UCHWAŁA NR XXXIII/196/26
RADY MIEJSKIEJ W SZCZYTNEJ

z dnia 25 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna w obrębie Dolina

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436, z 2026 r. poz. 252), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr LXVII/411/24 Rady Miejskiej w Szczytnej z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna w obrębie Dolina oraz uchwała numer XXXI/182/26 Rady Miejskiej w Szczytnej z dnia 30 kwietnia 2026 r. w sprawie zmiany uchwały nr LXVII/411/24 Rady Miejskiej w Szczytnej z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna w obrębie Dolina, Rada Miejska w Szczytnej stwierdza i uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że uchwalany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna w obrębie Dolina 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. z późn. zm.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna w obrębie Dolina – w granicach określonych na załączniku numer 1 do uchwały.

2. Załącznikami uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000, obejmujący obręb Dolina, będący integralną częścią uchwały;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego 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 nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

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 miejscowym nie określa się:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak występowania obiektów i obszarów o takich walorach;

2) obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich obszarów 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 miejscowego są ustaleniami planu miejscowego:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia przeznaczenia terenów;

5) napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV;

6) pas technologiczny od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV;

7) linie gazowe wysokiego ciśnienia;

8) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia;

9) obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Szczytna;

10) obszar udokumentowanego stanowiska archeologicznego wraz z numerem stanowiska;

11) strefa w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej;

12) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;

13) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (Q 10%);

14) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (Q 1%);

15) otulina Parku Narodowego Gór Stołowych;

16) obszar Natura2000 PLB020006 – Góry Stołowe;

17) granica obszaru i terenu górniczego „Duszniki-Zdrój”;

18) obszary predysponowane do występowania ruchów masowych;

19) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza (50 m);

20) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza (500 m).

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny.

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

1) planie miejscowym - 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 miejscowego 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) 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 urządzoną;

8) innych usługach – 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 dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 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 § 16 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 miejscowego 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 miejscowym minimalną nadziemną 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) dla istniejących budynków, niespełniających ustalonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszcza się ich remonty, rozbudowy i przebudowy, z zastrzeżeniem, by nie zbliżać się bryłą budynku do drogi, od której ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy;

10) w obszarze opracowania planu miejscowego obowiązuje zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) 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 miejscowym tereny oznaczone symbolami literowymi:

a) MN obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

b) MN-MWW-U, MN-U, MN-UT, MN-UT-UZ obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) RZM, RNR-RZM (w zakresie przeznaczenia RZM) obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów pod zabudowę zagrodową;

2) na obszarze objętym planem miejscowym wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć 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 infrastrukturalnych, urządzeń i obiektów infrastruktury kolejowej, urządzeń i obiektów towarzyszących oraz jeśli przepisy § 16 nie stanowią inaczej;

3) dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 341 „Zbiornik Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Zdrój – Bystrzyca Kłodzka”;

5) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, (w granicach którego znajdują się obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (Q 10%), a także obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (Q 1%), oznaczonym na rysunku planu miejscowego, obowiązuje zachowanie przepisów szczególnych oraz ustala się:

a) zakaz nowej zabudowy, z wyłączeniem obiektów związanych z gospodarką wodną,

b) zalecenie zabezpieczenia wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (nowych oraz istniejących w ramach ich modernizacji czy remontu) przed uszkodzeniami w czasie powodzi celem zminimalizowania strat powodziowych,

c) zakaz budowy transformatorów olejowych oraz montażu paneli fotowoltaicznych bezpośrednio na gruncie;

6) w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (Q 0,2%) zaleca się zabezpieczyć wszelkie instalacje i przyłącza przed uszkodzeniem w czasie zalania;

7) część terenów objętych planem miejscowym znajduje 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 planem miejscowym znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 PLB020006 Góry Stołowe. Zgodnie z tym obowiązuje zachowanie przepisów odrębnych ustalonych dla obszaru Natura 2000 PLB020006 Góry Stołowe;

9) część terenów objętych planem miejscowym znajduje się w granicach obszaru i terenu górniczego „Duszniki-Zdrój”, oznaczonego na rysunku planu miejscowego, ustanowionego decyzją koncesyjną z dnia 06.01.1969 r. wydaną na eksploatację wód leczniczych ze złoża „Duszniki-Zdrój” w miejscowości Duszniki-Zdrój. Na tym obszarze ustala się, że podejmowane działania w zakresie projektowania, wykonywania, eksploatacji i likwidacji inwestycji powinny uwzględniać ochronę złoża wód leczniczych „Duszniki-Zdrój” (tzn. potrzebę zabezpieczenia przed niekorzystnymi zmianami ilościowymi i jakościowymi), które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

10) w granicach opracowania planu miejscowego obowiązuje ochrona, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) udokumentowanych stanowisk gatunków ptaków i owadów objętych ochroną ścisłą,

b) udokumentowanych siedlisk przyrodniczych;

11) ustala się granicę strefy ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości 50,0 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu miejscowego, która podlega ograniczeniom na podstawie przepisów odrębnych;

12) wskazuje się na rysunku planu miejscowego granicę strefy ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości 150,0 m od cmentarza, która podlega ograniczeniom na podstawie przepisów odrębnych;

13) ustala się granicę strefy ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości 500,0 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu miejscowego, która podlega ograniczeniom na podstawie przepisów odrębnych.

