

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W SZCZYTNEJ
NR XXX/208/09**

z dnia 25 czerwca 2009 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Szczytna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), w nawiązaniu do uchwał Rady Miejskiej w Szczytnej nr XXI/136/08 z dnia 25 września 2008 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna, nr XXII/140/08 z dnia 23 października 2008 r., nr XXVI/188/09 z dnia 18 lutego 2009 r., nr XXVIII/202/09 z dnia 28 kwietnia 2009 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Szczytnej nr XXI/136/08 z dnia 25 września 2008 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna w sprawie zmiany ww. uchwały, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczytna, Rada Miejska w Szczytnej uchwala, co następuje:

D Z I A Ł I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna.
2. Integralną częścią zmiany planu są następujące załączniki:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu – skala 1:2000;
 - 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

Ileć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planach** – należy przez to rozumieć miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, o których mowa § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **przepisach szczególnych** – 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 Szczytnej;
- 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) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, którą żaden element zabudowy nie może przekroczyć. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują przy lokalizacji stacji transformatorowych i innych urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych oraz zgody odpowiednich zarządców dróg;
- 9) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi:
 - a) oświaty,
 - b) zdrowia i opieki społecznej,
 - c) domy pomocy społecznej,
 - d) rekreacji i wypoczynku,
 - e) społeczno-kulturalne,
 - f) administracji publicznej,
 - g) komunikacji,

- h) siedziby organizacji społeczno-politycznych i religijnych;
- 10) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi:
 - a) handlu detalicznego i hurtowego,
 - b) gastronomii,
 - c) rzemiosła,
 - d) obsługi działalności gospodarczej,
 - e) pocztowe i łączności,
 - f) turystyki, sportu i rekreacjioraz inne, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;
- 11) **aktywizacji gospodarczej** – należy przez to rozumieć usługi komercyjne i publiczne, działalności produkcyjne, bazy transportowe i przeładunkowe, składy i magazyny;
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni działki. Przez powierzchnie ogólną zabudowy rozumie się powierzchnię całkowitą budynku pomniejszoną o powierzchnie całkowitą kondygnacji podziemnych.

§ 3

Obowiązującymi ustaleniami rysunku zmiany planu są :

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) granice terenów podlegających ochronie konserwatorskiej, dotyczące obszaru opracowania.

DZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

R o z d z i a ł 1

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

§ 4

- 1. Dopuszcza się lokalizowanie elementów reklamowych, na terenach zabudowy mieszkaniowej nie większych niż 30 m², na terenach usługowych nie większych niż 50 m².
- 2. Dopuszcza się dokonywanie nowych podziałów geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości oraz spełnienia warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Przez zapewnienie dostępu do drogi publicznej rozumie się, poza bezpośrednim dostępem do istniejącej drogi publicznej, również wydzielenie drogi wewnętrznej umożliwiającej wjazd na drogę publiczną oraz ustanowienie służebności.

R o z d z i a ł 2

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 5

- 1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywa się za pomocą układu komunikacyjnego poza granicami opracowania planu, zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami dla każdego z terenów.
- 2. Dopuszcza się na obszarze opracowania planu wydzielenie 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) biura, urzędy – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) obiekty handlowe, restauracje, kawiarnie – 2 miejsca postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) hotele, pensjonaty – 20 miejsc postojowych na 100 łóżek;
 - 5) obiekty sportowe – 5 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie;
 - 6) domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki – 5 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie;
 - 7) przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie, sanatoria – 2 miejsca postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 8) szkoły, przedszkola, żłobki – 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

R o z d z i a ł 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 6

- 1. Ustala się ogólne zasady rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się rozbudowę, budowę nowych, przebudowę i remonty istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym terenie opracowania;
- 2) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej sieci wodociągowej;
 - 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, obiektów i urządzeń.
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 w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji;
 - 3) zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w zabudowie mieszkalnej, produkcyjnej i usługowej dla terenów posiadających obsługę sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 4) dla nieruchomości nieobsługiwanych przez sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych;
 - 5) zakaz podłączania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej;
 - 6) rozbudowę zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej w terenach istniejącej i planowanej zabudowy 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.
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, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się indywidualne oraz zbiorowe systemy zaopatrzenia w ciepło oraz ustala się alternatywne wykorzystywanie nieuciążliwych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej.
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) adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji;
 - 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) nową sieć elektroenergetyczną należy prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych; dopuszcza się prowadzenie sieci poza układami komunikacyjnymi – po uzyskaniu zgody właściciela sieci i właściciela gruntu, przez który będzie przebiegać trasa linii;
 - 5) 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 budowę stacji w odległości 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 linii kablowych telekomunikacyjnych na obszarze opracowania.
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 szczególnymi.

Rozdział 4

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

§ 7

1. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. Ratownicze badania archeologiczne finansuje Inwestor.
2. Wszelkie prace ziemne w obrębie udokumentowanych stanowisk archeologicznych wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – Inspekcją Archeologiczną.
3. Ochronie konserwatorskiej, zgodnie z przepisami szczególnymi, wynikającej z wpisania obiektu do rejestru zabytków podlegają położone na terenie oznaczonym symbolem 2UP/UT obiekty i obszary:
 - 1) zamek – numer rejestru 212 z dnia 16.06.1950, zmiana decyzji 501/212,
 - 2) teren parku zamkowego – numer rejestru 249 z dnia 05.09.1950 r., nowy numer rejestru 502/249, granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków oznaczona została na rysunku planu.
4. Wszelkie remonty, modernizacje i rozbudowy obiektów ujętych w wojewódzkim rejestrze zabytków wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
5. Ustala się ochronę konserwatorską zabytków nieruchomych ujętych w ewidencji zabytków:
 - 1) dom mieszkalny, Duszpasterstwo Księża Misjonarzy św. Rodziny, ul. Zamkowa 10 (znajdujący się na terenie oznaczonym symbolem 2UP/UT);
 - 2) były szpital Najświętszego Serca Jezusowego – ul. Szpitalna 2 (znajdujący się na terenie oznaczonym symbolem 4MU/ME).
6. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w § 7 ust. 5, obowiązuje:
 - 1) zachowanie historycznej bryły i pierwotnego ukształtowania dachu, a także ich odtworzenie w przypadku odbudowy budynków, które dopuszcza się w pierwotnym usytuowaniu;
 - 2) zachowanie historycznego układu, podziałów i wystroju elewacji, a także ich odtworzenie w przypadku wykonywania remontu lub odbudowy elewacji;
 - 3) zachowanie pierwotnej formy stolarki okiennej i drzwiowej, a także ich odtworzenie w przypadku wymiany stolarki lub odbudowy elewacji;
 - 4) wykorzystanie historycznych materiałów zewnętrznych elewacji i jej kolorystyki, a także ich odtworzenie w przypadku wykonywania remontu lub odbudowy elewacji; zachowanie historycznego pokrycia dachu w zakresie formy i materiału, a także jego odtworzenie w przypadku odbudowy lub wymiany pokrycia dachu.
7. W granicach Strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującej tereny oznaczone symbolami: 4MU/ME, 3MU/UT, 18U i część terenów oznaczonych symbolem 11ME/MU i 16KSU/MU ustala się:
 - 1) obowiązuje zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim układu dróg;
 - 2) ustala się restaurację i modernizację techniczną obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;
 - 3) dopuszcza się likwidację lub przebudowę obiektów technicznie wyeksploatowanych lub grożących katastrofą budowlaną;
 - 4) wszelka działalność inwestycyjna powinna być prowadzona z uwzględnieniem istniejących już związków przestrzennych i planistycznych;
 - 5) określa się wymóg uzgadniania ze Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zmian rodzaju nawierzchni dróg oraz korekt lub zmian w ich przebiegu;
 - 6) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
 - 7) obowiązek nawiązania gabarytami nowej zabudowy i sposobem kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej;
 - 8) przystosowywanie wysokości nowych budynków do wysokości budynków sąsiadujących;
 - 9) zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci.

Rozdział 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 8

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

2. Przed podjęciem działań inwestycyjnych w terenie ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej gleby o bonitacji wyższej niż klasa IV z powierzchni przeznaczonych pod obiekty budowlane i budowle.
3. Przed przekazaniem terenu pod zabudowę należy przebudować system drenarski w uzgodnieniu z Regionalnym Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.
4. 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 obowiązuje:
 - 1) zakaz rozwoju istniejących zakładów i lokalizacji nowych zakładów o wodochłonnym, bezzwrotnym procesie produkcji oraz wytwarzających uciążliwe ścieki;
 - 2) dopuszczenie rozwoju i budowy innych zakładów niż wymienionych w §8 ust. 4 pkt 1 pod warunkiem wybudowania pełnych urządzeń do oczyszczania ścieków;
 - 3) zakaz samolotowego opylania roślin.
5. Na terenie strefy pośredniej ujęcia wody podziemnej dla Domu Pomocy społecznej „Zamek”, obejmującej tereny oznaczone symbolami 1UP/UT, 2UP/UT, w granicach określonych na rysunku planu, w celu zapewnienia niezmnieszenia przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia, obowiązują następujące zakazy:
 - 1) prowadzenia nieczyszczonych biologicznie ścieków do ziemi i wód powierzchniowych;
 - 2) lokalizowania zakładów przemysłowych i ferm chowu zwierząt;
 - 3) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji ekstrahujących się eterem naftowym;
 - 4) lokalizowanie wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych;
 - 5) lokalizowanie nowych ujęć wody;
 - 6) rolniczego wykorzystywania ścieków;
 - 7) stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin;
 - 8) budowy osiedli mieszkaniowych;
 - 9) wykonywania odwodnieniowych robót melioracyjnych;
 - 10) lokalizowania cmentarzy i grzebowisk zwierząt.
6. Na terenie otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, która obejmuje tereny oznaczone symbolem: 1UP/UT, 2UP/UT, 3MU/UT, 4MU/ME, 5MU/ME, 6US/ME, 7MW, 11ME/MU, 12AG/UT obowiązuje:
 - 1) zakaz hodowli zwierząt oraz uprawy roślin obcych naturalnej przyrodzie terytorium parku i jego otuliny, a także obcym wieloletnim tradycjom rolniczym regionu;
 - 2) ścieki mają być odprowadzane do przydomowych oczyszczalni, szczelnych pojemników bezodpływowych lub do kanalizacji;
 - 3) ogrzewanie budynków następować będzie przy wykorzystaniu paliw sprzyjających środowisku takich jak: gaz, energia elektryczna, energia odtwarzalna, olej opałowy, niskoemisyjnych pieców na paliwa stałe;
 - 4) przy realizacji nowych inwestycji kubaturowych należy przestrzegać zasady ochrony krajobrazu naturalnego.
7. Dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych obejmujących teren oznaczony symbolem 8MU/ME oraz w części, zgodnie z rysunkiem planu, teren oznaczony symbolem 12AG/UT obowiązuje najwyższa ochrona wód podziemnych (ONO).
8. W obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią znajduje się teren oznaczony symbolem 14US. Dla terenu obowiązują przepisy szczególne, w szczególności art. 40 ust. 3 i art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 18.07.2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019, ze zm.).
9. Dla terenu zalewanego wodami powodziowymi, obejmującego teren oznaczony symbolem 3MU/UT ustala się:
 - 1) zakaz lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze, za wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody;
 - 3) zakaz prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.
10. Teren oznaczony symbolem 1UP/UT i 2UP/UT objęty jest ochroną obszaru Natura 2000 obejmującym ostoje nietoperzy i użytek ekologiczny.

R o z d z i a ł 6

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

§ 9

1. Ustala się minimalną szerokość frontów działek budowlanych:
 - 1) w zabudowie oznaczonej symbolem UP/UT, MU/UT, AG/UT – 20 m;
 - 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MW/MN – 7 m;
 - 3) w zabudowie oznaczonej symbolem ME/UP, MU/ME, US/ME, MNU/ME, US, KSU/MU – 18 m.
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MW/MN – 250 m²;

- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem UP/UT, MU/UT, AG/UT – 900 m²;
 - 3) w zabudowie oznaczonej symbolem ME/UP, MU/ME, US/ME, MNU/ME, US, KSU/MU – 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.

R o z d z i a ł 7

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

§ 10

Ustala się stawkę opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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.

R o z d z i a ł 8

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 11

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ME/UP** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej na cele sanatoryjno-uzdrowiskowe, leczniczo-rehabilitacyjne i turystyczne oraz usług publicznych**, w ramach której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i dojazdowe oraz inna infrastruktura komunikacyjna,
 - b) zieleń urządzona;
 - 3) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wyznaczają się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, dla działek, gdzie nie są wyznaczone linie zabudowy, zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - b) ustala się maksymalną wysokość nowo realizowanych budynków na 4 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe – maksymalna wysokość do okapu dachu 10 m,
 - c) obowiązuje stosowanie w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30–55°. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8,
 - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 30%;
 - 4) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ulicy Bobrownickiej i drogi dojazdowej zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy terenu, jako wjazdy bezpośrednie, poprzez drogi wewnętrzne lub dostępność służebną nieruchomości;
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających terenu na granicy z ulicą Bobrownicka i drogą dojazdową – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UP/UT, 2UP/UT** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – **tereny usług publicznych oraz usług turystyki, obejmujących: hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, pola biwakowe, comingi oraz inne obiekty związane z obsługą ruchu turystycznego;**
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i dojazdowe oraz inna infrastruktura komunikacyjna,
 - b) usługi handlu, gastronomii,
 - c) obiekty sportowe,
 - d) zieleń parkowa,
 - e) zabudowa mieszkaniowa – jako lokale właścicieli lub zarządców obiektów usługowych;
 - 3) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy, za wyjątkiem zabudowy odtworzeniowej – polegającej na odbudowaniu nieistniejących historycznych budynków zespołu zamkowego,
 - b) dopuszcza się remonty, rozbudowy odbudowy istniejących budynków, z zachowaniem historycznych cech budynku, geometrii dachu, bryły budynku, detalu architektonicznego, materiałów budowlanych, w tym pokrycia dachów,
 - c) wszelkie prace budowlane na terenie podlegają uzgodnieniu przez Konserwatora Zabytków,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu – 60%,
 - e) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,

- f) na terenie znajdują się obiekty i obszary wpisane do rejestru i ewidencji zabytków, obowiązują ich ochrona;
 - 4) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ulicy Zamkowej, jako wjazd bezpośredni, poprzez drogi wewnętrzne lub dostępność służebną nieruchomości;
 - 5) realizacja założeń planu na terenach winna być prowadzona z zachowaniem stanowisk nietopery występujących w istniejących budynkach oraz w lesie przy zamku, w szczególności w zakresie ewentualnych nowych obiektów w sąsiedztwie terenów leśnych w rejonie zamku.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MU/UT** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usług publicznych i komercyjnych oraz usług turystyki, obejmujących: hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, pola biwakowe, camingi oraz inne obiekty związane z obsługą ruchu turystycznego;**
 - 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i dojazdowe oraz inna infrastruktura komunikacyjna,
 - b) usługi handlu, gastronomii,
 - c) obiekty sportowe,
 - d) zieleń parkowa;
 - 4) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
 - a) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; dla działek, gdzie nie wyznaczono linii zabudowy, zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) ustala się maksymalną wysokość nowo realizowanych budynków na 3 kondygnacje naziemne – maksymalna wysokość do okapu dachu 10 m,
 - c) obowiązuje stosowanie w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30–55°; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
 - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 30%,
 - f) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
 - g) na terenie znajduje obowiązują ustalenia dla strefy B ochrony konserwatorskiej;
 - 5) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ulicy Wolności;
 - 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej teren na granicy z ulicą Wolności – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) od istniejącej drogi krajowej nr 8, klasa techniczna GP, (droga poza granicami terenu) w odległości do 200 m od krawędzi jezdni drogi krajowej ustala się ograniczenie lokalizowania budynków wymagających szczególnej ochrony, (w tym szpitali i sanatoriów), w strefie tej dopuszcza się lokalizowanie tych budynków wyłącznie pod warunkiem zastosowania przez inwestora rozwiązań zapewniających spełnianie obowiązujących standardów akustycznych środowiska w pomieszczeniach, zgodnie z przepisami szczególnymi; wszelkie zabezpieczenia muszą być wykonane na koszt inwestora.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MU/ME** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usług publicznych i komercyjnych oraz tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej na cele sanatoryjno-uzdrowiskowe, leczniczo-rehabilitacyjne i turystyczne;**
 - 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i dojazdowe oraz inna infrastruktura komunikacyjna,
 - b) zieleń urządzona;
 - 4) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
 - a) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; dla działek, gdzie nie są wyznaczone linie zabudowy, zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - b) ustala się maksymalną wysokość nowo realizowanych budynków na 3 kondygnacje naziemne – maksymalna wysokość do okapu dachu 10 m,
 - c) obowiązuje stosowanie w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30–55°. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
 - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 30%,

- f) na terenie znajduje się budynek objęty ewidencją zabytków oraz obowiązują ustalenia dla strefy B ochrony konserwatorskiej;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ulicy Szpitalnej i drogi dojazdowej zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy terenu, jako wjazdy bezpośrednie lub poprzez drogi wewnętrzne lub dostępność służebną nieruchomości;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających terenu na granicy z ulicą Szpitalną i drogą dojazdową – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MU/ME** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usług publicznych i komercyjnych oraz tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej na cele sanatoryjno-uzdrowiskowe, leczniczo-rehabilitacyjne i turystyczne;**
 - 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i dojazdowe oraz inna infrastruktura komunikacyjna,
 - b) zieleń urządzona;
 - 4) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; dla działek, gdzie nie są wyznaczone linie zabudowy, zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - b) ustala się maksymalną wysokość nowo realizowanych budynków na 3 kondygnacje naziemne – maksymalna wysokość do okapu dachu 10 m,
 - c) obowiązuje stosowanie w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30–55°; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
 - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 30%;
 - 5) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ulicy Słonecznej, Szpitalnej i dróg dojazdowych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy terenu, jako wjazdy bezpośrednie lub poprzez drogi wewnętrzne lub dostępność służebną nieruchomości;
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających terenu na granicy z ulicami Słoneczną, Szpitalną i drogami dojazdowymi – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.
6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6US/ME** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – **tereny usług sportu i rekreacji obejmujące: obiekty sportowe, pola biwakowe, campingi i obiekty związane z obsługą ruchu turystycznego oraz tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej na cele sanatoryjno-uzdrowiskowe, leczniczo-rehabilitacyjne i turystyczne;**
 - 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych,
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i dojazdowe oraz inna infrastruktura komunikacyjna,
 - b) zieleń urządzona;
 - 4) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, dla działek, gdzie nie są wyznaczone linie zabudowy, zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - b) ustala się maksymalną wysokość nowo realizowanych budynków na 3 kondygnacje naziemne – maksymalna wysokość do okapu dachu 10 m,
 - c) obowiązuje stosowanie w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30–55°. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5 ,
 - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 30%;
 - 5) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi dojazdowej zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy terenu, jako wjazdy bezpośrednie lub poprzez drogi wewnętrzne lub dostępność służebną nieruchomości;
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających terenu na granicy z ulicą drogą dojazdową – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.
7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MW/MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna szeregowa;**
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi komercyjne i publiczne spełniające wymogi przepisów szczególnych,

- b) urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i dojazdowe oraz inna infrastruktura komunikacyjna,
 - c) zieleń urządzona;
- 3) zabrania się lokalizowania w granicach działek:
- a) obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego,
 - b) zakładów produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych;
- 4) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, dla działek, gdzie nie są wyznaczone linie zabudowy, zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - b) ustala się maksymalną wysokość nowo realizowanych budynków na 3 kondygnacje naziemne – maksymalna wysokość do okapu dachu 10 m,
 - c) obowiązuje stosowanie w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30–55°; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8,
 - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 30%,
 - f) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ulicy Kościelnej i Słonecznej zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy terenu, jako wjazdy bezpośrednie lub poprzez drogi wewnętrzne lub dostępność służebną nieruchomości;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających terenu na granicy z ulicą Kościelną i Słoneczną – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.
8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9 MNU/ME** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowo-usługowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza o maksymalnej liczbie do 2 mieszkań w budynku oraz zabudowa mieszkaniowa i usługowa na cele sanatoryjno-uzdrowiskowe, leczniczo-rehabilitacyjne i turystyczne;**
 - 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obszar wykonywania odwiertów głębinowych z dopuszczeniem eksploatacji i produkcji wód,
 - b) usługi komercyjne wbudowane lub wolno stojące,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i dojazdowe oraz inna infrastruktura komunikacyjna,
 - d) zieleń urządzona;
 - 4) zabrania się lokalizowania w granicach działek działalności usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców;
 - 5) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Dla działek, gdzie nie są wyznaczone linie zabudowy, zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - b) ustala się maksymalną wysokość nowo realizowanych budynków usługowych i usługowo-mieszkaniowych na 3 kondygnacje naziemne – maksymalna wysokość do okapu dachu na 10 m,
 - c) obowiązuje stosowanie w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30–55°, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach garażowych i gospodarczych,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
 - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 40%,
 - f) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
 - 6) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ulicy Szkolnej, z obowiązkiem zapewnienia wjazdu na teren drogi wewnętrznej z ulicy Szkolnej oraz dopuszcza się obsługę terenu z drogi dojazdowej zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy terenu, jako wjazdy bezpośrednie lub poprzez drogi wewnętrzne lub dostępność służebną nieruchomości;
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających terenu na granicy drogą dojazdową – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.
9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10 MU/ME** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usług publicznych i komercyjnych oraz tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej na cele sanatoryjno-uzdrowiskowe, leczniczo-rehabilitacyjne i turystyczne;**
 - 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obszar wykonywania odwiertów głębinowych z dopuszczeniem eksploatacji i produkcji wód,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i dojazdowe oraz inna infrastruktura komunikacyjna,
 - c) zieleń urządzona;
 - 4) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, dla działek, gdzie nie są wyznaczone linie zabudowy, zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - b) ustala się maksymalną wysokość nowo realizowanych budynków na 3 kondygnacje naziemne – maksymalna wysokość do okapu dachu 10 m,
 - c) obowiązuje stosowanie w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30–55°; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
 - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 30%;
 - 5) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ulicy Górskiej i drogi dojazdowej zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy terenu, jako wjazdy bezpośrednie lub poprzez drogi wewnętrzne lub dostępność służebną nieruchomości;
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających terenu na granicy z ulicą Górką i drogą dojazdową – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.
10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11 ME/MU** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej na cele sanatoryjno-uzdrowiskowe, leczniczo-rehabilitacyjne i turystyczne oraz tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usług publicznych i komercyjnych;**
 - 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obszar wykonywania odwiertów głębinowych z dopuszczeniem eksploatacji i produkcji wód,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i dojazdowe oraz inna infrastruktura komunikacyjna,
 - c) zieleń urządzona;
 - 4) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, dla działek, gdzie nie są wyznaczone linie zabudowy, zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - b) ustala się maksymalną wysokość nowo realizowanych budynków na 3 kondygnacje naziemne – maksymalna wysokość do okapu dachu 10 m,
 - c) obowiązuje stosowanie w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30–55°; dopuszcza się w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
 - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 30%,
 - f) na części terenu zgodnie z rysunkiem planu obowiązują ustalenia dla strefy B ochrony konserwatorskiej;
 - 5) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ulicy Kościelnej i drogi dojazdowej zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy terenu, jako wjazdy bezpośrednie lub poprzez drogi wewnętrzne lub dostępność służebną nieruchomości;
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających terenu na granicy z ulicą Kościelnej i drogą dojazdową – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) od istniejącej drogi krajowej nr 8, klasa techniczna GP, (droga poza granicami terenu) w odległości do 200 m od krawędzi jezdni drogi krajowej ustala się ograniczenie lokalizowania budynków wymagających szczególnej ochrony, (w tym szpitali i sanatoriów), w strefie tej dopuszcza się lokalizowanie tych budynków wyłącznie pod warunkiem zastosowania przez inwestora rozwiązań zapewniających spełnianie obowiązujących standardów akustycznych środowiska w pomieszczeniach, zgodnie z przepisami szczególnymi; wszelkie zabezpieczenia muszą być wykonane na koszt inwestora.
11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12 AG/UT** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – **tereny aktywizacji gospodarczej; usług turystyki, obejmujących: hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, pola biwakowe, comingi, obiekty sportowe, oraz**

inne obiekty związane z obsługą ruchu turystycznego oraz usługi sanatoryjno-uzdrowiskowe i leczniczo-rehabilitacyjne;

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa towarzysząca funkcji podstawowej jako lokale właścicieli lub zarządców obiektów usługowych,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i dojazdowe oraz inna infrastruktura komunikacyjna,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) zieleń parkowa,
 - e) usługi handlu, gastronomii;
 - 3) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, dla działek, gdzie nie są wyznaczone linie zabudowy, zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - b) ustala się maksymalną wysokość nowo realizowanych budynków na 7 kondygnacji naziemnych – maksymalna wysokość do okapu dachu 20 m, nie więcej niż 30 m do najwyższego elementu budynku.
 - c) obowiązuje stosowanie w nowo projektowanych budynkach połaci dachowych o spadkach 30–60°,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej terenu 70%,
 - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 15%,
 - f) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
 - 4) na terenie dopuszcza się poszerzenie drogi krajowej nr 8;
 - 5) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ulicy Kościelnej i Słonecznej oraz drogi dojazdowej zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy terenu, jako wjazdy bezpośrednie lub poprzez drogi wewnętrzne lub dostępność służebną nieruchomości;
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających terenu na granicy z ulicą Kościelną, Słoneczną i drogą dojazdową – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) ustala się zakaz obsługi terenu z drogi krajowej nr 8, obsługę terenu należy prowadzić z dróg niższych kategorii poprzez układ dróg wewnętrznych lub służebność, podłączenie do drogi krajowej wyłącznie poprzez istniejące skrzyżowania z zakazem lokalizowania bezpośrednich wjazdów na teren z drogi krajowej;
 - 8) od istniejącej drogi krajowej nr 8, klasa techniczna GP, (droga na granicy terenu) obowiązuje:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy 10 m od linii rozgraniczającej terenu, w przypadku poszerzenia drogi nowa zabudowa nie może być lokalizowana bliżej niż 10 m od krawędzi jezdni drogi krajowej po przebudowie;
 - b) lokalizowanie obiektów z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi w budynkach mieszkalnych i użyteczności publicznej jednokondygnacyjnych w odległości do 50 m od krawędzi jezdni drogi krajowej i wielokondygnacyjnych w odległości do 70 m od krawędzi jezdni drogi krajowej dopuszczone jest pod warunkiem zastosowania przez inwestora tych obiektów rozwiązań zapewniających spełnianie obowiązujących standardów akustycznych środowiska w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zgodnie z przepisami szczególnymi; wszelkie zabezpieczenia muszą być wykonane na koszt inwestora;
 - c) lokalizowanie budynków wymagających szczególnej ochrony, w tym szpitali i sanatoriów w odległości do 200 m od krawędzi jezdni drogi krajowej dopuszczone jest pod warunkiem zastosowania, przez inwestora tych obiektów, rozwiązań zapewniających spełnianie obowiązujących standardów akustycznych w pomieszczeniach, zgodnie z przepisami szczególnymi; wszelkie zabezpieczenia muszą być wykonane na koszt inwestora.
12. Ia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14 US** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – **tereny usług sportu i rekreacji obejmujące: obiekty sportowe, pola biwakowe, campingi i obiekty związane z obsługą ruchu turystycznego;**
 - 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obszar wykonywania odwiertów głębinowych z dopuszczeniem eksploatacji i produkcji wód,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i dojazdowe oraz inna infrastruktura komunikacyjna,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) zabudowa mieszkaniowa – jako lokale właścicieli lub zarządców obiektów usługowych;
 - 4) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; dla działek, gdzie nie są wyznaczone linie zabudowy, zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

- b) ustala się maksymalną wysokość nowo realizowanych budynków na trzy kondygnacje naziemne – maksymalna wysokość ściany do okapu dachu 10 m,
 - c) ustala się stosowanie w nowo projektowanych budynkach połaci dachowych o spadkach 30–55°, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych.
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 60%,
 - e) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
 - f) teren znajduje się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, obowiązują na terenie przepisy szczególne;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ulicy Sienkiewicza zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy terenu, jako wjazdy bezpośrednie lub poprzez drogi wewnętrzne lub dostępność służebną nieruchomości;
- 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej terenu na granicy z ulicą Sienkiewicza 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.
13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16 KSU/MU** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – **tereny obsługi komunikacji samochodowej i stacji paliw obejmujące: parkingi, garaże i stacje paliw oraz tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usług publicznych i komercyjnych;**
 - 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i dojazdowe oraz inna infrastruktura komunikacyjna,
 - b) zieleń urządzona;
 - 4) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, dla działek, gdzie nie są wyznaczone linie zabudowy, zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - b) ustala się maksymalną wysokość nowo realizowanych budynków na 3 kondygnacje naziemne – maksymalna wysokość do okapu dachu 10 m,
 - c) obowiązuje stosowanie w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30–55°; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
 - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 30%,
 - f) na części terenu zgodnie z rysunkiem planu obowiązują ustalenia dla strefy B ochrony konserwatorskiej;
 - 5) na terenie dopuszcza się poszerzenie drogi krajowej nr 8;
 - 6) ustala się zakaz obsługi bezpośredniej terenu z drogi krajowej nr 8, obsługę terenu należy prowadzić z dróg niższych kategorii poprzez układ dróg wewnętrznych lub służebność, podłączenie do drogi krajowej wyłącznie poprzez istniejące skrzyżowania z zakazem lokalizowania bezpośrednich wjazdów na tereny z drogi krajowej;
 - 7) od istniejącej drogi krajowej nr 8, klasa techniczna GP, (droga na granicy terenu) obowiązuje:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy 10 m od linii rozgraniczającej terenu, w przypadku poszerzenia drogi nowa zabudowa nie może być lokalizowana bliżej niż 10 m od krawędzi jezdni drogi krajowej po przebudowie,
 - b) lokalizowanie obiektów z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi w budynkach mieszkalnych i użyteczności publicznej jednokondygnacyjnych w odległości do 50 m od krawędzi jezdni drogi krajowej i wielokondygnacyjnych w odległości do 70 m od krawędzi jezdni drogi krajowej dopuszczone jest pod warunkiem zastosowania przez inwestora tych obiektów rozwiązań zapewniających spełnianie obowiązujących standardów akustycznych środowiska w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zgodnie z przepisami szczególnymi; wszelkie zabezpieczenia muszą być wykonane na koszt inwestora,
 - c) lokalizowanie budynków wymagających szczególnej ochrony, w tym szpitali i sanatoriów w odległości do 200 m od krawędzi jezdni drogi krajowej dopuszczone jest pod warunkiem zastosowania, przez inwestora tych obiektów, rozwiązań zapewniających spełnianie obowiązujących standardów akustycznych w pomieszczeniach, zgodnie z przepisami szczególnymi; wszelkie zabezpieczenia muszą być wykonane na koszt inwestora;
 - 8) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ulicy Słonecznej i drogi dojazdowej zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy terenu, jako wjazdy bezpośrednie lub poprzez drogi wewnętrzne lub dostępność służebną nieruchomości.
14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18 U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy usługowej;**

- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i dojazdowe oraz inna infrastruktura komunikacyjna,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) tereny obsługi komunikacji samochodowej w tym stacja paliw;
- 4) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, dla działek, gdzie nie są wyznaczone linie zabudowy, zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - b) ustala się maksymalną wysokość nowo realizowanych budynków usługowych na 3 kondygnacje naziemne – maksymalna wysokość ściany liczona od podstawy ściany do okapu dachu na 10 m,
 - c) obowiązuje stosowanie w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30–55°; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
 - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 30%;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ulicy Handlowej i drogi dojazdowej zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy terenu, jako wjazdy bezpośrednie lub poprzez drogi wewnętrzne lub dostępność służebną nieruchomości;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających terenu na granicy z ulicą Handlową i drogą dojazdową – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) od istniejącej drogi krajowej nr 8, klasa techniczna GP, (droga poza granicami terenu) w odległości do 200 m od krawędzi jezdni drogi krajowej ustala się ograniczenie lokalizowania budynków wymagających szczególnej ochrony, (w tym szpitali i sanatoriów), w strefie tej dopuszcza się lokalizowanie tych budynków wyłącznie pod warunkiem zastosowania przez inwestora rozwiązań zapewniających spełnianie obowiązujących standardów akustycznych środowiska w pomieszczeniach, zgodnie z przepisami szczególnymi; wszelkie zabezpieczenia muszą być wykonane na koszt inwestora;

R o z d z i a ł 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.

D Z I A Ł 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.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ

RENATA IDZIK



















Zmiana miejscowego planu zagospodarowania

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Szczytnej nr XXX/208/09 z dnia 25 czerwca 2009 roku







RYSUNEK PLANU
SKALA 1 : 2000

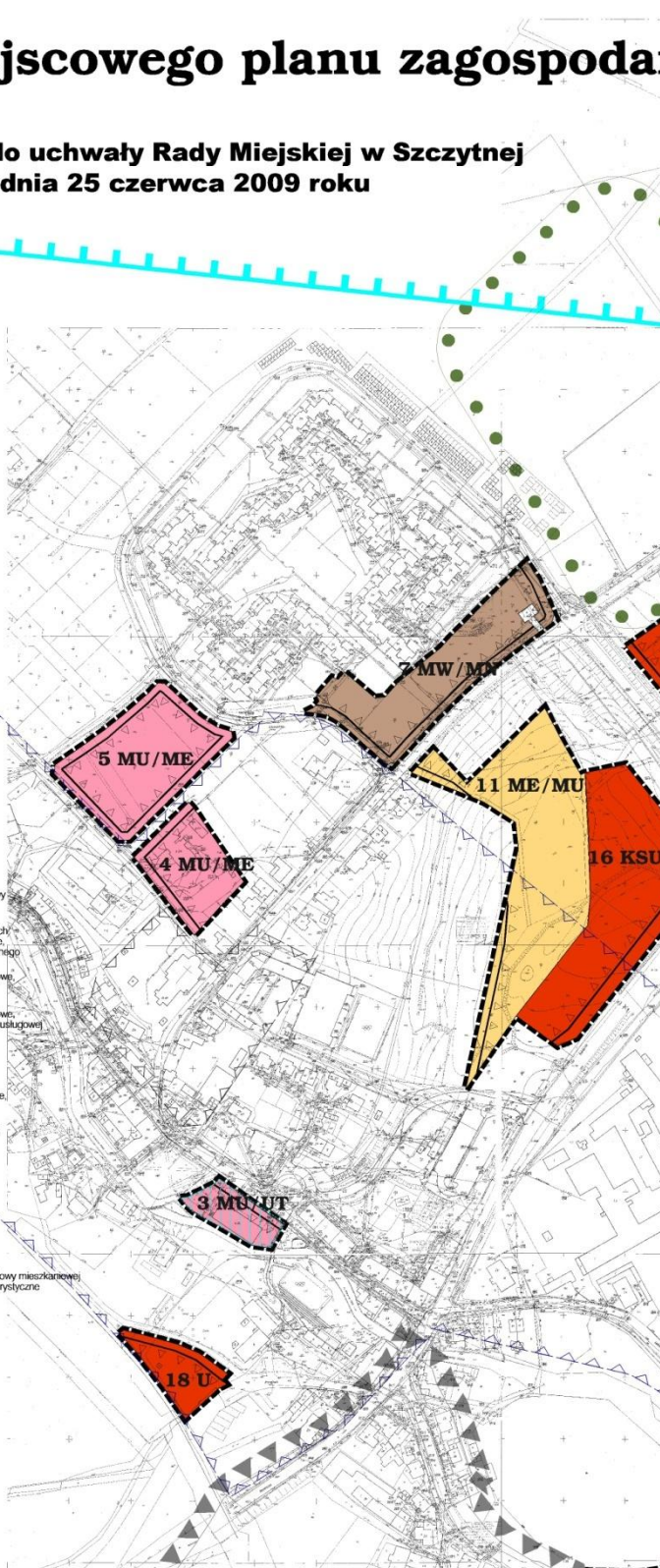
LEGENDA

USTALENIA PLANU:

-  Granice obszaru objętego planem miejscowym
-  Linie rozgraniczające tereny o różnych sposobach użytkowania
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  **MW/MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej szeregowej
-  **MU/ME** Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usług publicznych i komercyjnych oraz tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej na cele sanatoryjno-uzdrowskowe, leczniczo-rehabilitacyjne i turystyczne
-  **MNU/ME** Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej o maksymalnej liczbie do 2 mieszkań w budynku oraz zabudowy mieszkaniowej i usługowej na cele sanatoryjno-uzdrowskowe, leczniczo-rehabilitacyjne i turystyczne
-  **MU/UT** Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usług publicznych i komercyjnych oraz usług turystyki, obejmujących: hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, pola biwakowe, campingi oraz inne obiekty związane z obsługą ruchu turystycznego
-  **ME/UP** Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej na cele sanatoryjno-uzdrowskowe, leczniczo-rehabilitacyjne i turystyczne oraz usług publicznych
-  **ME/MU** Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej na cele sanatoryjno-uzdrowskowe, leczniczo-rehabilitacyjne i turystyczne oraz tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usług publicznych i komercyjnych
-  **U** Tereny zabudowy usługowej
-  **AU/UT** Tereny aktywizacji gospodarczej, usług turystyki, obejmujących: hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, pola biwakowe, campingi, obiekty sportowe, oraz inne obiekty związane z obsługą ruchu turystycznego oraz usługi sanatoryjno-uzdrowskowe i leczniczo
-  **KSU/MU** Tereny obsługi komunikacji samochodowej i stacji paliw obejmujące: parkingi, garaże i stacje paliw oraz tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usług publicznych i komercyjnych
-  **UP/UT** Tereny usług publicznych oraz usług turystyki, obejmujących: hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, pola biwakowe, campingi oraz inne obiekty związane z obsługą ruchu turystycznego
-  **US** Tereny usług sportu i rekreacji obejmujące: obiekty sportowe, pola biwakowe, campingi i obiekty związane z obsługą ruchu turystycznego
-  **US/ME** Tereny usług sportu i rekreacji obejmujące: obiekty sportowe, pola biwakowe, campingi i obiekty związane z obsługą ruchu turystycznego oraz tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej na cele sanatoryjno-uzdrowskowe, leczniczo-rehabilitacyjne i turystyczne
-  Strefa B ochrony konserwatorskiej

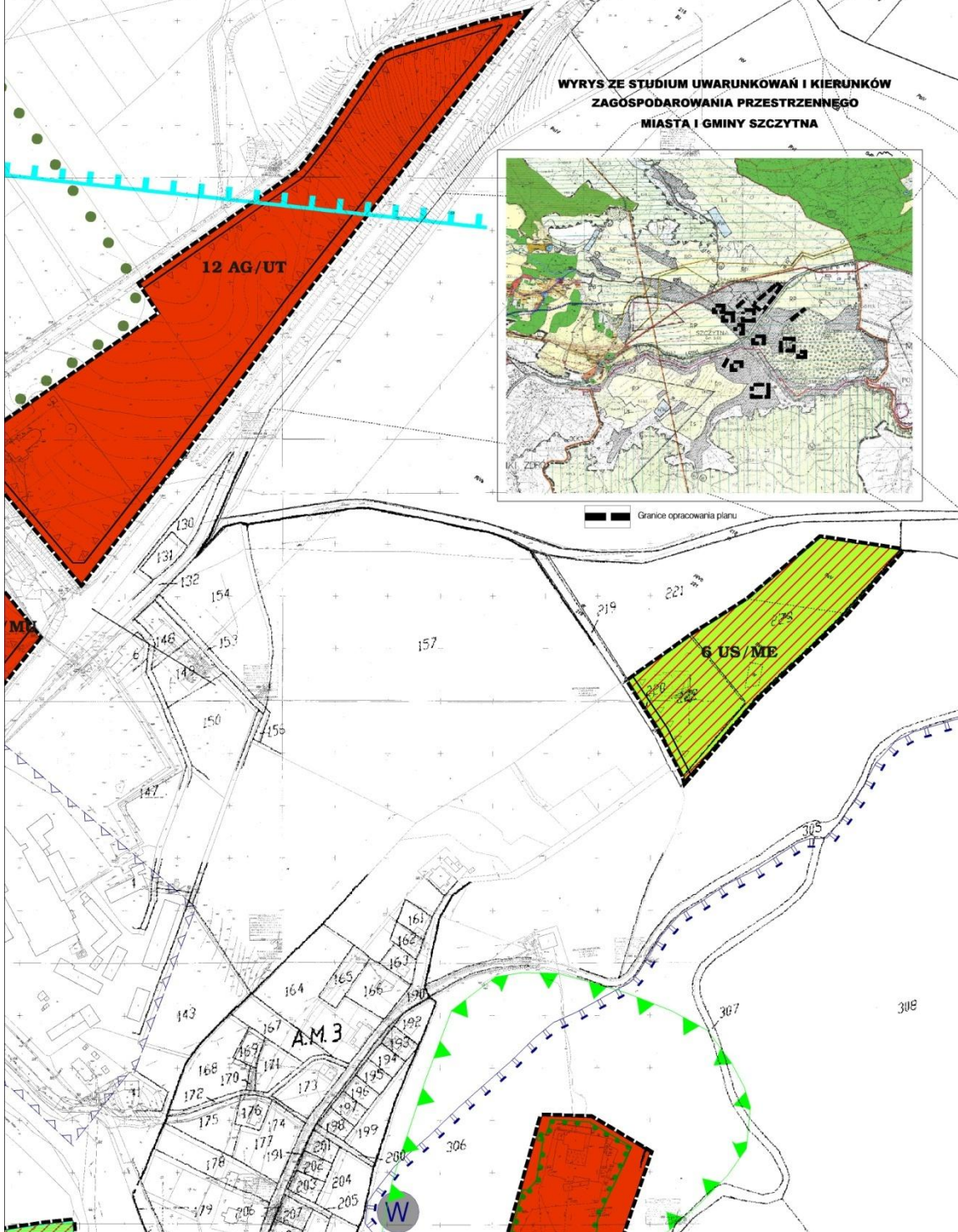
OZNACZENIA INFORMACYJNE:

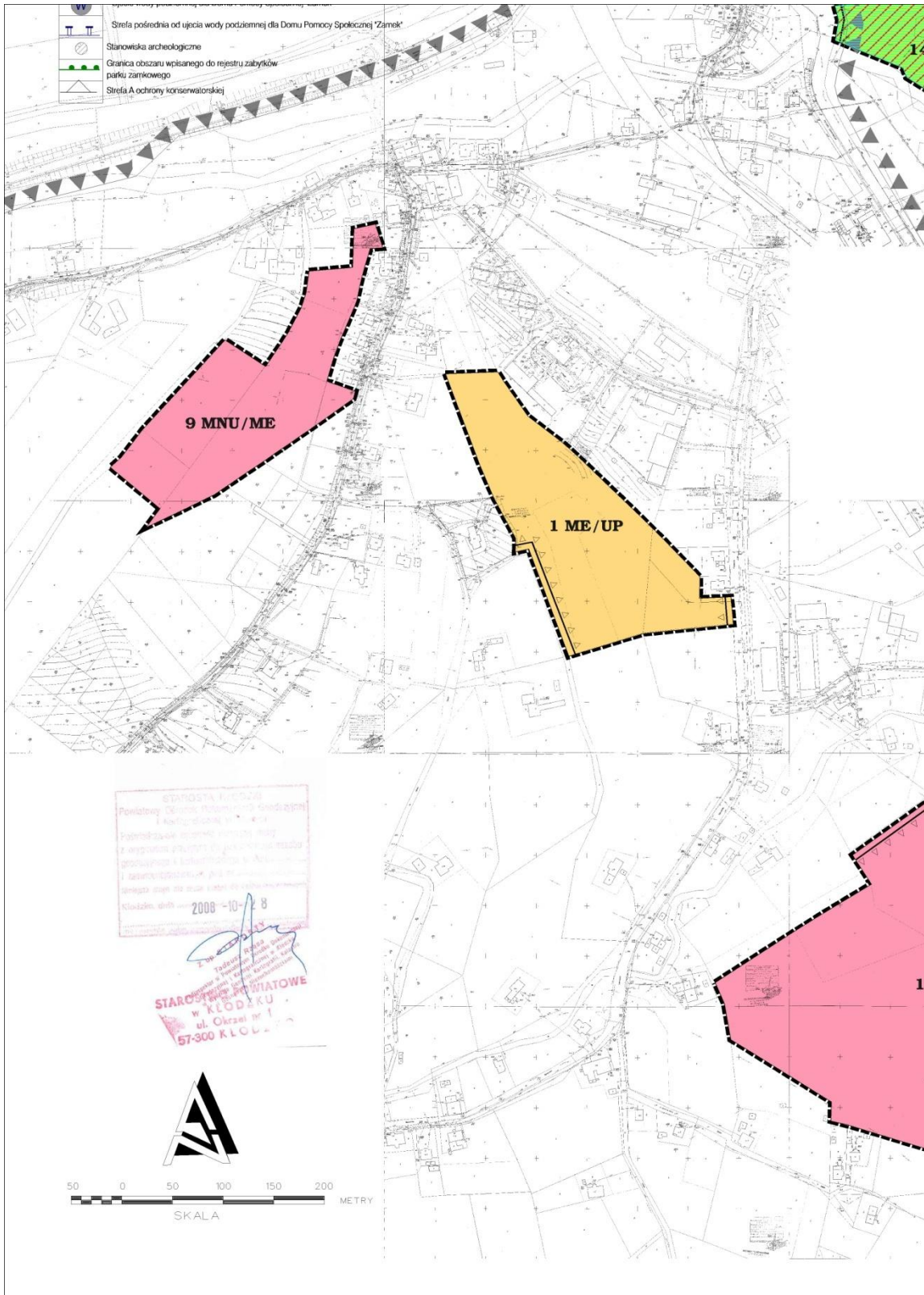
-  Granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza
-  Obszar bezpośredniego zagrożenia powodziowego
-  Teren zalewany wodami powodziowymi
-  Granica zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych 341
-  Granica użytków ekologicznych
-  Granica otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych

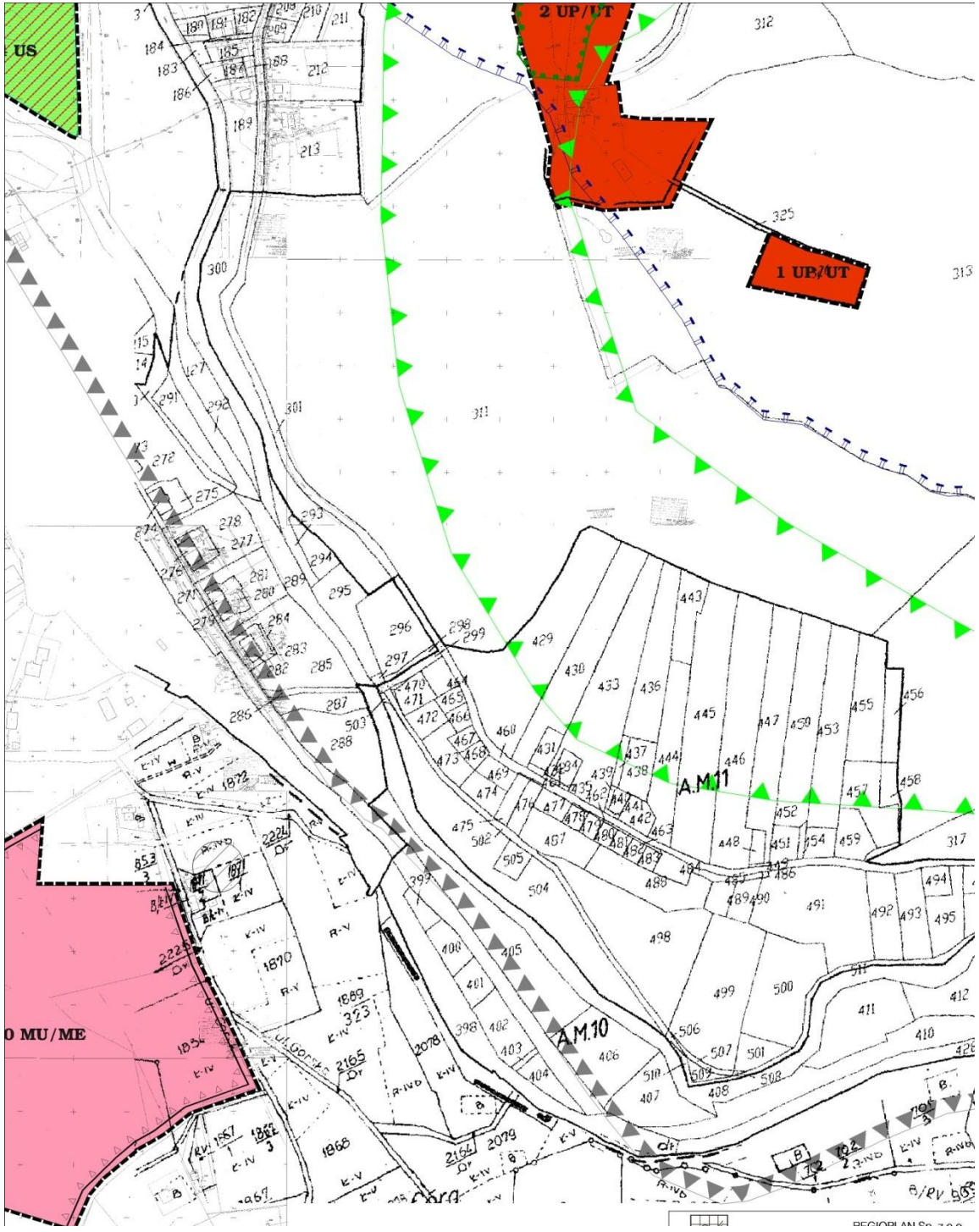


rowania przestrzennego miasta Szczytna

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY SZCZYTNA







O MU/ME

AM.10

AM.11

2 UP/UT

1 UB/UT

US

REGIONS 200

Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Szczytnej nr XXX/208/09 z dnia 25 czerwca 2009 r.

ROZPATRZENIE UWAG ZŁOŻONYCH DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZYTNA

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.).

Złożoną uwagę przez Pana Mariusza Mulak z ASM Inwestycje do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna, dotyczącą rozszerzenia przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 12 AG/UT o cele sanatoryjno-uzdrowiskowe i leczniczo-rehabilitacyjne, zmiany wysokości zabudowy na tym terenie oraz korekty ustaleń dotyczących ograniczeń od drogi krajowej – uwzględnia się.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej w Szczytnej nr XXX/208/09 z dnia 25 czerwca 2009 r.

ROZSTRZYgniĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

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 oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

- a) realizujących cele publiczne oraz sprzyjających rozwojowi gminy,
- b) położonych najbliżej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji,
- c) charakteryzujących się wzrostem dynamiki rozwoju i wzrostem zapotrzebowania,
- d) dużym istniejącym zapotrzebowaniem.