

Uchwała nr
Rady Miejskiej w Szczytnie
z dnia 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. 609), 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 uchwałą nr LIV/324/23 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna w obrębie Chocieszów, Rada Miejska w Szczytnie stwierdza i uchwała, 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. Uchwała 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 w/w 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, wiatrolapy, 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;

9. **zabudowie wielorodzinnej o niskiej intensywności** – należy przez to rozumieć zabudowę wielorodzinną o maksymalnej liczbie 6 lokali w budynku.

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-utrzymawczych.

§ 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;
 - aa) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 65;
 - bb) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 66
- 1) 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.

- 1) 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 jednorodziną 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 ust. 1 pkt 8 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 jednorodziną 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,
 - e) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 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 jednorodziną 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 ust. 1 pkt 8 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 jednorodziną 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 ust. 1 pkt 8 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 jednorodziną 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 ust. 1 pkt 8 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 14m,
 - 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 ust. 1 pkt 8 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**:
- przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;
 - 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;
 - ogranicza się ilość wjazdów do istniejących, dla nowych obiektów należy organizować wjazdy na drogi powiatowe, gminne lub prywatne,
 - 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**:
- przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;
 - 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;
 - 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**:
- przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację ciągów pieszo-jezdnich;
 - 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;
 - dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, ścieżek pieszo – rowerowych i miejsc do parkowania w miejscach, gdzie szerokość drogi w liniach rozgraniczających jest większa niż 5m, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KO-INS**:
- przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji lub stacji paliw płynnych;
 - w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zabudowę związaną z obsługą komunikacji lub zabudowę związaną z obsługą produktów naftowych;
 - 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;
 - 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°,
 - 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**:
- 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) 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,

- przeznaczenie uzupełniające: usługi z zakresu usług handlu, rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, zdrowia, sportu i rekreacji, biurowych i administracji oraz inne usługi zdefiniowane w §5 ust. 1 pkt 8 niniejszej uchwały,
 - 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,
- c) 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 zarządzania 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 m² na terenach oznaczonych symbolami MN oraz na terenach oznaczonych symbolami MN-RZM w zakresie przeznaczenia MN;
 - 2) 1000 m² 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 m²;
 - 2) dla pozostałych terenów: 1000 m²;
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 pieszce należy dostosować do potrzeb ruchu osób ze szczególnymi potrzebami.
4. Dopuszcza się urządzenia techniczne i zielen, 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 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) hoteli, pensjonatów - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) innych lokali usługowych – 1 miejsce postojowe na 100 m² 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 pkt 6 lit. c;
 - 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 MPa 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 kablownienie 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) 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.

§ 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 Szczytniej.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej