

UCHWAŁA NR LV/332/23
RADY MIEJSKIEJ W SZCZYTNEJ

z dnia 30 marca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna dla terenu przy ulicy Mikołaja Kopernika

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XLIII/266/22 Rady Miejskiej w Szczytnej z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna dla terenu przy ulicy Mikołaja Kopernika, Rada Miejska w Szczytnej stwierdza i uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że uchwalany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna dla terenu przy ulicy Mikołaja Kopernika, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczytna, przyjętego uchwałą nr XIV/83/16 z dnia 22 marca 2016 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna dla terenu przy ulicy Mikołaja Kopernika – w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1: 1000 będący integralną częścią uchwały;
- 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są warunki zagospodarowania i zabudowy terenu obejmujące:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak występowania obiektów i obszarów o takich walorach;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz ww. krajobrazów;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 4) ustaleń dotyczących obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji oraz ustaleń dotyczących terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych - ze względu na brak potrzeby wyznaczenia takich obszarów i terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 5) obszar Natura2000 PLB020006 – Góry Stołowe.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa § 2 niniejszej uchwały;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem liczbowym i literowym;
- 3) **przepisach odrębnych (szczególnych)** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje więcej niż 50% powierzchni całkowitej terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli. Ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, pochylnie przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, wiatrołapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 1,5 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi;
- 6) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, boksy na pojemniki i kontenery na odpady, tereny wód śródlądowych, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne i dojazdowe, place manewrowe i postojowe, obiekty gospodarcze i garażowe, zieleń urządzona;
- 7) **inne usługi** – należy przez to rozumieć usługi pielęgnacyjne, fryzjerskie, kosmetyczne, naprawcze, a także inne mające charakter usług, które mogą być wykonywane w lokalu w budynku mieszkalnym, w mieszkaniu bądź w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej i nie powodują uciążliwości dla mieszkańców.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

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

- 1) dopuszcza się utrzymanie, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę istniejącej zabudowy;
- 2) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, remonty, roboty budowlane oraz budowę nowych obiektów w istniejącej zabudowie jeśli działania te nie będą przekraczały parametrów określonych odrębnie dla każdego terenu określonego w § 10 niniejszej uchwały;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remonty i wymianę istniejących urządzeń i obiektów towarzyszących, jeśli nie koliduje to z planowanym przeznaczeniem podstawowym terenu i jego zagospodarowaniem;
- 4) dopuszcza się budowę nowych urządzeń i obiektów towarzyszących na całym obszarze opracowania;
- 5) ustalona w przepisach planu geometria dachów dotyczy głównej bryły dachu, dopuszcza się inne nachylenia połaci dachowych elementów dachu wychodzących poza jego główną bryłę;
- 6) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn, ich zadaszeń oraz zadaszeń drzwi wejściowych, balkonów i tarasów;
- 7) dopuszcza się niższą niż określoną w planie minimalną intensywność zabudowy w przypadku etapowej realizacji zabudowy;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i budowli urządzeń towarzyszących, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej;
- 9) w obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) na terenach o ustalonym więcej niż jednym przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się realizowanie zabudowy związanej wyłącznie z jednym z ustalonych przeznaczeń lub dowolne ich łączenie.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem tereny oznaczone symbolami literowymi **MN-U** obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 2) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska, za wyjątkiem sieci i urządzeń i obiektów towarzyszących,
 - b) które stanowią kolizję z przeznaczeniem mieszkaniowym, powodując uciążliwe oddziaływania na środowisko oraz zagrożenie zdrowia i życia ludzi poza zajmowaną działką, takie jak emisję zanieczyszczeń, hałasu, nieprzyjemne zapachy, zadymianie, składowanie odpadów na otwartej przestrzeni;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 4) prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wszystkie tereny objęte opracowaniem znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 341 „Zbiornik Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Zdrój – Bystrzyca Kłodzka”;
- 7) wszystkie tereny objęte opracowaniem znajdują się w otulinie Parku Narodowego Gór Stołowych. Zgodnie z tym obowiązują warunki i cele ochrony tych obszarów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania roślin i zwierząt genetycznie zmodyfikowanych oraz gatunków obcych i ekspansywnych,
 - b) utrzymanie walorów krajobrazowych w tym terenów niezalesionych i osadniczych;

8) część terenów objętych opracowaniem znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 PLB020006- Góry Stołowe, oznaczonego na rysunku planu. Na tym obszarze ustala się zachowanie przepisów odrębnych obowiązujących dla obszaru Natura 2000 PLB020006 Góry Stołowe.

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu: maksymalna wysokość budowli – 20,0 m.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych: Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, pozyskane w trakcie robót budowlanych, prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN-U do 3MN-U** :

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług;**
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej lub bliźniaczej oraz/lub usługi z zakresu usług handlu, rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji oraz inne usługi zdefiniowane w § 5 niniejszej uchwały;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenów dróg klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami od 1KDD do 2KDD,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - 2 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 10 m,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy urządzeń towarzyszących - 4 m,
 - d) nakazuje się usytuowanie budynków:
 - w układzie szczytowym na terenie oznaczonym symbolem 1MN-U w stosunku do terenu oznaczonego 1KDD,
 - w układzie szczytowym lub kalenicowym na terenach oznaczonych symbolami 2MN-U oraz 3MN-U w stosunku do terenów oznaczonych symbolami 1KDD oraz 2KDD, dopuszcza się dachy kopertowe,
 - e) nakazuje się dachy o kącie nachylenia połąci od 30 ° do 45 °,
 - f) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12 ° wyłącznie w urządzeniach i obiektach towarzyszących,
 - g) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach żółtych, szarych, brązowych i białych, dopuszcza się inne kolory na maksymalnie 20% powierzchni elewacji;

4) wskaźniki zagospodarowania:

- a) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej – do 50%,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 40% powierzchni w zagospodarowaniu działki budowlanej.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDD do 2KDD** :

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren drogi dojazdowej;**
- 2) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 5 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych, ścieżek pieszo – rowerowych i miejsc do parkowania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1MN-U do 3MN-U** ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek wynoszącą 800 m².

2. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż ustalone planem, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne, w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości i dla polepszenia warunków nieruchomości sąsiedniej.

§ 12. Ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem **MN-U**: 18 m;

2) dla pozostałych terenów: 5 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem **MN-U**: 800 m²;

2) dla pozostałych terenów: 50 m².

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

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

§ 13. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Jako tereny przestrzeni publicznych ustala się tereny dróg publicznych, oznaczonych symbolami **od 1KDD do 2KDD**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zabrania się w terenach ulic i ciągów pieszych lokalizowania obiektów oraz schodów, pochylni lub ramp ograniczających możliwość swobodnego przejścia, a także zabrania się tymczasowych obiektów usługowych.

3. Chodniki oraz ciągi pieszo-jezdne i pieszce należy dostosować do potrzeb ruchu osób z niepełnosprawnościami.

4. Dopuszcza się urządzenia techniczne i zieleń, zgodnie z zapisami § 10 oraz § 14.

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

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów: z dróg oznaczonych symbolami **od 1KDD do 2KDD** oraz z nowowydzielanych i istniejących dróg nieoznaczonych na rysunku planu.

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

3. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla:

1) lokali mieszkalnych – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;

2) obiektów handlowych, restauracji, kawiarni - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej;

3) hoteli, pensjonatów - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;

4) innych lokali usługowych, w tym kubaturowych obiektów sportowych – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

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

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

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

1. Dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty budowlane z nią związane na wszystkich terenach, pod warunkiem zgodności z ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami odrębnymi.

3. Nakazuje się nowe sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają usytuowania naziemnego lub nadziemnego.

4. Nakazuje się zapewnienie dostępu dla potrzeb eksploatacyjnych i konserwacyjnych do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z sieci wodociągowej. W przypadku braku dostępności działki do sieci dopuszcza się realizowanie ujęć indywidualnych studni;
- 2) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowych należy prowadzić ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w celu modernizacji i rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się:
 - a) modernizację, remonty, przebudowy i wymianę zużytych odcinków wodociągowych,
 - b) rozbudowę i budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń.

6. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz podziemnych;
- 2) dopuszczenie prowadzenia odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi dróg;
- 3) zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) na terenach posiadających obsługę sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) dopuszczenie budowy szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych lub grupowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 15 ust. 6 pkt 3;
- 5) rozbudowę zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej w terenach istniejącej i planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych odległości od innych sieci infrastruktury technicznej i budynków.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dopuszcza się odprowadzania wód opadowych do dołów chłonnych, zbiorników w obrębie własnego terenu lub rozprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego;
- 2) dopuszcza się budowę, remonty rozdzielczej sieci gazowej wraz z koniecznymi stacjami redukcyjno – pomiarowymi, na terenach istniejącego i nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia;
- 3) dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi dróg;
- 4) należy zachować warunki przepisów odrębnych – ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu od sieci gazowych, w tym od istniejących w obszarze opracowania obszarów będących strefami kontrolowanymi nad gazociągami średniego ciśnienia o szerokości 1m.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się indywidualne oraz zbiorowe systemy zaopatrzenia oraz stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW.

10. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się rozbudowę sieci napowietrznej i kablowej (w zależności od charakteru istniejącej sieci) wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania, według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych, na warunkach określonych przez właściciela sieci;

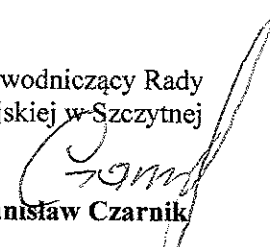
- 3) dopuszcza się kablownanie lub przebudowę istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci;
 - 4) nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy prowadzić jako kablowe;
 - 5) nową sieć elektroenergetyczną należy prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych; dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg;
 - 6) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowej 20/04 kV dopuszcza się stosowanie stacji słupowych lub prefabrykowanych kontenerowych - w zależności od charakteru sieci i przewidywanego obciążenia;
 - 7) zasilenie w energię elektryczną należy projektować z sieci elektroenergetycznej w sposób określony przez właściciela sieci;
 - 8) wyłączając sytuowanie elektrowni wiatrowych, dopuszcza się na całym obszarze opracowania planu lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW;
 - 9) dla nowej zabudowy ustala się zachowanie następującej minimalnej odległości od istniejących linii elektroenergetycznych:
 - a) napowietrznych niskiego napięcia 0,4 kV – po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,
 - b) kablowych niskiego napięcia 0,4 kV oraz kablowych średniego napięcia 20kV – po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii;
 - 10) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych oraz złączy kablowych 20kV.
 11. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się: budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych.
 12. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się: prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 16.** Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 w/w ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości:
1. 0,01% dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-U oraz 3MN-U.
 2. 30% dla terenu oznaczonego symbolem 2MN-U.

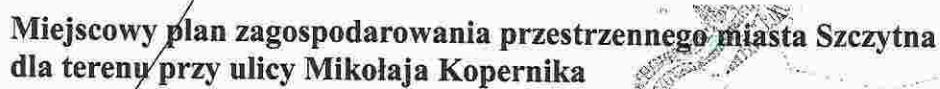
Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szczytnej.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Szczytnej

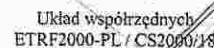

Stanisław Czarnik



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
I GMINY SZCZYTNA, PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ
NR XIV/83/16 Z DNIA 22 MARCA 2016 r.



