



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 października 2020 r.

Poz. 5416

UCHWAŁA NR XXI/153/20 RADY MIEJSKIEJ W SZCZYTNEJ

z dnia 24 września 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna dla terenów w obrębie Szczytnik

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm) w związku z uchwałą nr VIII/58/19 Rady Miejskiej w Szczytnej z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna dla terenów w obrębie Szczytnik, Rada Miejska w Szczytnej stwierdza i uchwała, co następuje:

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

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna dla terenów w obrębie Szczytnik - w granicach określonych na załącznikach nr 1, 2, 3, 4, 5 oraz 6 do uchwały.

2. Załącznikami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1: 1000 będący integralną częścią uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały;
- 3) załącznik nr 3 - rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały;
- 4) załącznik nr 4 - rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały;
- 5) załącznik nr 5 - rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały;
- 6) załącznik nr 6 - rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały;
- 7) załącznik nr 7 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 8) załącznik nr 8 - 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.

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, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, 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;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 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 dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak występowania obiektów i obszarów o takich walorach;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak takich obszarów;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz ww. krajobrazów;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 5) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) granica obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%), stanowiące obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) granica obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), stanowiące obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

8) granica obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%).

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 w § 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 terenu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje więcej niż 50% powierzchni całkowitej terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - 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) zabudowie mieszkaniowo-usługowej - należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej połączonej z funkcją usługową, z wyłączeniem usług uciążliwych, czyli takich, które należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska; realizowaną w formie wbudowanych lokali usługowych lub budynków wolno stojących;
- 8) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą zaspokojeniu potrzeb ludności. Do usług zalicza się działalność gospodarczą z zakresu usług: handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²; gastronomii; rekreacji; wypoczynku i hotelarstwa; usługi motoryzacyjne, z wyłączeniem warsztatów samochodowych; rzemiosła; działalności twórczej i innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mających charakter usługi o stopniu uciążliwości ograniczonym do granic dysponowanego terenu;
- 9) tereny usług turystyki - należy przez to rozumieć tereny na których można realizować działalność i zabudowę przeznaczoną do zakwaterowania i obsługi ruchu turystycznego;
- 10) tereny usług sportu i rekreacji - należy przez to rozumieć tereny na których można realizować obiekty i urządzenia sportowe, obiekty i urządzenia rekreacyjne, pola biwakowe, campingi i obiekty związane z obsługą ruchu turystycznego;
- 11) urządzenia i obiekty towarzyszące - 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,

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem

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

- 1) dopuszcza się utrzymanie, rozbiórkę, 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 terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) na działkach, dla których rysunek planu nie określa nieprzekraczalnej linii zabudowy nową zabudowę należy sytuować w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku podziału nieruchomości, w wyniku którego powstanie działka przeznaczona pod drogę wewnętrzną, ustala się minimalną odległość wynoszącą 6 m dla zabudowy od granicy działki stanowiącej drogę;
- 7) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych planem linii zabudowy dopuszcza się ich remonty, rozbudowy i przebudowy pod warunkiem nie zbliżania się bryły budynku do drogi, od której ustalono linie zabudowy;
- 8) dla działek w zabudowie istniejącej, na których przekroczone są w stanie istniejącym ustalone w planie wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki - dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i remonty budynków pod warunkiem dalszego nie przekraczania ustalonych wskaźników;
- 9) dla istniejących dachów niespełniających ustalonych planem parametrów dopuszcza się ich remonty, rozbudowy i przebudowy, z zachowaniem istniejącej formy dachu;
- 10) ustalona w przepisach planu geometria dachów dotyczy głównej bryły dachu, dopuszcza się inne nachylenia połaci dachowych, elementów dachu wychodzących poza jego główną bryłę;
- 11) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn, ich zadaszeń oraz zadaszeń drzwi wejściowych, balkonów i tarasów;
- 12) dopuszcza się niższą niż określona w planie minimalną intensywność zabudowy w przypadku etapowej realizacji zabudowy;
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i budowli urządzeń towarzyszących, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej;
- 14) w obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) na terenach o ustalonym więcej niż jednym przeznaczeniu 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:
 - a) oznaczone symbolami literowymi MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) oznaczone symbolem literowym MU, ME, US/ME, US/UT/MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowych;
- 2) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć:
 - a) 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 i rekreacji oraz sieci, urządzeń i obiektów towarzyszących;

- b) które stanowią kolizję z przeznaczeniem mieszkaniowym, powodując uciążliwe oddziaływania na środowisko oraz zagrożenie zdrowia i życia ludzi poza zajmowaną działką, takie jak emisję zanieczyszczeń, hałasu, nieprzyjemne zapachy, zadymianie, składowanie odpadów na otwartej przestrzeni;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 4) prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wszystkie tereny objęte opracowaniem znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 341 "Zbiornik Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Zdrój - Bystrzyca Kłodzka";
- 7) wszystkie tereny objęte opracowaniem znajdują 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;
- 8) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach obszaru, o prawdopodobieństwie występowania powodzi Q1% i Q10% dla Bystrzycy Dusznickiej zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje zachowanie warunków przepisów odrębnych, ustawy Prawo Wodne oraz ustala się:
 - a) zakaz nowej zabudowy,
 - b) zakaz rozbudowy, dobudowy i przebudowy istniejących obiektów,
 - c) zakaz zmiany przeznaczenia budynków na funkcje mieszkalne oraz objekty do czasowego przebywania ludzi, ze szczególnym wskazaniem obiektów użyteczności publicznej, związanych z czasowym pobytom ludzi o ograniczonych możliwościach decydowania czy poruszania się.

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu: ustala się maksymalną wysokość budowli 15 m.

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

1. Ustalenie ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego, oznaczonego na rysunku planu, obejmującego tereny oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 2MU oraz 3MU, dla których ustala się:

- 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznych rozplanowania i kompozycji, w tym przede wszystkim historycznej sieci dróg, linii zabudowy, podziału działek;
- 2) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali ukształtowania brył budynków, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

2. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska przedmioty zabytkowe oraz objekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe 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 1MN oraz 2MN:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie terenu uzupełniające: zabudowa usługowa, usługi turystyki, zieleń urządzone;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 6 m od ulicy Leśnej;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - 2 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 12 m;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy urządzeń towarzyszących - 4 m;
 - d) nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
 - e) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 12° wyłącznie w budynkach o funkcji usługowej oraz urządzeniach i obiektach towarzyszących;
- 4) wskaźniki zagospodarowania:
- a) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej do 70%;
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni w zagospodarowaniu działki budowlanej;
- 5) część terenu oznaczonego symbolem 1 MN znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia § 7 pkt 8 uchwały.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ME oraz 2ME:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: zabudowa mieszkaniowa i usługowa na cele sanatoryjno - uzdrowiskowe, leczniczo - rehabilitacyjne i turystyczne, w ramach której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno- usługowych oraz usługowych;
- 2) przeznaczenie terenu uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi - ulicy Piekielna Góra oraz od drogi 1KDW;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - 2 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 12 m;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy urządzeń towarzyszących - 4 m;
 - d) nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
 - e) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 12° wyłącznie w budynkach o funkcji usługowej oraz urządzeniach i obiektach towarzyszących;
- 4) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej do 60%;
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni w zagospodarowaniu działki budowlanej.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MU, 2MU oraz 3 MU:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację budynków: mieszkaniowych wielorodzinnych, mieszkaniowych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych w zabudowie jednorodzinnej, mieszkalno - usługowych w zabudowie wielorodzinnej, usługowych oraz dopuszcza się ich dowolną kombinację;
- 3) przeznaczenie terenu uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi - ulicy Leśnej;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - 3 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 12 m;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy urządzeń towarzyszących - 4 m;
 - d) nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
 - e) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 12° wyłącznie w budynkach o funkcji usługowej oraz urządzeniach i obiektach towarzyszących;
 - f) nakazuje się na terenie 1MU: stosowanie kolorystyki dachów: w odcieniach szarych, grafitowych bądź czerwonych; stosowanie kolorystyki elewacji: zakaz stosowania kolorów wyróżniających się w otoczeniu, w szczególności fioletów, różów i niebieskich;
- 5) wskaźniki zagospodarowania:
- a) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej dla 1MU - do 60%, dla 2MU oraz 3MU - do 70%;
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1MU oraz 3MU - nie mniej niż 30% powierzchni w zagospodarowaniu działki budowlanej, dla terenu 2MU - nie mniej niż 10% powierzchni w zagospodarowaniu działki budowlanej;
- 6) część terenów oznaczonych symbolem 2 MU oraz 3MU znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia § 7 pkt. 8 uchwały.
4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1US/ME:
- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej na cele sanatoryjno-uzdrowiskowe, leczniczo-rehabilitacyjne i turystyczne, w ramach której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych;
 - 2) przeznaczenie terenu uzupełniające: zieleń urządzone;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi - ulicy Bukowej;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - 3 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 10 m;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy urządzeń towarzyszących - 4 m;
 - d) nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°;
 - e) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 12° wyłącznie w budynkach o funkcji usługowej oraz urządzeniach i obiektach towarzyszących;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) intensywność zabudowy od 0,001 do 1,0;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej do 60%;
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni w zagospodarowaniu działki budowlanej.
5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1US/UT/MN:
- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji, tereny usług turystyki oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie terenu uzupełniające: zieleń urządzone, zabudowa usługowa;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 6 mod linii rozgraniczającej drogi - ulicy Piekielna Góra i drogi 2KDW;
- b) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - 3 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 10 m;
- c) maksymalna wysokość zabudowy urządzeń towarzyszących - 4 m;
- d) nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°;
- e) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 12° wyłącznie w budynkach o funkcji usługowej oraz urządzeniach i obiektach towarzyszących;

