



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 stycznia 2012 r.

Poz. 13

### UCHWAŁA NR XI/64/11 RADY MIEJSKIEJ W SZCZYTNEJ

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 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 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 Szczytnej nr XXVIII/253/2005 z dnia 30 września 2005 r., Rada Miejska w Szczytnej 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 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) 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 niebędących 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 ładuprzestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

§ 4. Dopuszcza się lokalizowanie elementów reklamowych na terenach zabudowy mieszkaniowej o powierzchni nie większej niż 15 m<sup>2</sup>.

#### **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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) hotele, pensjonaty – 20 miejsc postojowych na 100 łóżek;
- 4) innych lokali usługowych – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> 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 kablownianie lub przebudowę istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonie

nach 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 nawarstwienia 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 złownych, hałasu, wibracji, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie mogą wykroczać 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 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 gospodarce wodno-ściekowej należy prowadzić w sposób niezagrażający 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 m<sup>2</sup>.

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**

##### **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.

#### **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 wolno stojących 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, niezajmujące więcej niż 50% terenu,
  - c) zieleń urządzona;
- 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 połączeń 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.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XI/64/ /11 Rady Miejskiej w Szczytnej z dnia 27 października 2011 r.

### **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.

### **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.