

z dnia 27 października 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna dla terenu w obrębie Wolany.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591, ze zm.), oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), w nawiązaniu do uchwał Rady Miejskiej w Szczytnie Nr XLI/280/10 z dnia 24 czerwca 2010 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczytna, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczytna, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Szczytnie Nr XXVIII/253/2005 z dnia 30 września 2005 r., Rada Miejska w Szczytnie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna dla terenu w obrębie Wolany.

2. Integralną częścią zmiany planu są następujące załączniki:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu- skala 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planach - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Szczytnie;
- 4) terenie- należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem liczbowym i literowym;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) przeznaczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć funkcję, która może być ustalona dla terenu w określonym horyzoncie czasowym;
- 8) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni działki. Przez powierzchnię ogólną zabudowy rozumie się powierzchnię całkowitą budynku pomniejszoną o powierzchnię całkowitą kondygnacji podziemnych;
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych i podziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji. Ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane



przez schody, zadaszenia, wiatrolapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 1,5 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi.

§ 3. Obowiązującymi ustaleniami rysunku zmiany planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 3) granice obszaru objętego planem miejscowym.

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 4. Dopuszcza się lokalizowanie elementów reklamowych, na terenach zabudowy mieszkaniowej o powierzchni nie większej niż 15 m².

Rozdział 2.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 5. 1. Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem odbywa się za pomocą układu komunikacyjnego poza granicami opracowania planu drogą dojazdową na terenie miasta Polanica Zdrój. Dopuszcza się inne powiązanie komunikacyjne terenu pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

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

3. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) lokale mieszkalne – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) obiekty handlowe, restauracje, kawiarnie - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) hotele, pensjonaty - 20 miejsc postojowych na 100 łóżek;
- 4) innych lokali usługowych – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

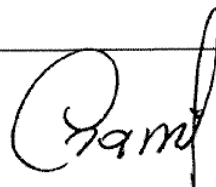
§ 6. 1. Ustala się ogólne zasady rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej: dopuszcza się rozbudowę, budowę nowych, przebudowę i remonty istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym terenie opracowania.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej sieci wodociągowej; w przypadku braku sieci wodociągowej ze studni istniejącej lub wybudowanej;
- 2) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych należy prowadzić ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w celu modernizacji i rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się:
 - a) stałą konserwację i wymianę zużytych odcinków wodociągowych.
 - b) budowę nowych sieci, studni, obiektów i urządzeń.
- 4) dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi ulic za zgodą właściciela nieruchomości.

3. 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 za zgodą właściciela nieruchomości;



- 3) w przypadku braku możliwości obsługi z sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) i oczyszczalni ścieków;
- 4) zakaz podłączania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej;
- 5) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej w terenie planu z zachowaniem normatywnych odległości od innych sieci infrastruktury technicznej i budynków.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dopuszcza się budowę sieci kanalizacji deszczowej na obszarze opracowania lub odprowadzenie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się:

- 1) budowę, remonty rozdzielczej sieci gazowej wraz z koniecznymi stacjami redukcyjno – pomiarowymi, na terenach istniejącego i nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia;
- 2) prowadzenie odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się indywidualne oraz zbiorowe systemy zaopatrzenia w ciepło oraz zaleca się dla nowych obiektów stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej, a także nowoczesnych wysokosprawnych źródeł energii opalanych paliwem stałym lub zaopatrzenie w ciepło z lokalnych grupowych kotłowni.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) 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 kablowanie lub przebudowę istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 3) nową sieć elektroenergetyczną należy prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych; dopuszcza się prowadzenie sieci poza układami komunikacyjnymi;
- 4) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowej 20/0,4 kV wraz z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia, przewiduje się stosowanie stacji słupowych lub prefabrykowanych kontenerowych, w przypadku konieczności budowy prefabrykowanej stacji kontenerowej 20/0,4 kV, należy wydzielić działkę umożliwiającą zabudowę stacji w odległości nieprzekraczającej 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną; do działki przewidzianej pod budowę kontenerowej stacji transformatorowej należy uwzględnić dojazd do układu komunikacyjnego.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się: rozbudowę sieci telekomunikacyjnych.

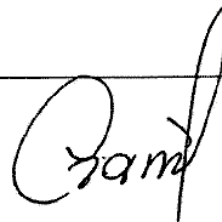
9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

- 1) obowiązek gromadzenia stałych odpadów bytowo-gospodarcze do szczelnych pojemników kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych;
- 2) gospodarka odpadami powinna się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawastrwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.



Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi

§ 8. 1. Uciążliwości oraz szkodliwości związane z przeznaczeniem podstawowym oraz uzupełniającym terenu w zakresie emisji: zanieczyszczeń wód i powietrza, substancji złotonnych, hałasu, wibracji, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie mogą wykraczać poza granice działek inwestora.

2. Teren opracowania znajduje się w strefie ochrony pośredniej (teren o mniejszym zakresie ograniczeń w korzystaniu z wód i użytkowaniu gruntów) ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia, ustanowionej Decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu RLSgwł 053/17/74 z 31 marca 1974 roku, w której obowiązują ograniczenia zgodnie z powyższą decyzją.