4) wskaźniki zagospodarowania:

- a) intensywność zabudowy od 0,001 do 0,5;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej do 60%;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni w zagospodarowaniu działki budowlanej.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL oraz 2 ZL:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: tereny zieleni leśnej;
- 2) przeznaczenie terenu uzupełniające: 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;
- 3) ustala się zakaz zabudowy;
- 4) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW oraz 2KDW:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość dróg KDW w liniach rozgraniczających na minimum 5 m, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację chodników i ścieżek rowerowych, ścieżek pieszo - rowerowych i miejsc do parkowania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

1. Dla terenów oznaczonych symbolami MU, US/ME, ME, MN, US/UT/MN ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek wynoszącą 800 m².

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 MU: 20 m;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem ME, MN: 18 m;
- 3) dla pozostałych terenów: 16 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MU: 1000 m²;

2) dla pozostałych terenów: 800 m².

3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 50 stopni do 130 stopni.

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

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

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów: z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW oraz z istniejących dróg przyległych do granic opracowania planu oraz dopuszczonych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu.

2. Ustala się następujące tereny dróg oznaczonych symbolami: 1KDW oraz 2KDW –droga wewnętrzna:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 5 do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizowanie drogi jako ciągu pieszo jezdni, bez wydzielonej jezdni;
- 3) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych, stanowisk postojowych w liniach rozgraniczających drogi.

3. Dopuszcza się na wszystkich terenach w obszarze opracowania planu wydzielanie dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, tras i ścieżek rowerowych.

4. 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 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) hoteli, pensjonatów -1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) innych lokali usługowych, w tym kubaturowych obiektów sportowych - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

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

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

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

1. Dopuszcza się utrzymanie, przebudowę, 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.

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; dopuszcza się realizowanie ujęć indywidualnych studni, w przypadku braku dostępności działki do sieci;
- 2) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowych 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) 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) dopuszcza się prowadzenie odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic;
- 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;
- 5) zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) 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 odprowadzania 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 ulic;
- 4) należy zachować warunki przepisów odrębnych - ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu od sieci gazowych.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się indywidualne oraz zbiorowe systemy zaopatrzenia oraz stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 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 intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 4) nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy prowadzić jako napowietrzne i kablowe;
- 5) nową sieć elektroenergetyczną należy prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych; dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg;
- 6) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowej 20/0,4 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) dopuszcza się na całym obszarze opracowania planu lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 9) dla nowej zabudowy ustala się zachowanie następującej minimalnej odległości od istniejących linii elektroenergetycznych:
- a) napowietrznych średniego napięcia 20 kV - 7,5 m od osi linii;
 - b) napowietrznych niskiego napięcia 0,4 kV - 1,5 m od osi linii;
 - c) kablowych niskiego napięcia 0,4 kV - 1 m od osi linii.
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych oraz złączy kablowych 20kV.
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.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 15. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 w/w ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:

1. dla terenu oznaczonego 2MU w wysokości 0,01%.
2. dla pozostałych terenów objętych planem w wysokości 30%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szczytnej.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej w Szczytnej:
Martyna Bednarek



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna dla terenów w obrębie Szczytnik

Załącznik numer 1 do Uchwały nr XXX/153/20 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 24.09.2020r.

Wyrzys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczytna, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Szczytnie nr XIV/83/16 z dnia 22 marca 2016 r.

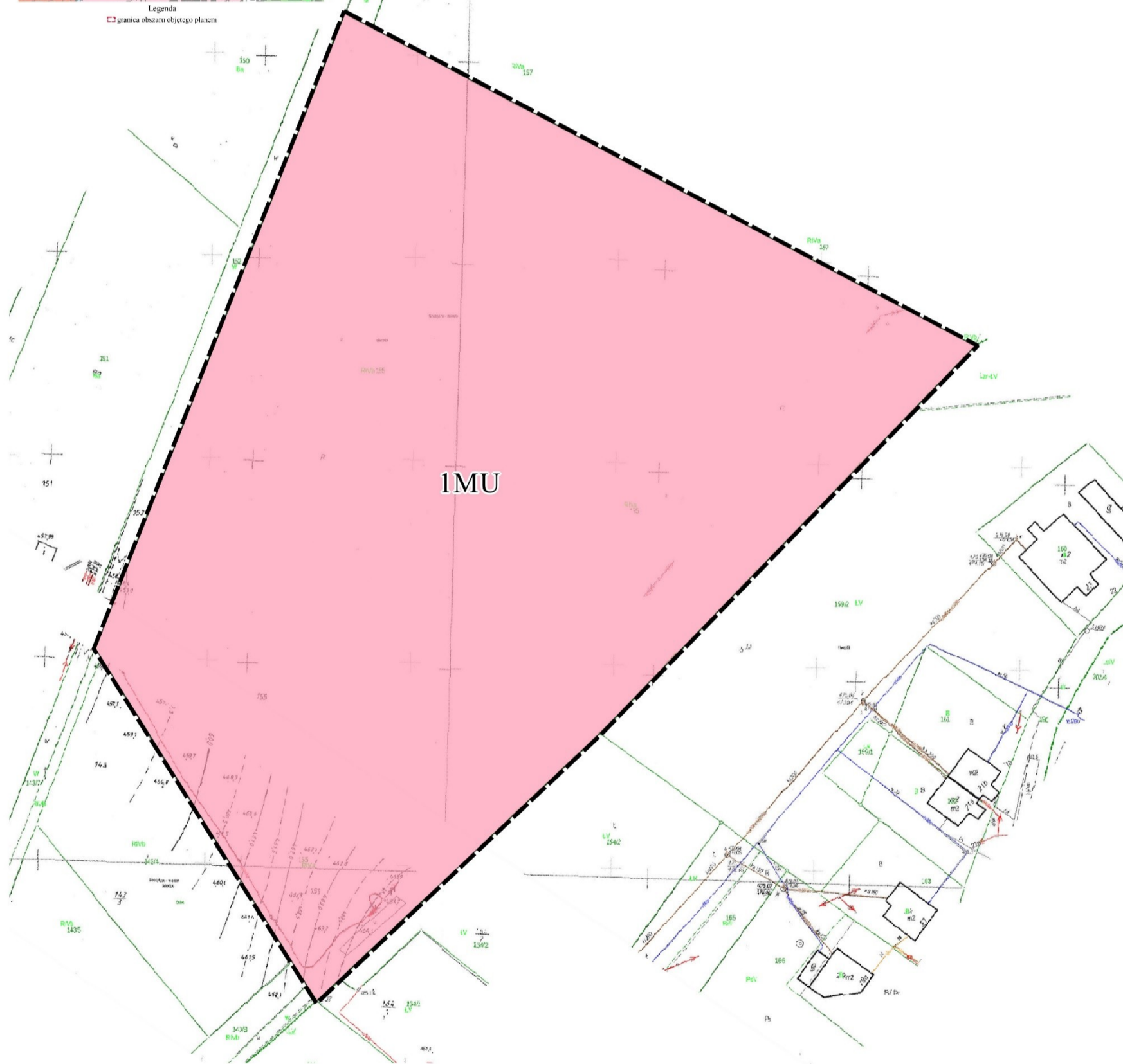
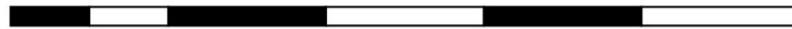


Legenda
— granica obszaru objętego planem



Rysunek planu
Skala 1:1000

25 0 25 50 75 100 m



Legenda

ustalenia planu

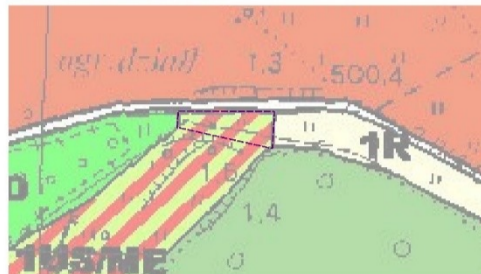
- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- MU - zabudowa mieszkaniowo-usługowa



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna dla terenów w obrębie Szczytnik

Załącznik numer 2 do Uchwały nr XXX/153/20 Rady Miejskiej w Szczytnej z dnia 24.09.2020r.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczytna, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Szczytnej nr XIV/83/16 z dnia 22 marca 2016 r.

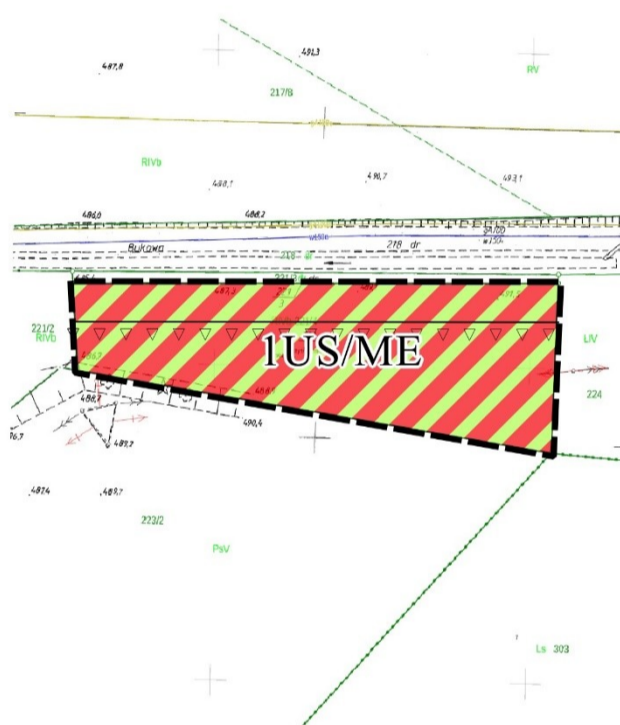


Legenda
□ granica obszaru objętego planem



Rysunek planu
Skala 1:1000

25 0 25 50 75 100 m



Legenda

ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- ▽ nieprzekraczalna linia zabudowy
- US/ME - tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej na cele sanatoryjno-uzdrowiskowe, leczniczo-rehabilitacyjne i turystyczne



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna dla terenów w obrębie Szczytnik

Załącznik numer 3 do Uchwały nr XXX/153/20 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 24.09.2020r.

Wyciąg ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczytna, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Szczytnie nr XIV/83/16 z dnia 22 marca 2016 r.

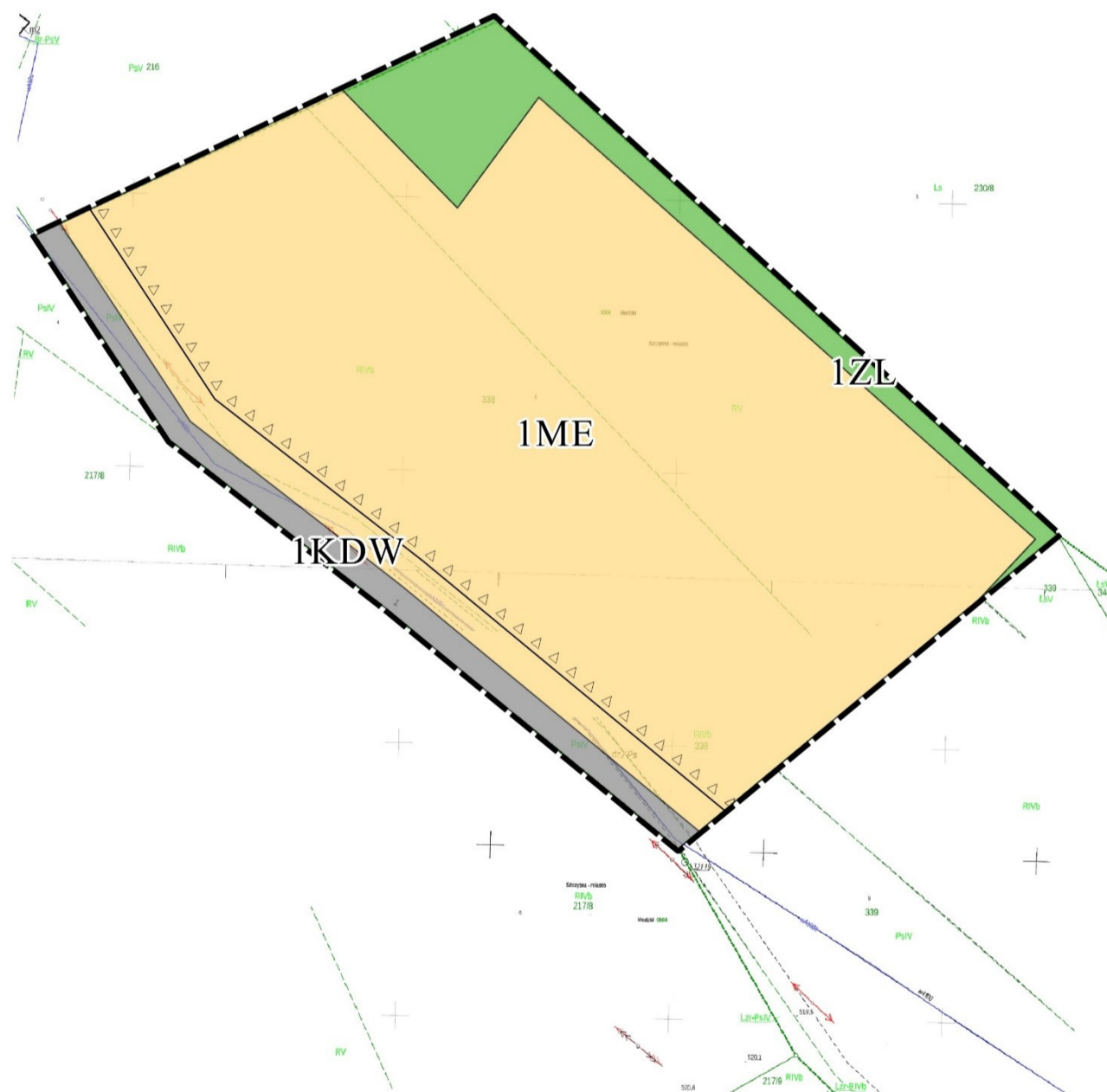


Legenda
 □ granica obszaru objętego planem



Rysunek planu
 Skala 1:1000

25 0 25 50 75 100 m



Legenda

ustalenia planu

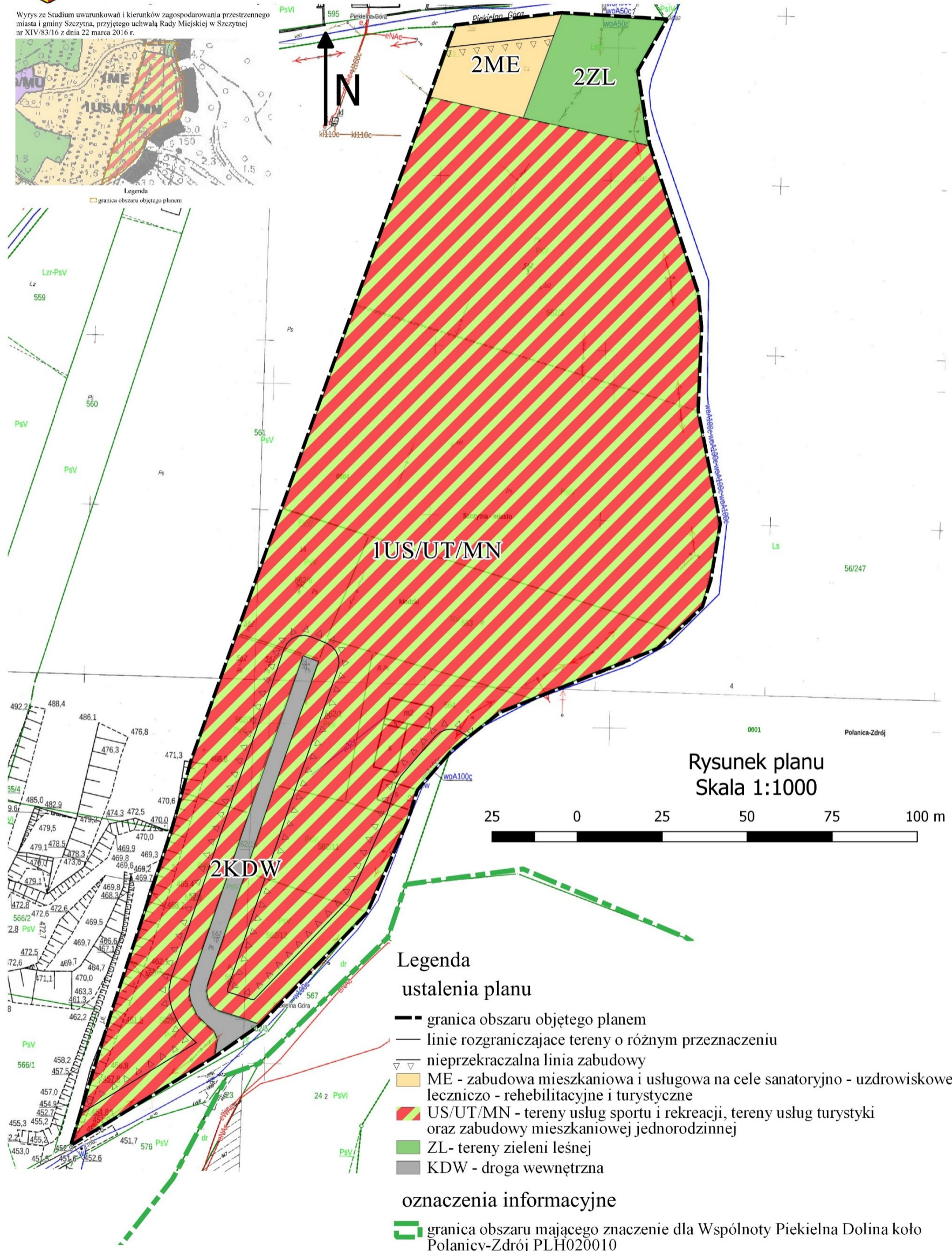
- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- ME - zabudowa mieszkaniowa i usługowa na cele sanatoryjno - uzdrowiskowe, leczniczo - rehabilitacyjne i turystyczne
- ZL - tereny zieleni leśnej
- KDW - droga wewnętrzna



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna dla terenów w obrębie Szczytnik

Załącznik numer 4 do Uchwały nr XXX/153/20 Rady Miejskiej w Szczytniej z dnia 24.09.2020r.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczytna, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Szczytniej nr XIV/83/16 z dnia 22 marca 2016 r.



Legenda

ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- ▽ nieprzekraczalna linia zabudowy
- ME - zabudowa mieszkaniowa i usługowa na cele sanatoryjno - uzdrowiskowe, leczniczo - rehabilitacyjne i turystyczne
- US/UT/MN - tereny usług sportu i rekreacji, tereny usług turystyki oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZL - tereny zieleni leśnej
- KDW - droga wewnętrzna

oznaczenia informacyjne

- granica obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Piekielna Dolina koło Polanicy-Zdrój PLH020010



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna dla terenów w obrębie Szczytnik

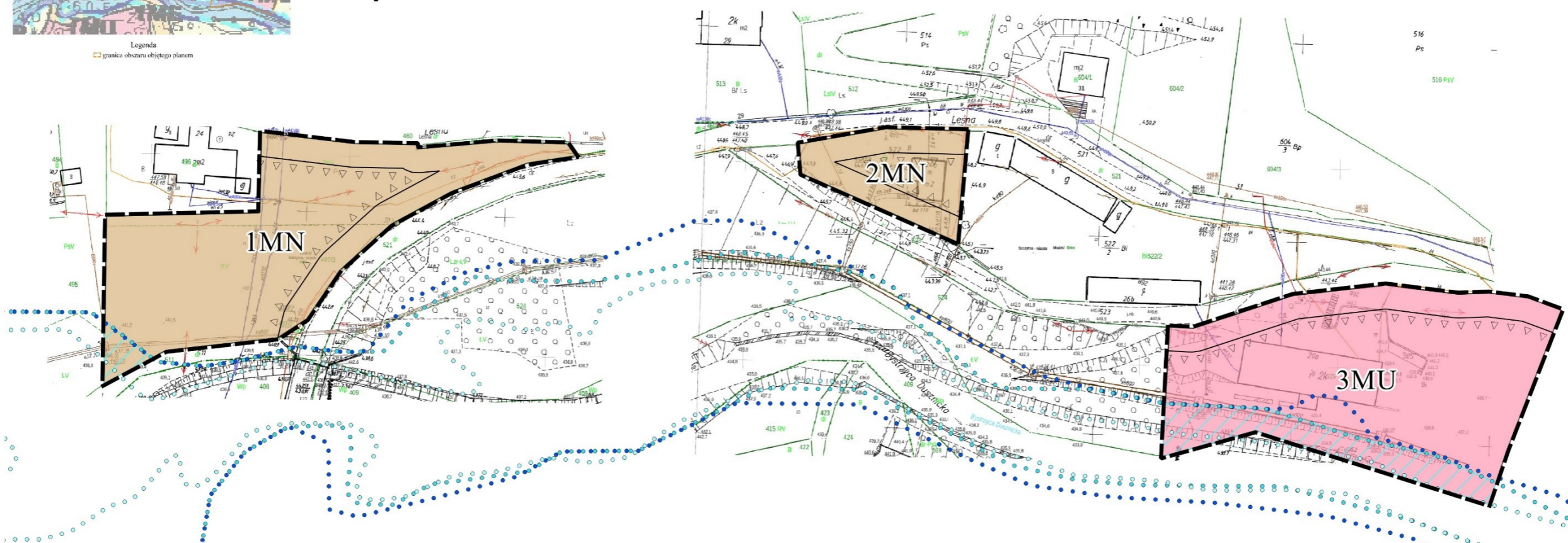
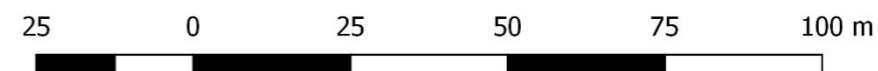
Załącznik numer 5 do Uchwały nr XXX/153/20 Rady Miejskiej w Szczytniej z dnia 24.09.2020r.

Rysunek planu
Skala 1:1000

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczytna, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Szczytniej nr XIV/83/16 z dnia 22 marca 2016 r.



Legenda
□ granica obszaru objętego planem



Legenda

ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- ▽ nieprzekraczalna linia zabudowy
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią
- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%)
- granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%)
- granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%)



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna dla terenów w obrębie Szczytnik

Załącznik numer 6 do Uchwały nr XXX/153/20 Rady Miejskiej w Szczytniej z dnia 24.09.2020r.

Rysunek planu
Skala 1:1000

Wyrzys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczytna, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Szczytniej nr XIV/83/16 z dnia 22 marca 2016 r.



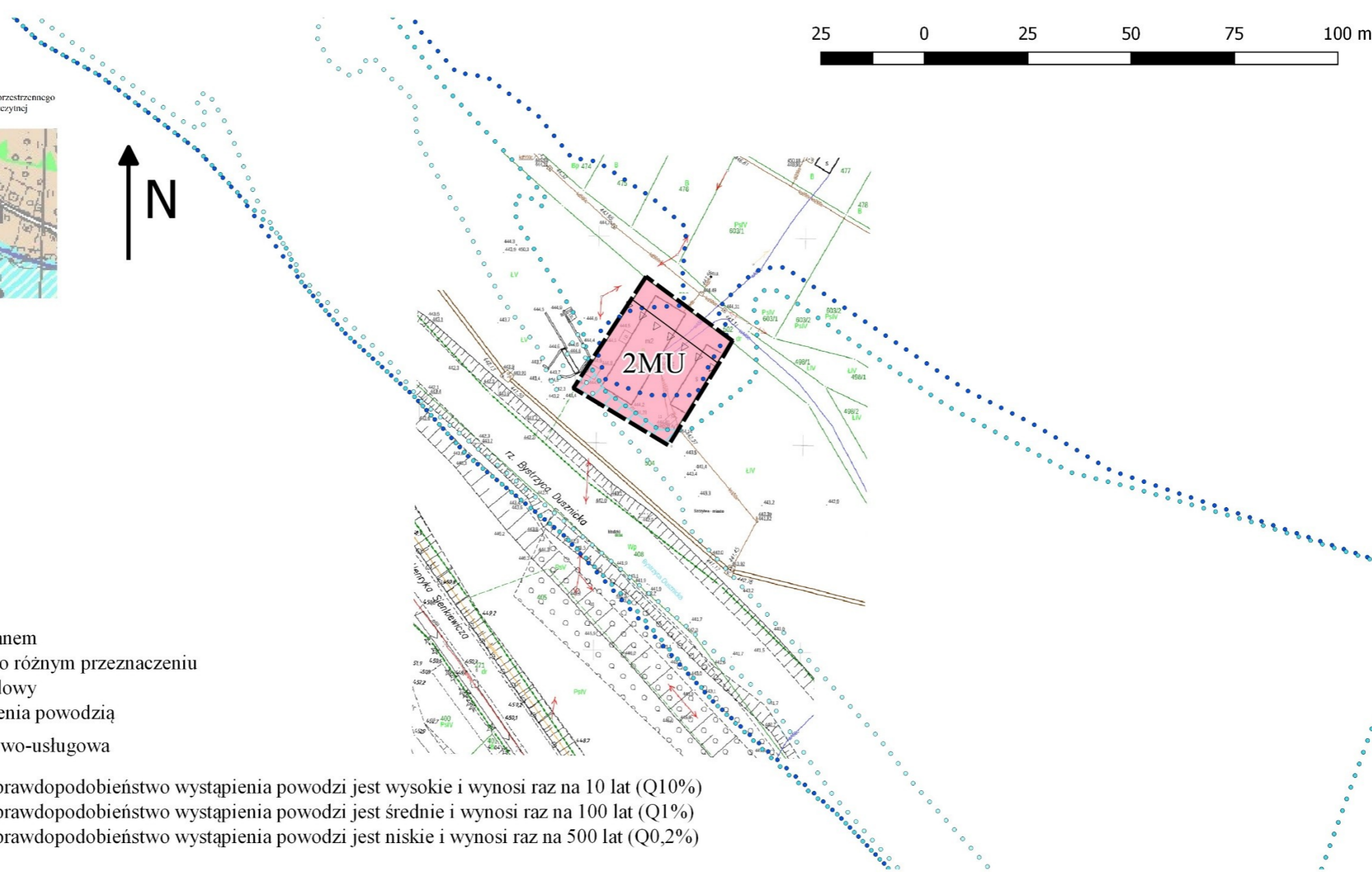
Legenda
□ granica obszaru objętego planem



Legenda

ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- ▽ nieprzekraczalna linia zabudowy
- ▨ obszar szczególnego zagrożenia powodzią
- MU - zabudowa mieszkaniowo-usługowa
- granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%)
- granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%)
- granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%)



Załącznik nr 7
do uchwały nr XXX/153/20
Rady Miejskiej w Szczytniej
z dnia 24 września 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego**

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna dla terenów w obrębie Szczytnik nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Załącznik nr 8
do uchwały nr XXX/153/20
Rady Miejskiej w Szczytnej
z dnia 24 września 2020 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – na obszarze planu nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.