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu: maksymalna wysokość budowli – 20,0 m, o ile przepisy § 16 nie stanowią inaczej.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1) obejmuje się ochroną obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Szczytna: dom mieszkalny – Dolina 4;

2) dla objętego ochroną obiektu ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Szczytna należy:

a) zachować bryłę, geometrię dachu oraz rodzaj pokrycia dachowego,

b) utrzymać historyczny detal architektoniczny,

c) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,

d) montować elementy elewacyjne instalacji technicznych z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,

e) prowadzić remonty z zachowaniem i konserwacją historycznych podziałów, detalu i kolorów;

3) obejmuje się ochroną obszary udokumentowanych stanowisk archeologicznych: numer 1/8 – AZP: 94-22 – epoka kamienia (mezolit lub paleolit schyłkowy);

4) na obszarze inwestycji związanych z pracami ziemnymi, prowadzonych na obszarze udokumentowanych stanowisk archeologicznych, wymagane jest przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) 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. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:

1) 800 m^2 na terenach oznaczonych symbolami od 2MN do 7MN;

2) 1000 m^2 na terenach oznaczonych symbolami MN-MWW-U, MN-U, od 5MN-UT do 7MN-UT;

3) 1500 m^2 na terenach oznaczonych symbolami 1MN, od 1MN-UT do 4MN-UT, MN-UT-UZ, z wyjątkiem terenu 3MN-UT, dla którego dopuszcza się podział o mniejszej powierzchni, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających terenu;

4) dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek budowlanych, niż ustalone planem miejscowym, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjne, pod cele publiczne, w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości i dla polepszenia warunków nieruchomości sąsiedniej.

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

1) ustala się minimalne szerokości frontu działki:

a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN: 20,0 m,

b) dla pozostałych terenów, z wyjątkiem terenów rolniczych i leśnych: 24,0 m;

2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

a) w zabudowie oznaczonej symbolami od 2MN do 7MN: 800 m^2,

b) w zabudowie oznaczonej symbolami 1MN, od 1MN-UT do 4MN-UT, MN-UT-UZ: 1500 m^2,

c) dla pozostałych terenów, z wyjątkiem terenów rolniczych i leśnych: 1000 m^2;

3) granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 30 ^{o} do 150 ^{o};

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

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

1) jako tereny przestrzeni publicznych ustala się tereny dróg publicznych, zaznaczonych symbolami 1KDZ oraz od 1KDD do 6KDD;

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 piesze należy dostosować do potrzeb ruchu osób ze szczególnymi potrzebami;

4) dopuszcza się urządzenia techniczne i zieleń, zgodnie z zapisami § 13 oraz § 16.

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

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów: z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ oraz od 1KDD do 6KDD oraz od 1KR do 10KR oraz z nowo wydzielanych i istniejących dróg nieoznaczonych na rysunku planu miejscowego;

2) dopuszcza się wydzielanie dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, tras i ścieżek rowerowych na całym obszarze opracowania, z wyłączeniem terenów lasu;

3) w przypadku wydzielenia niewyznaczonych w planie miejscowym dróg wewnętrznych obowiązuje dla nich minimalna szerokość wynosząca 5,0 m. W przypadku, gdy droga ta nie stanowi połączenia z inną drogą, wówczas powinna być zakończona placem do zawracania o minimalnym promieniu skrętu wynoszącym:

   a) 6,0 m w przypadku obsługi nie więcej niż dwóch działek,

   b) 8,0 m w przypadku obsługi trzech i więcej działek;

4) ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla:

   a) lokali mieszkalnych – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,

   b) obiektów handlowych, restauracji, kawiarni - 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej,

   c) hoteli, pensjonatów - 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

   d) innych lokali usługowych – 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

5) liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) miejsca postojowe dopuszcza się lokalizować na nieruchomościach jako parkingi i miejsca postojowe wydzielone, miejsca garażowe w garażach wbudowanych lub budynkach garażowych wolnostojących;

7) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązuje konieczność uwzględnienia nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;

8) w wyznaczonej na rysunku planu miejscowego strefie, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej, ustala się ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 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 miejscowego 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 nadziemnego lub naziemnego;

4) nakazuje się zapewnienie dostępu dla potrzeb eksploatacyjnych i konserwacyjnych do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

   a) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z sieci wodociągowej. W przypadku braku dostępności działki do sieci dopuszcza się realizowanie ujęć indywidualnych studni,

b) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowych, produkcyjnych należy prowadzić ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,

c) w celu modernizacji i rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się:

- modernizację, remonty, przebudowy i wymianę zużytych odcinków wodociągowych,

- rozbudowę i budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń;

6) w zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych ustala się:

a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz podziemnych,

b) dopuszczenie prowadzenia odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi dróg,

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

d) zakaz lokalizacji oczyszczalni przydomowych oraz bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,

e) dopuszcza się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych lub grupowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 14 pkt 6 lit. c oraz § 14 pkt 6 lit. d planu miejscowego,

f) 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 odprowadzenie wód opadowych do dołów chłonnych, zbiorników w obrębie własnego terenu lub rozprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren, przy czym wyklucza się możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na teren kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;

8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego,

b) dopuszcza się budowę, remonty rozdzielczej sieci gazowej wraz z koniecznymi stacjami redukcyjno – pomiarowymi, na terenach istniejącego i nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia,

c) dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi dróg,

d) na obszarze planu miejscowego występuje sieć gazowa wysokiego ciśnienia. W związku z tym ustala się:

- strefę kontrolowaną sieci gazowej wysokiego ciśnienia w odległości 20,0 m od osi gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, w której operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację,

- w granicach strefy kontrolowanej sieci gazowej wysokiego ciśnienia ustala się: zakaz zabudowy budynkami; konieczność zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu; dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu warunków technicznych i odległości od sieci gazowych wysokiego ciśnienia, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu; zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 2,0 m od osi gazociągu; zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji;

9) wyłączając sytuowanie elektrowni wiatrowych oraz biogazowni, w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się indywidualne oraz zbiorowe systemy zaopatrzenia oraz stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi i z zastrzeżeniem, że na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się montażu paneli fotowoltaicznych bezpośrednio na gruncie;

10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) 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,

b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych, na warunkach określonych przez właściciela sieci,

c) dopuszcza się kablowanie lub przebudowę istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,

d) ustala się obowiązek kablowania istniejących oraz realizacji jako kablowe nowych linii elektroenergetycznych,

e) nową sieć elektroenergetyczną należy prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych; dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg,

f) 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,

g) zasilenie w energię elektryczną należy projektować z sieci elektroenergetycznej w sposób określony przez właściciela sieci,

h) wyłączając sytuowanie elektrowni wiatrowych oraz biogazowni, dopuszcza się na całym obszarze opracowania planu miejscowego lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW,

i) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się budowy transformatorów olejowych oraz montażu paneli fotowoltaicznych bezpośrednio na gruncie,

j) dla nowej zabudowy, instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym ustala się zachowanie następującej minimalnej odległości od istniejących linii elektroenergetycznych:

- napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV – po 11,0 m po każdej ze stron od osi linii,

- napowietrznych średniego napięcia 20 kV – po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii,

- napowietrznych niskiego napięcia 0,4 kV– po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,

- kablowych średniego napięcia 20kV i niskiego napięcia 0,4 kV – po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii,

k) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych oraz złączy kablowych 20kV;

11) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

a) budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych,

b) obowiązek kablowania istniejących oraz realizacji jako kablowe nowych linii telekomunikacyjnych;

12) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się: prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 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 30%.

Rozdział 3.
Przepisy dla terenów

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MN** :

1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;

2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą;

3) przeznaczenie uzupełniające: usługi z zakresu usług handlu detalicznego, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, biurowych i administracji oraz inne usługi zdefiniowane w §5 niniejszej uchwały;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD,

b) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej – 3 kondygnacje nadziemne (z zastrzeżeniem, że ostatnia kondygnacja ma być realizowana jako poddasze użytkowe), nie więcej niż 12,0 m,

c) maksymalna wysokość zabudowy urządzeń i obiektów towarzyszących – 4,0 m,

d) nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci od 30 ^{o} do 50 ^{o},

e) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12 ^{o} wyłącznie w urządzeniach i obiektach towarzyszących;

5) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,2,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **od 2MN do 7MN** :

1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;

2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą;

3) przeznaczenie uzupełniające: usługi z zakresu usług handlu detalicznego, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, biurowych i administracji oraz inne usługi zdefiniowane w §5 niniejszej uchwały;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego w odległości:

- 4,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 7KR,
- 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 6KR,
- 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami 2KDD, 3KDD, 4KDD oraz 5KDD,
- 20,0 m od krawędzi jezdni zlokalizowanej na terenie drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDZ,

b) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej – 3 kondygnacje nadziemne (z zastrzeżeniem, że ostatnia kondygnacja ma być realizowana jako poddasze użytkowe), nie więcej niż 12,0 m,

c) maksymalna wysokość zabudowy urządzeń i obiektów towarzyszących – 4,0 m,

d) nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci od 30 ^{o} do 50 ^{o},

e) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12 ^{o} wyłącznie w urządzeniach i obiektach towarzyszących,

5) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,8,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

6) w związku z możliwym występowaniem niekorzystnych warunków dla budownictwa zaleca się, by wszelka działalność budowlana była poprzedzona szczegółową analizą i udokumentowaniem geologiczno-inżynierskim.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MN-MWW-U** :

1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług**;

2) w zakresie usług turystyki dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko w zakresie realizacji inwestycji związanej z przeznaczeniem podstawowym;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego w odległości:

- 4,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 10KR,
- 20,0 m od krawędzi jezdni zlokalizowanej na terenie drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDZ,
- 20,0 m od osi skrajnego toru, znajdującego się na terenie komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczonego symbolem 1KK,

b) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - 3 kondygnacje nadziemne (z zastrzeżeniem, że ostatnia kondygnacja ma być realizowana jako poddasze użytkowe), nie więcej niż 12,0 m,

c) maksymalna wysokość zabudowy urządzeń i obiektów towarzyszących – 4,0 m,

d) nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci od 30 ^{o} do 60 ^{o},

e) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12 ^{o} wyłącznie w urządzeniach i obiektach towarzyszących;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

5) w związku z występowaniem obszaru predysponowanego do występowania ruchów masowych oraz możliwym występowaniem niekorzystnych warunków dla budownictwa:

a) nakazuje się prowadzenie robót budowlanych z zachowaniem stabilności podłoża gruntowego,

b) zaleca się, by wszelka działalność budowlana była poprzedzona szczegółową analizą i udokumentowaniem geologiczno-inżynierskim.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **od 1MN-U do 5MN-U** :

1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**;

2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą lub usługi z zakresu usług handlu detalicznego, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, biurowych i administracji oraz inne usługi zdefiniowane w §5 niniejszej uchwały;

3) w zakresie usług turystyki dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko w zakresie realizacji inwestycji związanej z przeznaczeniem podstawowym;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego w odległości:

- 4,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 8KR,
- 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 9KR,
- 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 6KDD,
- na terenach oznaczonych symbolami 1MN-U i 4MN-U – 10,0 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczone symbolem 1KK lub 20,0 m od osi skrajnego toru, w przypadku gdy odległość między osią skrajnego toru a granicą terenu oznaczonego symbolem 1KK jest mniejsza niż 10,0 m,
- 20,0 m od krawędzi jezdni zlokalizowanej na terenie drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDZ,

b) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - 3 kondygnacje nadziemne (z zastrzeżeniem, że ostatnia kondygnacja ma być realizowana jako poddasze użytkowe), nie więcej niż 12,0 m,

c) maksymalna wysokość zabudowy urządzeń i obiektów towarzyszących – 4,0 m,

d) nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci od 30 ^{o} do 60 ^{o},

e) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12 ° wyłącznie w urządzeniach i obiektach towarzyszących;

5) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

6) na terenie oznaczonym symbolem 4MN-U w związku z występowaniem obszaru predysponowanego do występowania ruchów masowych oraz możliwym występowaniem niekorzystnych warunków dla budownictwa:

a) nakazuje się prowadzenie robót budowlanych z zachowaniem stabilności podłoża gruntowego,

b) zaleca się, by wszelka działalność budowlana była poprzedzona szczegółową analizą i udokumentowaniem geologiczno-inżynierskim;

7) na terenach oznaczonych symbolami 2MN-U, 3MN-U oraz 5MN-U w związku z możliwym występowaniem niekorzystnych warunków dla budownictwa zaleca się, by wszelka działalność budowlana była poprzedzona szczegółową analizą i udokumentowaniem geologiczno-inżynierskim.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **od 1MN-UT do 4MN-UT** :

1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługi turystyki**;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi;

3) w zakresie usług turystyki dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko w zakresie realizacji inwestycji związanej z przeznaczeniem podstawowym;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego w odległości:

- 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 4KR,

- 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej, oznaczonych symbolami 2KDD oraz 3KDD,

b) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - 3 kondygnacje nadziemne (z zastrzeżeniem, że ostatnia kondygnacja ma być realizowana jako poddasze użytkowe), nie więcej niż 12,0 m,

c) maksymalna wysokość zabudowy urządzeń i obiektów towarzyszących – 4,0 m,

d) nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci od 30 ° do 60 ° ,

e) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12 ° wyłącznie w urządzeniach i obiektach towarzyszących;

5) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **od 5MN-UT do 7MN-UT** :

1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki**;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi;

3) w zakresie usług turystyki dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko w zakresie realizacji inwestycji związanej z przeznaczeniem podstawowym;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego w odległości:

- 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny drogi wewnętrznej, oznaczonych symbolami 6KR oraz 9KR,
- 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD oraz 5KDD,
- 20,0 m od krawędzi jezdni zlokalizowanej na terenie drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDZ,

b) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - 3 kondygnacje nadziemne (z zastrzeżeniem, że ostatnia kondygnacja ma być realizowana jako poddasze użytkowe), nie więcej niż 12,0 m,

c) maksymalna wysokość zabudowy urządzeń i obiektów towarzyszących – 4,0 m,

d) nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci od 30 ^{o} do 60 ^{o},

e) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12 ^{o} wyłącznie w urządzeniach i obiektach towarzyszących;

5) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

6) w związku z możliwym występowaniem niekorzystnych warunków dla budownictwa zaleca się, by wszelka działalność budowlana była poprzedzona szczegółową analizą i udokumentowaniem geologiczno-inżynierskim.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **od 1MN-UT-UZ do 2MN-UT-UZ** :

1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki lub usług zdrowia i pomocy społecznej**;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi;

3) w zakresie usług turystyki dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko w zakresie realizacji inwestycji związanej z przeznaczeniem podstawowym;

4) w zakresie usług zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się zabudowę usługową na cele sanatoryjno – uzdrowiskowe i leczniczo – rehabilitacyjne;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego w odległości: 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej, oznaczonych symbolami 1KDD oraz 2KDD,

b) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - 3 kondygnacje nadziemne (z zastrzeżeniem, że ostatnia kondygnacja ma być realizowana jako poddasze użytkowe), nie więcej niż 12,0 m,

c) maksymalna wysokość zabudowy urządzeń i obiektów towarzyszących – 4,0 m,

d) nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci od 30 ^{o} do 60 ^{o},

e) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12 ^{o} wyłącznie w urządzeniach i obiektach towarzyszących;

6) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDR** :

1) przeznaczenie podstawowe: **teren drogi głównej ruchu przyspieszonego**;

2) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych, ścieżek pieszo – rowerowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) dla części terenu, znajdującego się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ograniczenia zgodnie z § 7 pkt 5 planu miejscowego;

5) dla części terenu, znajdującego się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (Q 0,2%), obowiązują zalecenia zgodnie z § 7 pkt 6 planu miejscowego.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDZ** :

1) przeznaczenie podstawowe: **teren drogi zbiorczej**;

2) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, 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;

4) w związku z występowaniem obszaru predysponowanego do występowania ruchów masowych oraz możliwym występowaniem niekorzystnych warunków dla budownictwa:

a) nakazuje się prowadzenie robót budowlanych z zachowaniem stabilności podłoża gruntowego,

b) zaleca się, by wszelka działalność budowlana była poprzedzona szczegółową analizą i udokumentowaniem geologiczno-inżynierskim.

10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **od 1KDD do 6KDD** :

1) przeznaczenie podstawowe: **teren drogi dojazdowej**;

2) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, 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;

4) na terenie 1KDD dopuszcza się lokalizację infrastruktury kolejowej.

11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **od 1KR do 10KR** :

1) przeznaczenie podstawowe: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**;

2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację ciągów pieszo-jezdnych;

3) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

5) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, ścieżek pieszo – rowerowych i miejsc do parkowania w miejscach, gdzie szerokość drogi w liniach rozgraniczających jest większa niż 5,0 m, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

6) na terenie oznaczonym symbolem 10KR w związku z występowaniem obszaru predysponowanego do występowania ruchów masowych oraz możliwym występowaniem niekorzystnych warunków dla budownictwa:

a) nakazuje się prowadzenie robót budowlanych z zachowaniem stabilności podłoża gruntowego,

b) zaleca się, by wszelka działalność budowlana była poprzedzona szczegółową analizą i udokumentowaniem geologiczno-inżynierskim.

12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KK** :

1) przeznaczenie podstawowe: **teren komunikacji kolejowej i szynowej**;

2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację wszelkich budowli kolejowych, w tym skrzyżowania drogowo-kolejowe oraz obiekty przeznaczone do obsługi ruchu kolejowego;

3) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące w tym: drogi dojazdowe i wewnętrzne, infrastruktura techniczna, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dla linii kolejowych;

4) maksymalna wysokość budowli kolejowych – 50,0 m;

5) granica terenów zamkniętych jest tożsama z granicą terenu oznaczonego symbolem 1KK. W granicach terenów zamkniętych ustala się zachowanie przepisów odrębnych;

6) w związku z występowaniem obszaru predysponowanego do występowania ruchów masowych oraz możliwym występowaniem niekorzystnych warunków dla budownictwa:

a) nakazuje się prowadzenie robót budowlanych z zachowaniem stabilności podłoża gruntowego,

b) zaleca się, by wszelka działalność budowlana była poprzedzona szczegółową analizą i udokumentowaniem geologiczno-inżynierskim.

13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1IT** :

1) przeznaczenie podstawowe: **teren telekomunikacji**;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, tożsame z granicą działki numer 48/7 obręb Dolina, gmina Szczytna (na styku z terenem drogi dojazdowej, oznaczonym symbolem 2KDD),

b) maksymalna wysokość zabudowy - 50,0 m,

c) nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci do 45 ^{o},

d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych,

e) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z parametrami do ich poprawnego funkcjonowania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,8,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0 ,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1IG** :

1) przeznaczenie podstawowe: **teren gazownictwa**;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, tożsame z granicą działki numer 153/2 obręb Dolina, gmina Szczytna (na styku z terenem drogi dojazdowej, oznaczonym symbolem 2KDD),

b) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - nie więcej niż 4,0 m,

c) nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci do 45 ^{o},

d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych,

e) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z parametrami do ich poprawnego funkcjonowania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,8,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1IK** :

1) przeznaczenie podstawowe: **teren kanalizacji**;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, w odległości:

- 6,0 m od krawędzi jezdni zlokalizowanej na terenie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 4KDD lub po granicy terenu, w przypadku gdy odległość między krawędzią jezdni zlokalizowanej na terenie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 4KDD, a granicą terenu oznaczonego symbolem 1IK jest większa niż 6,0 m,

- 10,0 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczone symbolem 1KK,

b) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - nie więcej niż 9,0 m,

c) nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci do 45 ^{o},

d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych,

e) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z parametrami do ich poprawnego funkcjonowania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,8,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **od 1RN do 12RN** :

1) przeznaczenie podstawowe: **teren rolnictwa z zakazem zabudowy**;

2) ustala się zakaz zabudowy budynkami i obiektami budowlanymi, z wyjątkiem wymienionych w § 16 ust. 16 pkt 3;

3) dopuszcza się, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie odległości od gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia lub od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia:

a) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej, naziemnej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

b) drogi wewnętrzne,

c) parkingi,

d) ścieżki rowerowe,

e) na terenie 11RN oraz 12RN dopuszcza się lokalizację infrastruktury kolejowej;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%.

17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1RN-ZN** :

1) przeznaczenie podstawowe: **teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej**;

2) ustala się zakaz zabudowy budynkami i obiektami budowlanymi, z wyjątkiem wymienionych w § 16 ust. 17 pkt 3;

3) dopuszcza się prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej, naziemnej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **od 1RNR-RZM do 2RNR-RZM** :

1) przeznaczenie podstawowe: **teren gruntów ornych oraz upraw lub zabudowy zagrodowej**;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego w odległości:

- 4,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 7KR,
- 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 5KR,
- 10,0 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczone symbolem 1KK lub 20,0 m od osi skrajnego toru, w przypadku gdy odległość między osią skrajnego toru a granicą terenu oznaczonego symbolem 1KK jest mniejsza niż 10,0 m,

b) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - 2 kondygnacje naziemne (z zastrzeżeniem, że ostatnia kondygnacja ma być realizowana jako poddasze użytkowe), nie więcej niż 10,0 m,

c) maksymalna wysokość zabudowy urządzeń i obiektów towarzyszących – 8,0 m,

d) nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci do 60 ^{o},

e) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12 ^{o} wyłącznie w urządzeniach i obiektach towarzyszących;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,3,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

4) w związku z możliwym występowaniem niekorzystnych warunków dla budownictwa zaleca się, by wszelka działalność budowlana była poprzedzona szczegółową analizą i udokumentowaniem geologiczno-inżynierskim.

19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **od 1RZM do 8RZM** :

1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy zagrodowej**;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego w odległości:

- 4,0 m od linii rozgraniczającej tereny drogi wewnętrznej, oznaczone symbolami 2KR oraz 7KR,
- 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny drogi wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR oraz 4KR,
- 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD, 3KDD oraz 4KDD,
- 6,0 m od granicy działki 99 obręb Złotno, gmina Szczytna, znajdującej się poza obszarem opracowania,
- 10,0 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczone symbolem 1KK oraz od granicy działki 64/7 obręb Centrum, gmina Duszniki-Zdrój, znajdującej się poza obszarem opracowania,

b) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - 3 kondygnacje naziemne (z zastrzeżeniem, że ostatnia kondygnacja ma być realizowana jako poddasze użytkowe), nie więcej niż 10,0 m,

c) maksymalna wysokość zabudowy urządzeń i obiektów towarzyszących – 8,0 m,

d) nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci do 60 ^{o},

e) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12 ^{o} wyłącznie w urządzeniach i obiektach towarzyszących;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,3,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

4) na terenach oznaczonych symbolami 3RZM oraz 8RZM w związku z możliwym występowaniem niekorzystnych warunków dla budownictwa zaleca się, by wszelka działalność budowlana była poprzedzona szczegółową analizą i udokumentowaniem geologiczno-inżynierskim.

20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **od 1WS do 2WS** :

1) przeznaczenie podstawowe: **teren wód powierzchniowych śródlądowych**;

2) dopuszcza się przebudowę, remont i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się budowę, przebudowę lub remont mostów, pomostów i kładek pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **od 1L do 13L** :

1) przeznaczenie podstawowe: **teren lasu**;

2) ustala się zakaz zabudowy budynkami i obiektami budowlanymi, z wyjątkiem wymienionych w § 16 ust. 21 pkt 4;

3) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;

4) dopuszcza się urządzenia o celach rekreacyjno – wypoczynkowych: ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe, trasy turystyczne i narciarstwa biegowego, pod warunkiem braku konieczności zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na inne cele.

22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **14L** :

1) przeznaczenie podstawowe: **teren lasu**;

2) ustala się zakaz zabudowy budynkami i obiektami budowlanymi;

3) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;

4) w związku z położeniem w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ograniczenia zgodnie z § 7 pkt 5 planu miejscowego;

5) w związku z położeniem w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (Q 0,2%), obowiązują zalecenia zgodnie z § 7 pkt 6 planu miejscowego.

23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1ZN** :

1) przeznaczenie podstawowe: **teren zieleni naturalnej**;

2) ustala się zakaz zabudowy budynkami i obiektami budowlanymi.

24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **od 2ZN do 3ZN** :

1) przeznaczenie podstawowe: **teren zieleni naturalnej**;

2) ustala się zakaz zabudowy budynkami i obiektami budowlanymi, z wyjątkiem wymienionych w § 16 ust. 24 pkt 3;

3) dopuszcza się:

a) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej, naziemnej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

b) drogi wewnętrzne,

c) parkingi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%.

Rozdział 4.
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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Szczytnej

Martyna Bednarek

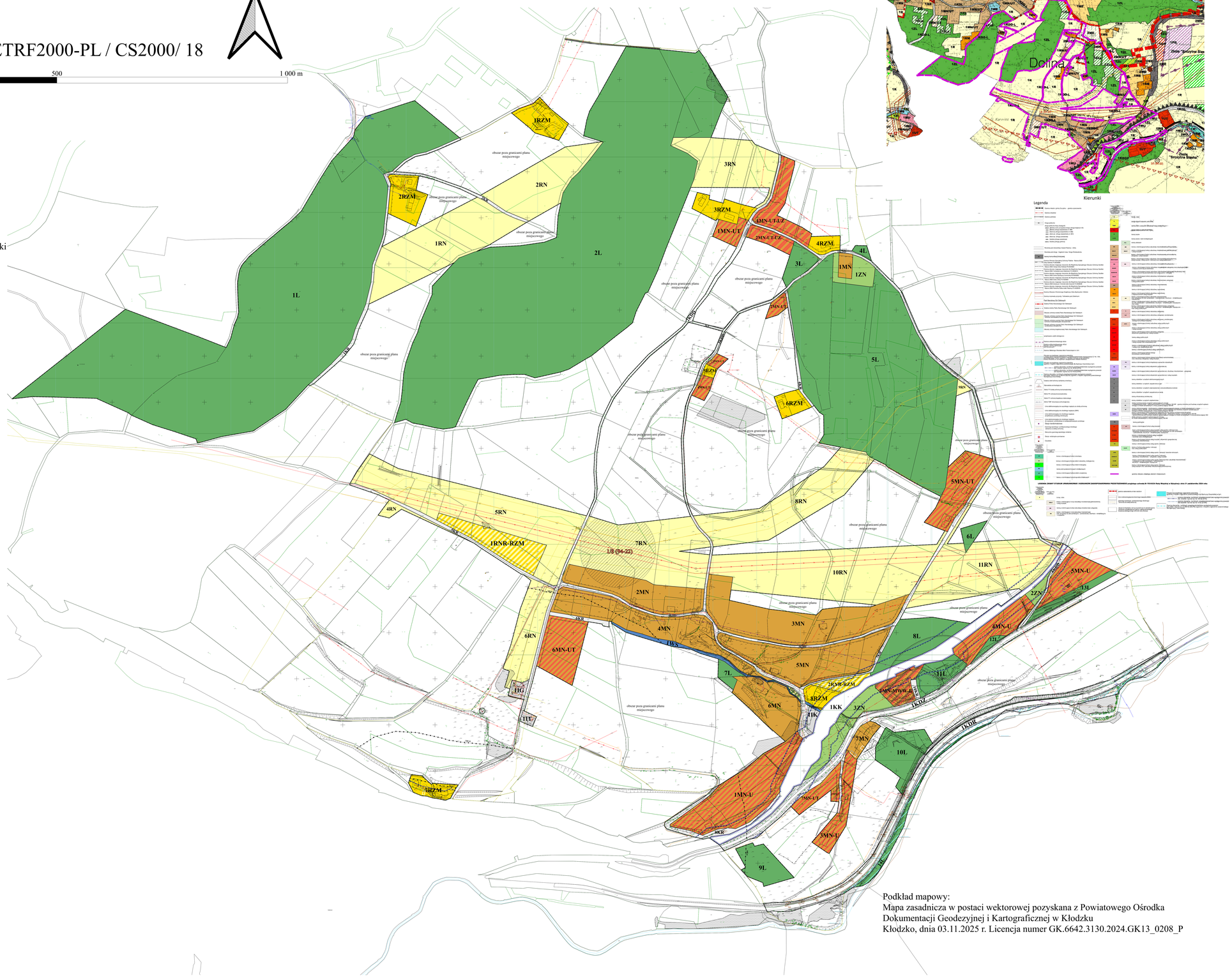
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna w obrębie Dolina

Załącznik numer 1 do Uchwały Rady Miejskiej w Szczytnej nr XXXIII/196/26 z dnia 25 czerwca 2026 r.

Skala 1:1000

Układ współrzędnych ETRF2000-PL / CS2000/ 18

0 500 1 000 m



LEGENDA

ustalenia planu miejscowego

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN : teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-MWW-U : teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług
- MN-U : teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MN-UT : teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki
- MN-UT-UZ : teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki lub usług zdrowia i pomocy społecznej
- KDR : teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
- KDZ : teren drogi zbiorczej
- KDD : teren drogi dojazdowej
- KR : teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KK : teren komunikacji kolejowej i szynowej
- IT : teren telekomunikacji
- IG : teren gazownictwa
- IK : teren kanalizacji
- RN : teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RN-ZN : teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej
- RNR-RZM : teren gruntów ornych oraz upraw lub zabudowy zagrodowej
- RZM : teren zabudowy zagrodowej
- WS : teren wód powierzchniowych śródlądowych
- L : teren lasu
- ZN : teren zieleni naturalnej
- napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV
- pas technologiczny od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV
- linie gazowe wysokiego ciśnienia
- strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia
- obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Szczytna
- 19-94-22 obszar udokumentowanego stanowiska archeologicznego wraz z numerem stanowiska
- strefa w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią
- granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (Q 10%)
- granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (Q 1%)
- otulina Parku Narodowego Gór Stołowych
- obszar Natura2000 PLB020006 - Góry Stołowe
- granica obszaru i terenu górniczego "Duszniki-Zdrój"
- obszary predysponowane do występowania ruchów masowych
- 50 m granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza (50 m)
- 500 m granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza (500 m)

oznaczenia informacyjne

- granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (Q 0,2%)
- granica terenów zamkniętych
- 150 m granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza (150 m)
- obszar udokumentowanych stanowisk gatunków ptaków:
  - CrCr - Derkacz (zwyczajny) - Crex crex
  - CoCo - Przepiórka (zwyczajna) - Coturnix coturnix
  - AnPr - Świergotek łąkowy - Anthus pratensis
  - LoNa - Świerszczak (zwyczajny) - Locustella naevia
  - StTu - Turkawka (zwyczajna) - Streptopelia turtur
- obszar udokumentowanych stanowisk gatunków roślin:
  - LeVe - Śnieżyca wiosenna - Leucojum vernum
  - PrEl - Pierwiosnek wyniosły - Primula elatior
  - TrEu - Pełnik europejski - Trolius europaeus
  - CaAc - Dziewięćsił bezłodygowy - Carlina acaulis

Podkład mapowy:
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pozyskana z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kłodzku
Kłodzko, dnia 03.11.2025 r. Licencja numer GK.6642.3130.2024.GK13_0208_P

Załącznik nr 2

do Uchwały Rady Miejskiej
w Szczytnej nr XXXIII/196/26
z dnia 25 czerwca 2026 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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 252) 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 3 do Uchwały dnia 25 czerwca 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

Podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna w obrębie Dolina, stanowiła uchwała numer LXVII/411/24 Rady Miejskiej w Szczytnej z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna w obrębie Dolina oraz uchwała numer XXXI/182/26 Rady Miejskiej w Szczytnej z dnia 30 kwietnia 2026 r. w sprawie zmiany uchwały nr LXVII/411/24 Rady Miejskiej w Szczytnej z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna w obrębie Dolina.

Celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Szczytna.

Projekt planu został poddany procedurze formalno – prawnej zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), 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.

W toku procedury Burmistrz wyznaczył termin składania wniosków od 23 stycznia 2025 r. do 19 lutego 2025 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwa wnioski.

Teren nie wymagał wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ani gruntów leśnych na cele nieleśne.

Po otrzymaniu wymaganych uzgodnień i opinii, projekt został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 1 kwietnia 2026 r. do 4 maja 2026 r. Zastosowanymi formami konsultacji było zbieranie uwag, spotkanie otwarte oraz dyżury projektanta. Uwagi można było składać w terminie do 4 maja 2026 r. W toku konsultacji społecznych w wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga. Stosowne stanowisko w tej sprawie zajął Burmistrz Szczytnej. W związku z uwzględnieniem uwagi konieczne było ponowienie uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

Następnie, po otrzymaniu pozytywnego uzgodnienia, projekt planu skierowano do Rady Miejskiej w celu uchwalenia.

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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940).

Burmistrz wyznaczył termin składania wniosków od 23 stycznia 2025 r. do 19 lutego 2025 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek do prognozy oddziaływania na środowisko.

Po otrzymaniu wymaganych uzgodnień i opinii, projekt został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 1 kwietnia 2026 r. do 4 maja 2026 r. Zastosowanymi formami konsultacji było zbieranie uwag, spotkanie otwarte oraz dyżury projektanta. Uwagi można było składać w terminie do 4 maja 2026 r. W toku konsultacji społecznych w wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga do prognozy oddziaływania na środowisko. Stosowne stanowisko w tej sprawie zajął Burmistrz Szczytnej.

W związku w powyższym stwierdza się, iż w ramach procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna w obrębie Dolina zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w opracowywaniu dokumentu - zgodnie z wymogami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 roku, poz. 538) 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: - § 16, który określa w sposób szczegółowe funkcje terenów, wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział

powierzchni zabudowy, zgodnie z wymaganiami zasad urbanistyki i architektury, - § 6 dotyczącego zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1a) Potrzeby zrównoważonego rozwoju: Wymagania spełnione poprzez dbałość o równowagę w interesie społecznym, ekonomicznym i środowiskowym. Nowo wyznaczone tereny pod zabudowę mieszkaniowo-usługową nie będą powodowały znaczącej degradacji środowiska naturalnego, a wyznaczenie ich przy istniejących sieciach infrastrukturalnych nie spowoduje dużych konsekwencji finansowych. Dodatkowo zadbano o ochronę cennych przyrodniczo terenów i ochronę przed hałasem (§ 7), ustalono maksymalną wysokość budowli (§ 8), ustalono ochronę obiektów zabytkowych (§ 9), wyznaczono parametry zabudowy (§ 16), ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek (§ 10) oraz określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (§ 14)

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 16 określającym szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz § 7 określającego zasady kształtowania krajobrazu.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin: 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 leśnych i rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Na terenie opracowania występuje obszar i terenu górniczego „Duszniki-Zdrój”.

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. Występują dwa udokumentowane stanowiska archeologiczne objęte ochroną. Występuje 1 obiekt budowlany ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

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 2022 r. poz. 2240): 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 racjonale i maksymalne wykorzystanie przestrzeni. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, pod zabudowę przeznaczono w pierwszej kolejności tereny już zabudowane, posiadające 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. Ustalone tereny zlokalizowane są przy istniejących ciągach 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 wsi. 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 podczas konsultacji społecznych, zorganizowano spotkanie otwarte, dyżury projektanta 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 konsultacjach publicznych projektu planu, 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 wsi, w której brak jest problemów z zaopatrzeniem w wodę.

14) Potrzeba zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska Na obszarze opracowania planu nie przewiduje się zakładów mogącym stanowić niebezpieczeństwo poważnych awarii.

15) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej Spełnione poprzez wyznaczenie terenów gruntów ornych oraz upraw z zakazem zabudowy, terenów gruntów ornych oraz upraw lub zabudowy zagrodowej oraz terenów zabudowy zagrodowej.

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, walorów przyrodniczych przestrzeni, 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 obrębu Dolina w gminie Szczytna 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 wsi, 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 wsi i 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 Szczytnej z dnia 26 września 2019 r. Plan uwzględnienia zasady uniwersalnego projektowania poprzez dopuszczenie wyposażenie terenu

w postaci: dojść, 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. Przeznaczenie terenu pod zabudowę wynika z bezpośredniego dostępu do istniejących ciągów komunikacyjnych. Wskutek realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się kosztów wynikających z wypłaty odszkodowań, wynikających z obniżenia wartości nieruchomości lub ograniczenia korzystania z nieruchomości. Wskutek realizacji ustaleń planu do budżetu gminy mogą wpłynąć dochody wynikające ze wzrostu podatków od nieruchomości czy opłaty planistyczne. 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.

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