3. W granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy Prawo Wodne.

4. Teren opracowania znajduje się w granicach terenu i obszaru górniczego wód leczniczych „Polanica Zdrój”, w związku z powyższym gospodarkę wodno – ściekową należy prowadzić w sposób niezagrożający wodom podziemnym i powierzchniowym, w tym w szczególności wodom leczniczym złoża „Polanica – Zdrój”.

5. Teren opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 371 dla którego obowiązuje najwyższa ochrony wód podziemnych (ONO).

6. Dla terenu obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości

§ 9. 1. Ustala się minimalną szerokość frontów działek budowlanych - 18 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m².

3. 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.

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

Rozdział 7.

Opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 10. Ustala się stawkę opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717, ze zm.) dla wszystkich terenów w obszarze opracowania planu w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 8.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację budynków wolnostojących oraz bliźniaczych z dopuszczeniem 4 lokali mieszkalnych w budynku.
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura technicznej, drogi wewnętrzne i dojazdowe, parkingi, miejsca postojowe, zabudowa garażowa i gospodarcza oraz inna infrastruktura komunikacyjna,
 - b) usługi handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła oraz usługi związane z obsługą działalności gospodarczych, nie zajmujące więcej niż 50 % terenu,
 - c) zieleni urządzonej;

4) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) ustala się maksymalną wysokość budynków 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe – maksymalna wysokość do kalenicy dachu 12 m,
- b) obowiązuje stosowanie w budynkach połaci dachowych o spadkach 30 - 55°, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w jednokondygnacyjnych budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
- d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 40%,
- e) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 50 % powierzchni działek.

Rozdział 9.

Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenów

§ 12. Dla terenów objętych zmianą planu nie ustala się odrębnego tymczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania, dla przeznaczenia tymczasowego obowiązują przepisy szczególne.

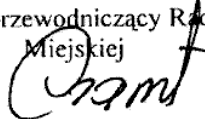
DZIAŁ III.

Ustalenia końcowe

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Szczytnej.

§ 14. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej



Stanisław Czarnik

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI/64/11
Rady Miejskiej w Szczytnej
z dnia 27 października 2011 r.
Załącznik1.jpg

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/64/11
Rady Miejskiej w Szczytnej
z dnia 27 października 2011 r.
Załącznik2.doc

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI/64/11
Rady Miejskiej w Szczytnej

z dnia 27 października 2011 r.
Zalacznik3.doc

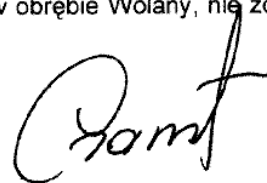
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Czarny', is written over the horizontal line separating the footer from the main body of the page.

Załącznik Nr 2 do uchwały nr XI/64/11 Rady Miejskiej w Szczytniej z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna dla terenu w obrębie Wolany

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.).

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.), stwierdza się, że do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna dla terenu w obrębie Wolany, nie zostały złożone uwagi.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dant', is located to the right of the text block.

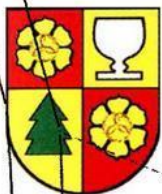
Załącznik Nr 3 do uchwały nr XI/64/11 Rady Miejskiej w Szczytnej z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzenne gminy Szczytna dla terenu w obrębie Wolany

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.)

Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, opłat adiacenckich oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

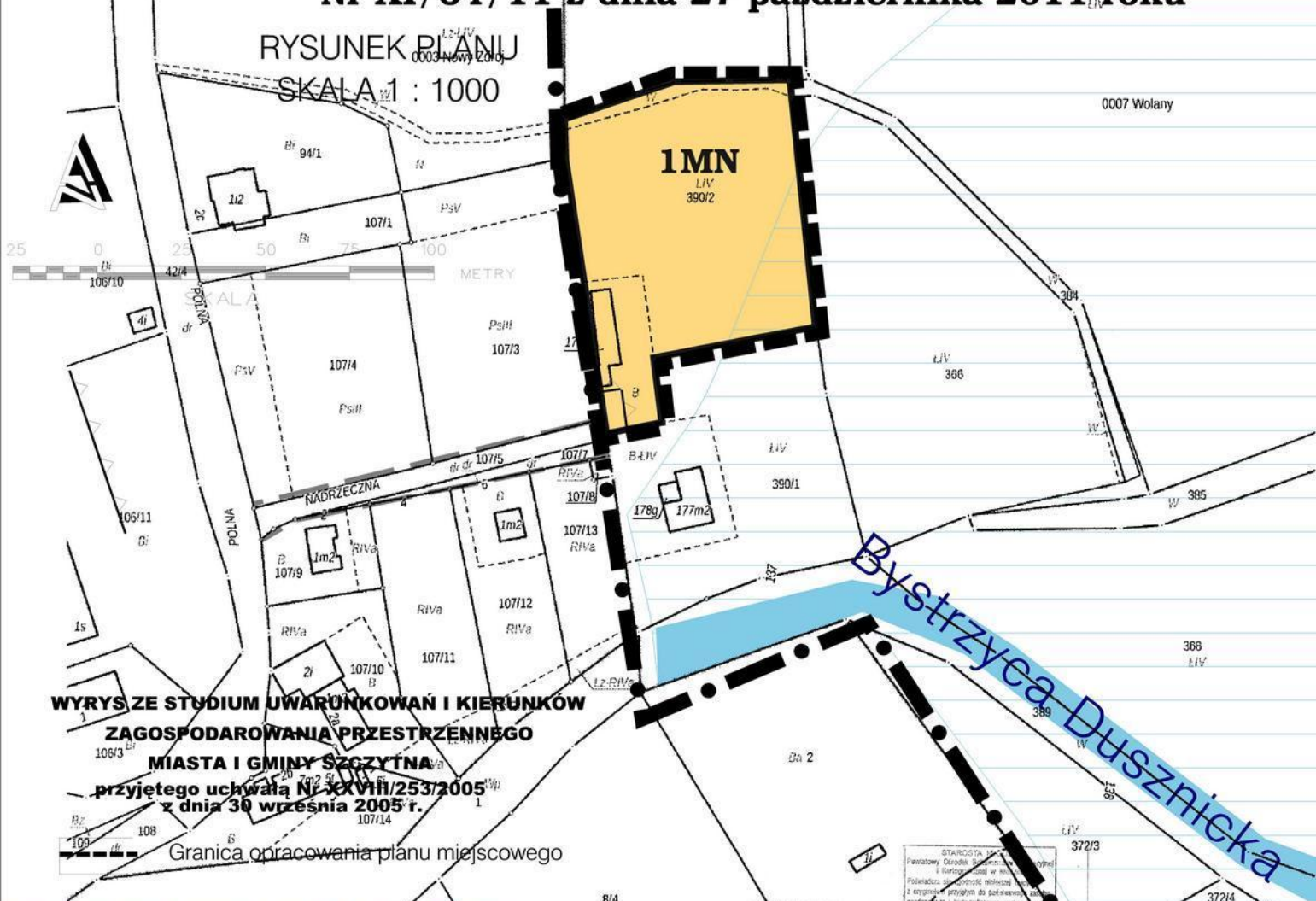
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Czarny' or similar, written in a cursive style.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna dla terenu w obrębie Wolany

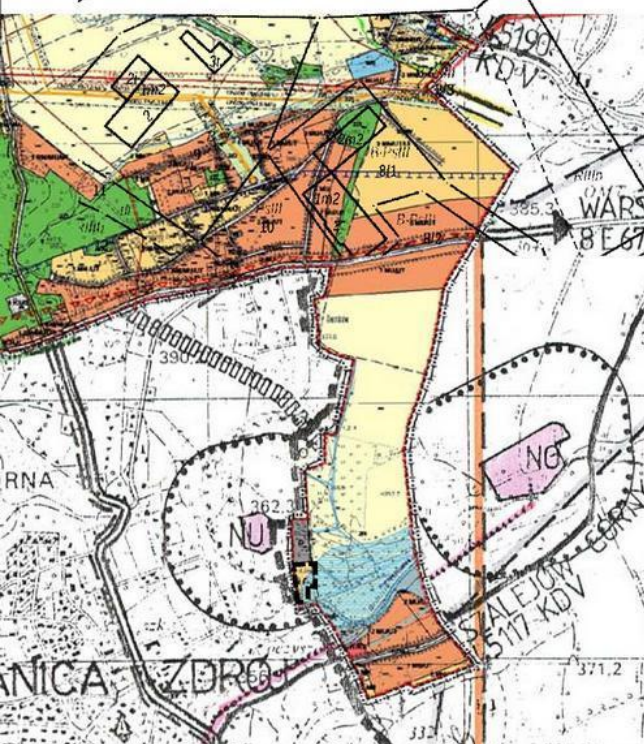
Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Szczytnie
Nr XI/64/11 z dnia 27 października 2011 roku

RYSUNEK PLANU
SKALA 1 : 1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY SZCZYTNA
przyjętego uchwałą Nr XXVIII/253/2005
z dnia 30 września 2005 r.

Granica opracowania planu miejscowego



LEGENDA

- 6/2 USTALENIA PLANU:
- Granica opracowania planu miejscowego
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - Linie rozgraniczające tereny o różnych sposobach użytkowania
 - MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:
- Obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią
 - Granica Gminy (gmina Szczytna / miasto Polanica Zdrój)
 - Orientacyjne linie rozgraniczające istniejącej drogi dojazdowej poza granicami planu

Załącznik Nr 2 do uchwały nr XI/64/11 Rady Miejskiej w Szczytnej z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna dla terenu w obrębie Wolany

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.).

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.), stwierdza się, że do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna dla terenu w obrębie Wolany, nie zostały złożone uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały nr XI/64/11 Rady Miejskiej w Szczytnej z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzenne gminy Szczytna dla terenu w obrębie Wolany

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.)

Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, opłat adiacenckich oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.