zagrodowej**,

b) zasady kształtowania zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
  -- 6 m od linii rozgraniczającej terenów dróg klasy dojazdowej i wewnętrznej, oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD oraz 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 17KR, 19KR, 21KR i 22KR,
  -- 8 m od linii rozgraniczającej tereny dróg klasy lokalnej w terenie zabudowanym, oznaczonych symbolami 1KDL, 5KDL i 6KDL, a także od granicy działki numer 139 obręb Wolany gmina Szczytna, znajdującej się poza obszarem opracowania,
  -- 20 m od linii rozgraniczającej terenów dróg klasy lokalnej poza terenem zabudowanym, oznaczonych symbolami 2KDL, 4KDL i 6KDL,
- maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - 2 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 10 m,
- maksymalna wysokość zabudowy urządzeń i obiektów towarzyszących - 10 m,
- nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 60°,
- dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12° wyłącznie w urządzeniach i obiektach towarzyszących,

c) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,3,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%;

17) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1RZM do 19RZM**:

a) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy zagrodowej**,

b) przeznaczenie uzupełniające: usługi z zakresu usług handlu, rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, zdrowia, sportu i rekreacji, biurowych i administracji oraz inne usługi zdefiniowane w § 5 niniejszej uchwały,

c) zasady kształtowania zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości,
  -- 6 m od linii rozgraniczającej terenów dróg klasy dojazdowej i wewnętrznej, oznaczonych symbolami 1KDD i 6KDD oraz 1KR, 3KR, 5KR, 17KR, 18KR, 20KR, 21KR i 22KR,
  -- 8 m od linii rozgraniczającej tereny dróg klasy lokalnej w terenie zabudowanym, oznaczonych symbolami 5KDL i 6KDL, a także od granicy działki numer 139 obręb Wolany gmina Szczytna, znajdującej się poza obszarem opracowania,
  -- 20 m od linii rozgraniczającej teren drogi klasy lokalnej poza terenem zabudowanym, oznaczony symbolem 6KDL,
- maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - 3 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 12 m,
- maksymalna wysokość zabudowy urządzeń i obiektów towarzyszących - 12 m,
- nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 60°,

- dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12° wyłącznie w urządzeniach i obiektach towarzyszących,

d) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,8,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;

18) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1WS do 16WS**:

a) przeznaczenie podstawowe: **teren wód powierzchniowych śródlądowych**,

b) dopuszcza się przebudowę, remont i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

c) na terenach 3WS, 7WS, 10WS, 12WS oraz 15WS dopuszcza się hodowlę ryb oraz rekreacyjne i sportowe wykorzystanie zbiornika wodnego,

d) na terenach 1WS, 2WS, 4WS, 5WS, 6WS, 8WS, 9WS, 11WS, 13WS, 14WS oraz 16WS dopuszcza się budowę, przebudowę lub remont mostów,

e) dopuszcza się budowę, przebudowę lub remont pomostów i kładek pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

19) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1L do 14L**:

a) przeznaczenie podstawowe: **teren lasu**,

b) ustala się zakaz zabudowy,

c) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów,

d) dopuszcza się urządzenia o celach rekreacyjno – wypoczynkowych: ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe, trasy turystyczne i narciarstwa biegowego, pod warunkiem braku konieczności zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na inne cele;

20) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZN-ZP do 3ZN-ZP**:

a) przeznaczenie podstawowe: **teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej**,

b) ustala się zakaz zabudowy,

c) dopuszcza się, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie odległości od gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia:

- prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej, naziemnej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- drogi wewnętrzne i drogi gospodarcze ruchu rolniczego,
- parkingi,
- ścieżki rowerowe,

d) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%.

§ 11. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą:

1) 800 m^2 na terenach oznaczonych symbolami MN oraz na terenach oznaczonych symbolami MN-RZM w zakresie przeznaczenia MN;

2) 1000 m^2 na terenach oznaczonych symbolami MN-U, MN-UT, MWW-U, U, UT-WS oraz na terenach oznaczonych symbolami MN-UT-RZM w zakresie przeznaczenia MN i UT.

2. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż ustalone planem, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne, w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości i dla polepszenia warunków nieruchomości sąsiedniej.

§ 12. Ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN: 20 m;

2) dla pozostałych terenów: 24 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

1) w zabudowie oznaczonej symbolami MN: 800 m^2;

2) dla pozostałych terenów: 1000 m^2.

3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 30 stopni do 150 stopni.

4. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż wymienione powyżej, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne i w przypadku regulacji sytuacji prawno własnościowej nieruchomości i polepszenia warunków nieruchomości sąsiedniej.

§ 13. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Jako tereny przestrzeni publicznych ustala się tereny dróg publicznych, zaznaczonych symbolami od 1KDL do 6KDL oraz od 1KDD do 6KDD.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zabrania się w terenach ulic i ciągów pieszych lokalizowania obiektów oraz schodów, pochylni lub ramp ograniczających możliwość swobodnego przejścia, a także zabrania się tymczasowych obiektów usługowych.

3. Chodniki oraz ciągi pieszo-jezdne i piesze należy dostosować do potrzeb ruchu osób ze szczególnymi potrzebami.

4. Dopuszcza się urządzenia techniczne i zieleń, zgodnie z zapisami § 10 oraz § 14.

§ 14. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego:

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów: z dróg oznaczonych symbolami od 1KDL do 6KDL oraz od 1KDD do 6KDD oraz od 1KR do 22KR oraz z nowo wydzielanych i istniejących dróg nieoznaczonych na rysunku planu.

2. Dopuszcza się wydzielanie dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, tras i ścieżek rowerowych na całym obszarze opracowania.

3. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla:

1) lokali mieszkalnych – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;

2) obiektów handlowych, restauracji, kawiarni - 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej;

3) hoteli, pensjonatów - 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

4) innych lokali usługowych – 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej.

4. Liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Miejsca postojowe dopuszcza się lokalizować na nieruchomościach jako parkingi i miejsca postojowe wydzielone, miejsca garażowe w garażach wbudowanych lub budynkach garażowych wolnostojących.

§ 15. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty budowlane z nią związane na wszystkich terenach, pod warunkiem zgodności z ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami odrębnymi.

3. Nakazuje się nowe sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają usytuowania nadziemnego lub naziemnego.

4. Nakazuje się zapewnienie dostępu dla potrzeb eksploatacyjnych i konserwacyjnych do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z sieci wodociągowej. W przypadku braku dostępności działki do sieci dopuszcza się realizowanie ujęć indywidualnych studni;

2) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowych, produkcyjnych należy prowadzić ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;

3) w celu modernizacji i rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się:

a) modernizację, remonty, przebudowy i wymianę zużytych odcinków wodociągowych,

b) rozbudowę i budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń.

6. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych ustala się:

1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz podziemnych;

2) dopuszczenie prowadzenia odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi dróg;

3) zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) na terenach posiadających obsługę sieci kanalizacji sanitarnej;

4) dopuszcza się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych lub grupowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 15 ust. 6 pkt 3;

5) rozbudowę zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej w terenach istniejącej i planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych odległości od innych sieci infrastruktury technicznej i budynków.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do dołów chłonnych, zbiorników w obrębie własnego terenu lub rozprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego;

2) dopuszcza się budowę, remonty rozdzielczej sieci gazowej wraz z koniecznymi stacjami redukcyjno – pomiarowymi, na terenach istniejącego i nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia;

3) dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi dróg;

4) w zakresie sieci gazowej podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy DN 200 oraz ciśnieniu PN 1,3 MPa ustala się:

a) strefę kontrolowaną sieci gazowej podwyższonego średniego ciśnienia w odległości 20 m od osi gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu, w której operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie,

b) w granicach strefy kontrolowanej sieci gazowej podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy DN 200 oraz ciśnieniu PN 1,3 MP ustala się:

- zakaz zabudowy,
- dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu warunków technicznych i odległości od sieci gazowych wysokiego ciśnienia, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu,
- zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 2 m od osi gazociągu,
- zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się indywidualne oraz zbiorowe systemy zaopatrzenia oraz stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW.

10. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) dopuszcza się rozbudowę sieci napowietrznej i kablowej (w zależności od charakteru istniejącej sieci) wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania, według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych, na warunkach określonych przez właściciela sieci;

3) dopuszcza się kablowanie lub przebudowę istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci;

4) nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy prowadzić jako kablowe, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację w formie linii napowietrznych;

5) nową sieć elektroenergetyczną należy prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych; dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg;

6) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowej 20/04 kV dopuszcza się stosowanie stacji słupowych lub prefabrykowanych kontenerowych - w zależności od charakteru sieci i przewidywanego obciążenia;

7) zasilenie w energię elektryczną należy projektować z sieci elektroenergetycznej w sposób określony przez właściciela sieci;

8) wyłączając sytuowanie elektrowni wiatrowych, dopuszcza się na całym obszarze opracowania planu lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW;

9) dla nowej zabudowy, instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym ustala się zachowanie następującej minimalnej odległości od istniejących linii elektroenergetycznych:

a) napowietrznych średniego napięcia 20 kV – po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii,

b) napowietrznych niskiego napięcia 0,4 kV– po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,

c) kablowych niskiego napięcia 0,4 kV – po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii;

10) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się: budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych.

11. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się: budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych.

12. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się: prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szczytnej.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Szczytnej:
Martyna Bednarek

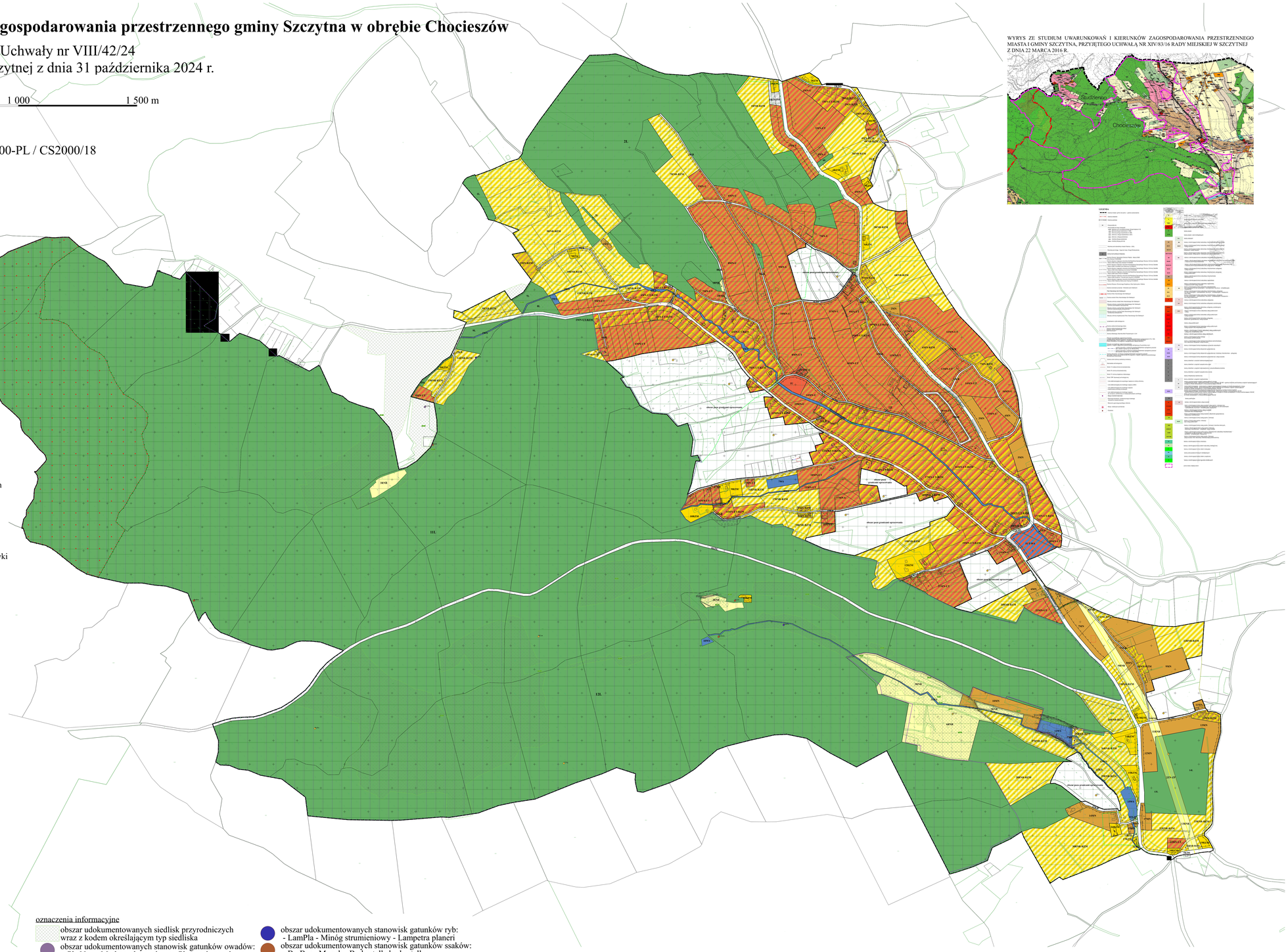
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna w obrębie Chocieszów

