

UCHWAŁA NR XLV/272/22
RADY MIEJSKIEJ W SZCZYTNEJ

z dnia 30 maja 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytina dla terenu
w obrębie Nowe Miasto**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503), w związku z uchwałą nr XXXIX/239/21 Rady Miejskiej w Szczytnej z dnia 30 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytina dla terenu w obrębie Nowe Miasto, Rada Miejska w Szczytnej stwierdza i uchwała, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że uchwalany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytina dla terenu w obrębie Nowe Miasto, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczytina, przyjętego uchwałą nr XIV/83/16 z dnia 22 marca 2016 r.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytina dla terenu w obrębie Nowe Miasto – 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, w tym krajobrazów kulturowych;
- 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 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony 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.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

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

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 terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) ustalona w przepisach planu geometria dachów dotyczy głównej bryły dachu, dopuszcza się inne nachylenia połączeń 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 przeznaczeniu podstawowym dopuszcza się realizowanie zabudowy związanej wyłącznie z jednym z ustalonych przeznaczeń lub dowolne ich łączenie;
- 11) minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek, ustalone w § 11, nie dotyczą nieruchomości stanowiących własność Gminy Szczytna.

§ 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 U obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.
- 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. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

1. Ustala się maksymalną wysokość budowli:

- 1) dla terenu 2U - 35,0 m;

- 2) dla terenu IIG - 5,0 m;
- 3) dla pozostałych terenów - 20,0 m.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych: Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe 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 1U do 3U:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się usługi z zakresu usług handlu, rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu
 - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi lokalnej – ul. Dojazdowej oraz drogi dojazdowej – ul. Kościelnej,
 - w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony jako 1KR-KP-KO,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - 2 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 10,0 m,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy urządzeń towarzyszących - 4,0 m,
 - d) maksymalna wysokość budowli:
 - 35,0 m na terenie oznaczonym 2U,
 - 20,0 m na terenach oznaczonych 1U oraz 3U,
 - e) na terenach oznaczonych symbolami 2U oraz 3U nakazuje się usytuowanie budynków w układzie kalenicowym w stosunku do terenu oznaczonego 1KDL (ul. Dojazdowej), dopuszcza się stosowanie dachów kopertowych,
 - f) nakazuje się dachy o kącie nachylenia połąci od 30 stopni do 45 stopni,
 - g) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12 stopni wyłącznie w urządzeniach i obiektach towarzyszących,
 - h) na terenach oznaczonych symbolami 1U oraz 3U nakazuje się: stosowanie kolorystyki dachów w odcieniach brązowych; stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach żółtych; dopuszcza się inne kolory na maksymalnie 20% powierzchni elewacji,

5) wskaźniki zagospodarowania:

- a) intensywność zabudowy od 0,05 do 1,0,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej - do 80%,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 20% powierzchni w zagospodarowaniu działki budowlanej.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IIG:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren gazownictwa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania:
 - a) maksymalna wysokość budowli 5,0 m,
 - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej - do 95%,

- d) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 5% powierzchni w zagospodarowaniu działki budowlanej.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZN-ZP:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się ciągi piesze, miejsca postojowe, parkingi, ścieżki rowerowe;
- 3) ustala się zakaz zabudowy;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 60%.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDL:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;
- 2) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum 5,0 m, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację chodników i ścieżek rowerowych, ścieżek pieszo - rowerowych i miejsc do parkowania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KR-KP-KO:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej lub obsługi komunikacji;
- 2) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość w liniach rozgraniczających na minimum 5,0 m, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację chodników i 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 1U do 3U 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 U: 18,0 m;
- 2) dla pozostałych terenów: 16,0 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem U: 800 m²;
- 2) dla pozostałych terenów: 100 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, zonowanych symbolem 1KDL.

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 niepełnosprawnych.

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 istniejących dróg przyległych do granic opracowania planu.

2. Ustala się następujący teren drogi oznaczonej symbolem: 1KDL –teren drogi lokalnej

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 35,0 m do 38,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych, stanowisk postojowych w liniach rozgraniczających drogi.

3. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla:

1) obiektów handlowych, restauracji, kawiarni - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;

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

3) 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. Powiązanie z siecią infrastruktury technicznej z przyległych terenów do granic opracowania planu.

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

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

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

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

6. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z sieci wodociągowej;

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) budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń.

7. 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;

3) zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) na terenach posiadających obsługę sieci kanalizacji sanitarnej;

4) dopuszcza się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych lub grupowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) rozbudowę zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej w terenach istniejącej i planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych odległości od innych sieci infrastruktury technicznej i budynków.

8. 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.

9. 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 ulic;
- 4) należy zachować warunki przepisów odrębnych – ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu od sieci gazowych.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się indywidualne oraz zbiorowe systemy zaopatrzenia oraz stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

11. 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 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) nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy prowadzić jako napowietrzne i 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) dopuszcza się na całym obszarze opracowania planu lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 9) dla nowej zabudowy ustala się zachowanie następującej minimalnej odległości od istniejących linii elektroenergetycznych:
 - a) napowietrznych średniego napięcia 20 kV – 7,5 m od osi linii,
 - b) napowietrznych niskiego napięcia 0,4 kV – 1,5 m od osi linii,
 - c) kablowych niskiego napięcia 0,4 kV – 1,0 m od osi linii;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych oraz złączy kablowych 20 kV.

12. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się: budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych.

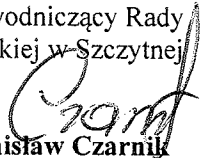
13. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się: prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0,01%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szczytniej.

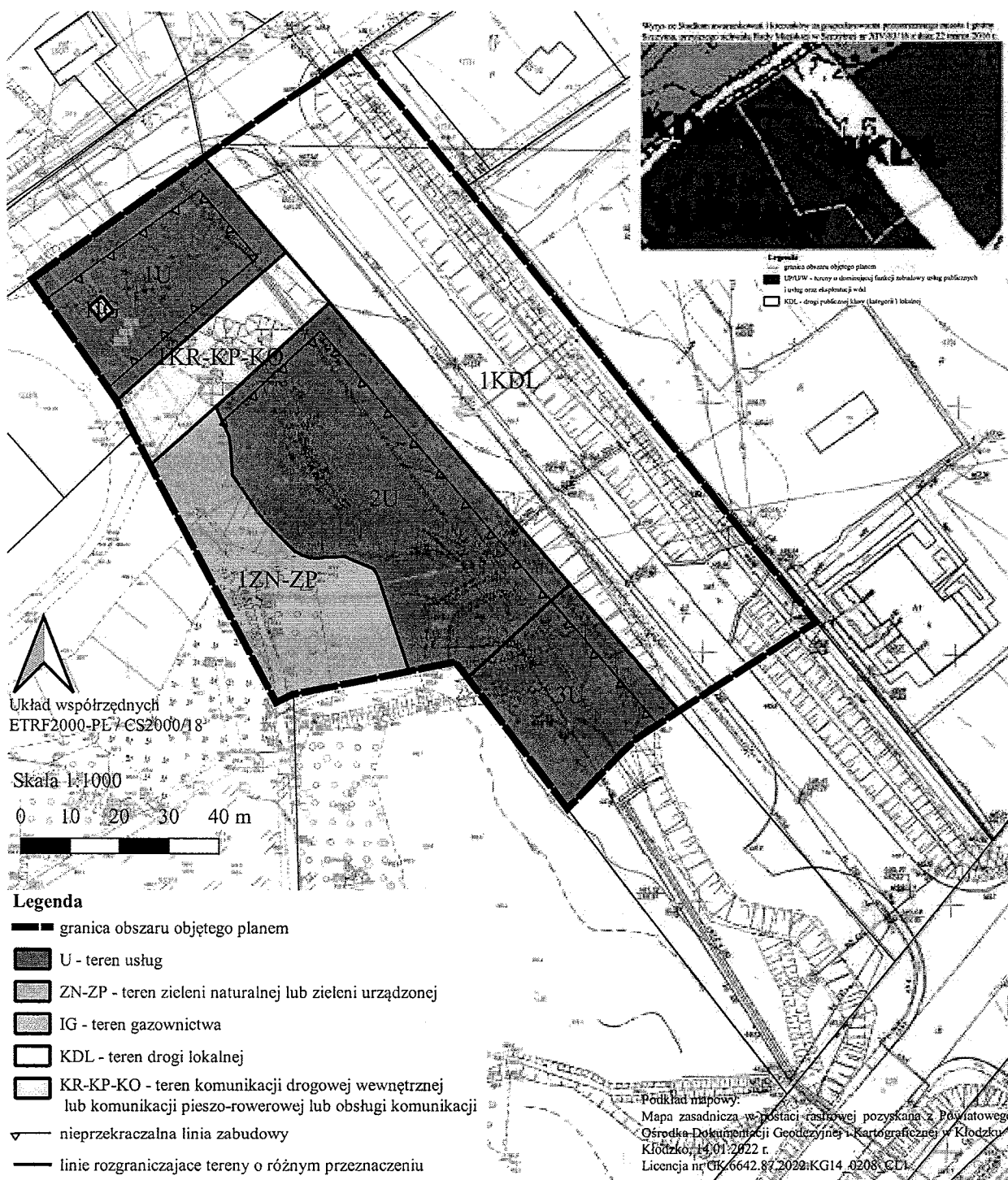
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Szczytnej

Stanisław Czarnik



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna dla terenu w obrębie Nowe Miasto

Załącznik numer 1 do Uchwały nr XLV/272/22 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 30 maja 2022 r.



Załącznik nr 2
do Uchwały nr XLV/272/22
Rady Miejskiej w Szczytnej
z dnia 30 maja 2022 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 w obrębie Nowe Miasto nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Załącznik nr 3
do Uchwały nr XLV/272/22
Rady Miejskiej w Szczycnej
z dnia 30 maja 2022 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 – na obszarze planu nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 4 do Uchwały dnia 30 maja 2022 r.

Zalacznik4.XAdES

Zal.4.GML.XLV-272-22.xml

Uzasadnienie

Podstawę do opracowania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna dla terenu w obrębie Nowe Miasto**, stanowiła uchwała Nr XXXIX/239/21 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 30 grudnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna dla terenu w obrębie Nowe Miasto. Niniejszy miejscowy plan jest realizacją części uchwały Nr XXXIX/239/21 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 30 grudnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna dla terenu w obrębie Nowe Miasto – etap pierwszy.

Konieczność opracowania planu wynikała z potrzeby ustalenia przeznaczenia terenu umożliwiającego budowę posterunku Policji, co stanowi realizację celu publicznego, o którym mowa w art. 6 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899). Pozostała część terenu została przeznaczona zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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 2021 r. poz. 2389).

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, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy wynikającą z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu urbanistycznego, 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 określającym 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 strefą 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 § 14 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. Dodatkowo głównym celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu, które będzie umożliwiało budowę Posterunku Policji.
- 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 §15 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 §15. 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, umożliwiający dostęp do komunikacji publicznej a plan ustala nową zabudowę wyłącznie jako uzupełnienie zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy i układu komunikacyjnego.

3) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** Warunek zapewniony poprzez zapisy §14, 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. Ustalane 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 wpłynąć 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.