- granica obszaru objętego planem
-  KDO-L - drogi publiczne klasy (kategorii) lokalnej (droga gminna)
-  MU - tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkanowej (mieszkanowej)
-  MN - tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkanowej jednorodzinnej
-  Naczymy grunty przysługujące ciemności
-  granica Obszaru Chronienia Wód Podziemnych nr 341
-  Obszar Ochrony Specjalnej (Obszar Plików - Natura 2000 Góry Spółcze PLB.000001)



25 50 m

skala 1:1000

LEGENDA

-  granica obszaru objętego planem
 linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
 lub różnych zasadach zagospodarowania
 nieprzekraczalna linia zabudowy
 KDD - teren drogi dojazdowej
 MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 lub teren usług
 obszar Natura 2000 PLB020006- Góry Stołowe

Podstaw mapowy:

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pozyskana z Powiatowego
Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kłodzku
Kłodzko, dnia 22.08.2022
Licencja nr GK-0542-2/76-2022-KG/6-0208-Cl-1

Załącznik nr 2
do Uchwały nr LV/332/23
Rady Miejskiej w Szczytnej
z dnia 30 marca 2023 r.

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

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna dla terenu przy ulicy Mikołaja Kopernika nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Załącznik nr 3
do Uchwały nr LV/332/23
Rady Miejskiej w Szczytnej
z dnia 30 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – inwestycje będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także środków zewnętrznych.

Załącznik nr 4 do Uchwały dnia 30 marca 2023 r.

Zalacznik4.gml

Załącznik numer 4

Uzasadnienie

Podstawę do opracowania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna dla terenu przy ulicy Mikołaja Kopernika**, stanowiła uchwała Nr XLIII/266/22 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 31 marca 2022 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna dla terenu przy ulicy Mikołaja Kopernika.

Celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Szczytna. Obszar opracowania w Miejscowym Planie Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Szczytna, uchwalonym przez Radę Miejską w Szczytnie dnia 21 czerwca 1991 r. uchwałą nr XIX/118/91 dla przedmiotowego obszaru dopuszczał zabudowę mieszkaniową. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna, uchwalonym przez Radę Miejską w Szczytnie Uchwałą nr XV/107/2004 z dnia 30 stycznia 2004 roku, teren ma przeznaczenie pod "RP - przeznaczenie podstawowe - tereny użytków rolnych – uprawy polowe". Dzięki zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren uzyska funkcję pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z uprzednio obowiązującym planem. Dodatkowo zmiana planu jest niezbędna do przejęcia przez Gminę działek o numerach ewidencyjnych 551/1 oraz 551/2 na rzecz kontynuacji ulicy Jana Kochanowskiego i połączenia jej z ulicą Mikołaja Kopernika.

Projekt planu został poddany procedurze formalno – prawnej zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 roku, poz. 503), a zakres jego opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany procedurze formalno-prawnej zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029).

Zgodnie z Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 roku, poz. 503) przedstawia się:

I. 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: Wymagania spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w tekście uchwały jak również na załączniku nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W tekście uchwały wymagania spełnione zapisami:

- § 10, który określa w sposób szczegółowy funkcje terenów, wysokość zabudowy, sposób usytuowania budynków, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy, zgodnie z wymaganiami zasad urbanistyki i architektury,
- § 6 dotyczącego zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 10 określającym szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz § 8 określającego zasady kształtowania krajobrazu.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 7 określającym zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar opracowania planu nie wymagał uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych czy leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 9. Na obszarze opracowania nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, nie występują obiekty budowlane ujęte w gminnej ewidencji zabytków architektury, udokumentowane stanowiska archeologiczne objęte ochroną. Teren jest także usytuowany poza strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062): Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 13 w zakresie dotyczącym miejsc

postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jak również § 7 w zakresie dotyczącym ustalenia standardów ochrony przed hałasem.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonalne i maksymalne wykorzystanie przestrzeni. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, pod zabudowę przeznaczono w pierwszej kolejności tereny już zabudowane, posiadające pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Wskutek realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się kosztów wynikających z wypłaty odszkodowań, wynikających z obniżenia wartości nieruchomości lub ograniczenia korzystania z nieruchomości. Nie przewiduje się również istotnych nakładów kosztów związanych z infrastrukturą techniczną. Ustalone tereny zlokalizowane są przy istniejących ciągach infrastrukturalno – komunikacyjnych.

7) Prawo własności: Ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają prawa własności zarówno właścicieli nieruchomości jak i nieruchomości sąsiednich.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: Elementy obronności i bezpieczeństwa państwa w planie nie występują.

9) Potrzeby interesu publicznego: Wymagania spełnione poprzez zachowanie istniejącego spójnego układu komunikacyjnego dróg – zapewniającego dostęp do wszystkich działek budowlanych na terenie.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: Teren planu położony jest przy istniejących ciągach infrastruktury technicznej, i obejmuje zwarty układ zabudowy miasta. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione jest poprzez zapisy §14 określającego zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: Warunek zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość składania wniosków, udostępniono projekt planu do publicznego wglądu, zorganizowano dyskusję publiczną oraz zapewniono możliwość składania uwag do projektu planu.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: Warunek spełniony poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków i uwag oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, także w formie elektronicznej. Wszystkie czynności udokumentowano.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §14. Tereny położone są w zwartym układzie zabudowy miasta, w której brak jest problemów z zaopatrzeniem w wodę.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne: Przeznaczenie terenu pod zabudowę ustalono na podstawie zgłoszonych potrzeb z uwzględnieniem zasad określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Szczytna oraz ograniczeń środowiskowych. Przeznaczenie przedmiotowego terenu nie narusza interesu publicznego, nie wpływa niekorzystnie na interesy prywatne i nie powoduje niekorzystnych skutków ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz będzie mieć pozytywne skutki ekonomiczne i społeczne.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:** Teren opracowania planu stanowi zwartą zabudowę miasta i posiada dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego.

2) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:** teren stanowi zwartą zabudowę miasta, umożliwiającą dostęp do komunikacji publicznej a plan ustala nową zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy i układu komunikacyjnego.

3) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** Warunek zapewniony poprzez zapisy §13, który ustala i zachowuje istniejący układ komunikacyjny pozwalający na rozwój ruchu pieszego i rowerowego.

4) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**

a) **na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:** Nowa zabudowa wprowadzana jest w granicach struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta uzupełnia istniejącą strukturę funkcjonalno – przestrzenną.

b) **na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy:** zabudowa położona jest na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o której mowa w lit. a.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

Plan zgodny jest z analizą przyjętą uchwałą Nr X/71/19 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 26 września 2019 r.

Plan uwzględnienia zasady uniwersalnego projektowania poprzez dopuszczenie wyposażenie terenu w postaci: dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych, a także poprzez określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie skutkować obciążeniami dla budżetu gminy. Ustalone w planie ciągi infrastrukturalno – komunikacyjne stanowią istniejące zagospodarowanie z wykorzystaniem istniejących dróg, których właścicielem jest gmina Szczytna. Przeznaczenie terenu pod zabudowę wynika z bezpośredniego dostępu do istniejących ciągów komunikacyjnych i infrastrukturalnych. Wskutek realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się kosztów wynikających z wypłaty odszkodowań, wynikających z obniżenia wartości nieruchomości lub ograniczenia korzystania z nieruchomości, ponieważ tereny objęte miejscowym planem należą do Gminy Szczytna. Wskutek realizacji ustaleń planu do budżetu gminy mogą wpływać dochody wynikające ze wzrostu podatków od nieruchomości, sprzedaży nieruchomości. W granicach opracowania planu mogą wystąpić koszty związane z realizacją czy modernizacją infrastruktury technicznej, obciążającej budżet gminy – koszty te są niezbędne dla zapewnienia prawidłowego rozwoju zabudowy miasta.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską w Szczytnie przedmiotowej uchwały.