Załącznik numer 1 do Uchwały nr VIII/42/24
Rady Miejskiej w Szczytnej z dnia 31 października 2024 r.

0 500 1 000 1 500 m

Skala 1:2000

Układ współrzędnych ETRF2000-PL / CS2000/18



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SZCZYTNA, PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XIV/83/16 RADY MIEJSKIEJ W SZCZYTNEJ Z DNIA 22 MARCA 2016 R.

LEGENDA

ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN : teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U : teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MN-UT : teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki
- MN-UT-RZM : teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki lub zabudowy zagrodowej
- MN-RZM : teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej
- MWW-U : teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług
- U : teren usług
- UT-WS : teren usług turystyki lub wód powierzchniowych śródlądowych
- KDG : teren drogi głównej
- KDL: teren drogi lokalnej
- KDD : teren drogi dojazdowej
- KR : teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KO-INS : teren obsługi komunikacji lub stacji paliw płynnych
- IE : teren elektroenergetyki
- RNR : teren gruntów ornych oraz upraw
- RNR-RZM : teren gruntów ornych oraz upraw lub zabudowy zagrodowej
- RZM : teren zabudowy zagrodowej
- WS : teren wód powierzchniowych śródlądowych
- L : teren lasu
- ZN-ZP : teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej
- gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia
- strefa kontrolowana gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia
- obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Szczytna
- obszar Parku Narodowego Gór Stołowych
- otulina Parku Narodowego Gór Stołowych
- obszar Natura2000 PLH020004 - Góry Stołowe
- obszar Natura2000 PLB020006 - Góry Stołowe
- granica korytarza ekologicznego Góry Stołowe - GZK-8A
- granica korytarza ekologicznego Karkonosze - Góry Stołowe – GKZ-6C

oznaczenia informacyjne

- obszar udokumentowanych siedlisk przyrodniczych wraz z kodem określającym typ siedliska
- obszar udokumentowanych stanowisk gatunków owadów:
  - PheNau - Modraszek nausitous - Phengeris nausitous
- obszar udokumentowanych stanowisk gatunków ptaków:
  - PiCan - Dzięcioł zielonosiwy - Picus canus
  - BuBu - Puchacz (zwyczajny) - Bubo bubo
  - CiNig - Bocian czarny - Ciconia nigra
  - CrCr - Derkacz (zwyczajny) - Crex crex
- obszar udokumentowanych stanowisk gatunków ryb:
  - LamPla - Minóg strumieniowy - Lampetra planeri
- obszar udokumentowanych stanowisk gatunków ssaków:
  - BarBar - Mopek - Barbastella barbastellus
  - MyBech - Nocek Bechsteina - Myotis bechsteini
  - MyMy - Nocek duży - Myotis myotis
  - RhiHi - Podkowiec mały - Rhinolophus hipposideros

Podkład mapowy:
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pozyskana z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kłodzku
Kłodzko, dnia 13.04.2023 r.
Licencja numer GK.6642.1079.2023.GK13_0208_P

Załącznik nr 2

do Uchwały nr VIII/42/24

Rady Miejskiej w Szczytnej

z dnia 31 października 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna w obrębie Chocieszów nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Załącznik nr 3

do Uchwały nr VIII/42/24

Rady Miejskiej w Szczytnej

z dnia 31 października 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – inwestycje będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VIII/42/24
Rady Miejskiej w Szczytnej
z dnia 31 października 2024 r.
Zalacznik4.xml

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę