

Projekt

z dnia 16 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SZCZYTNEJ**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytina dla terenów
w obrębie Chocieszów**

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), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 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 XVIII/90/25 Rady Miejskiej w Szczytnej z dnia 25 czerwca 2025r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytina dla terenów w obrębie Chocieszów, Rada Miejska w Szczytnej stwierdza i uchwała, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że uchwalany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytina dla terenów w obrębie Chocieszów 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. z późn. zm.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytina dla terenów w obrębie Chocieszów – w granicach określonych na załącznikach numer 1, numer 2 oraz numer 3 do uchwały.

2. Załącznikami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000, będący integralną częścią uchwały;
- 2) Załącznik nr 2 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000, będący integralną częścią uchwały;
- 3) Załącznik nr 3 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000, będący integralną częścią uchwały;
- 4) Załącznik nr 4 - 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;
- 5) Załącznik nr 5 – 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;
- 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 szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, 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;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich przestrzeni.

§ 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) granica korytarza ekologicznego Góry Stołowe – GKZ-8A;

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 w § 15 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 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 miejscowego obowiązuje zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
10. na terenach o ustalonym więcej niż jednym przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się realizowanie zabudowy związanej wyłącznie z jednym z ustalonych przeznaczeń lub dowolne ich łączenie.

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

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem miejscowym tereny oznaczone symbolami literowymi:
 - a) MN-U, MN-UT obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - b) 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 usług turystyki, sieci i urządzeń i obiektów towarzyszących oraz jeśli przepisy § 15 nie stanowią inaczej;
- 3) dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) 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
- 5) tereny objęte opracowaniem znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 PLB020006- Góry Stołowe. Zgodnie z tym obowiązuje zachowanie przepisów odrębnych ustalonych dla obszaru Natura 2000 PLB020006 Góry Stołowe;
- 6) część terenów objętych opracowaniem znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 PLH020004- Góry Stołowe. Na tym obszarze obowiązuje zachowanie przepisów odrębnych ustalonych dla obszaru Natura 2000 PLH020004 Góry Stołowe;
- 7) część terenów objętych opracowaniem znajduje się w granicach korytarzy ekologicznych Góry Stołowe – GKZ-8A oraz Karkonosze - Góry Stołowe – GKZ-6C. Na tych obszarach ustala się zachowanie ciągów przemieszczania się gatunków, utrzymanie zadrzewień śródpolnych oraz prowadzenie gospodarki leśnej w taki sposób, by nie prowadziła do przerwania ciągłości korytarza;
- 8) 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.

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu: maksymalna wysokość budowli – 20,0 m, o ile przepisy § 15 nie stanowią inaczej.

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

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

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą 1000 m² na terenach oznaczonych symbolami MN-U oraz MN-UT.

2. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż ustalone planem miejscowym, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, 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 w zabudowie oznaczonej symbolami MN-U oraz MN-UT: 24 m;

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek w zabudowie oznaczonej symbolami MN-U oraz MN-UT: 1000 m²;

3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 30 stopni do 150 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.

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

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z nowo wydzielanych i istniejących dróg nieoznaczonych na rysunkach planu miejscowego lub przylegających do jego granic;

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

3. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla:

- 1) lokali mieszkalnych – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) obiektów handlowych, restauracji, kawiarni - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej;
- 3) hoteli, pensjonatów - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) innych lokali usługowych – 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.

§ 13. 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:

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

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

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz podziemnych;
- 2) dopuszczenie prowadzenia odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi dróg;
- 3) zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) na terenach posiadających obsługę sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) dopuszcza się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych lub grupowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 13 ust. 6 pkt 3;
- 5) rozbudowę zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej w terenach istniejącej i planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych odległości od innych sieci infrastruktury technicznej i budynków;

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

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego;
- 2) dopuszcza się budowę, remonty rozdzielczej sieci gazowej wraz z koniecznymi stacjami redukcyjno – pomiarowymi, na terenach istniejącego i nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia;

3) dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi dróg;

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się indywidualne oraz zbiorowe systemy zaopatrzenia oraz stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW, z wyłączeniem sytuowania elektrowni wiatrowych;

10. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się rozbudowę sieci napowietrznej i kablowej (w zależności od charakteru istniejącej sieci) wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania, według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych, na warunkach określonych przez właściciela sieci;
- 3) dopuszcza się 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;
- 4) nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy prowadzić jako kablowe, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację w formie linii napowietrznych;
- 5) nową sieć elektroenergetyczną należy prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych; dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg;
- 6) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowej 20/04 kV dopuszcza się stosowanie stacji słupowych lub prefabrykowanych kontenerowych - w zależności od charakteru sieci i przewidywanego obciążenia;
- 7) zasilenie w energię elektryczną należy projektować z sieci elektroenergetycznej w sposób określony przez właściciela sieci;
- 8) wyłączając sytuowanie elektrowni wiatrowych, dopuszcza się na całym obszarze opracowania planu miejscowego lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW;
- 9) dla nowej zabudowy, instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym ustala się zachowanie następującej minimalnej odległości od istniejących linii elektroenergetycznych:
 - a) napowietrznych niskiego napięcia 0,4 kV – po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,
 - b) kablowych niskiego napięcia 0,4 kV – po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych oraz złączy kablowych 20kV;

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

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

§ 14. 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

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1MN-U :

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;**
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej lub bliźniaczej lub usługi z zakresu usług handlu, rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, zdrowia, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji oraz inne usługi zdefiniowane w §5 niniejszej uchwały;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego w odległości 4,0 m od granicy działki numer 471 obręb Chocieszów gmina Szczytna, znajdującej się poza obszarem opracowania,
- b) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - 3 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 12,0 m,
- c) maksymalna wysokość zabudowy urządzeń i obiektów towarzyszących – 8,0 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,

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MN-UT** :

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

2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej lub bliźniaczej lub usługi turystyki;

3) przeznaczenie uzupełniające: usługi z zakresu usług handlu, rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia, sportu i rekreacji, 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 granicy działki numer 373/1 obręb Chocieszów gmina Szczytna, znajdującej się poza obszarem opracowania,
- b) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - 3 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 12,0 m,
- c) maksymalna wysokość zabudowy urządzeń i obiektów towarzyszących – 8,0 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 – 1,0,
- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1RNR-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 6,0 m od granicy działki numer 373/1 obręb Chocieszów gmina Szczytna, znajdującej się poza obszarem opracowania,
- b) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - 2 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 10,0 m,
- c) maksymalna wysokość zabudowy urządzeń i obiektów towarzyszących – 10,0 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,
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,3,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%.

4. 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) na terenie 2WS dopuszcza się hodowlę ryb oraz rekreacyjne i sportowe wykorzystanie zbiornika wodnego;
- 4) na terenie 1WS dopuszcza się budowę, przebudowę lub remont mostów;
- 5) dopuszcza się budowę, przebudowę lub remont pomostów i kładek pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **od 1L do 3L** :

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren lasu**;
- 2) ustala się zakaz nowej zabudowy budynkami i obiektami budowlanymi, z wyjątkiem wymienionych w § 15 ust. 5 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 i zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szczytnej.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.



0 25 50 75 m

Układ współrzędnych ETRF2000-PL / CS2000/ 18

- PheNau - Modraszek nausitous - Phengeris nausitous

Kłodzko, dnia 01.09.2025 r. Licencja numer GK.6642.3327.2025.GK13_0208_P

- otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych
- obszaru Natura2000 PLH020004 - Góry Stołowe
- obszaru Natura2000 PLB020006 - Góry Stołowe
- korytarza ekologicznego Góry Stołowe - GZK-8A

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna dla terenów w obrębie Chocieszów

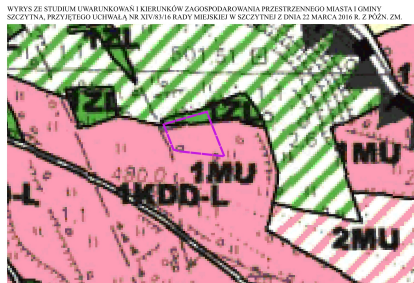
Załącznik numer 2 do Uchwały nr Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia

0 25 50 75 m



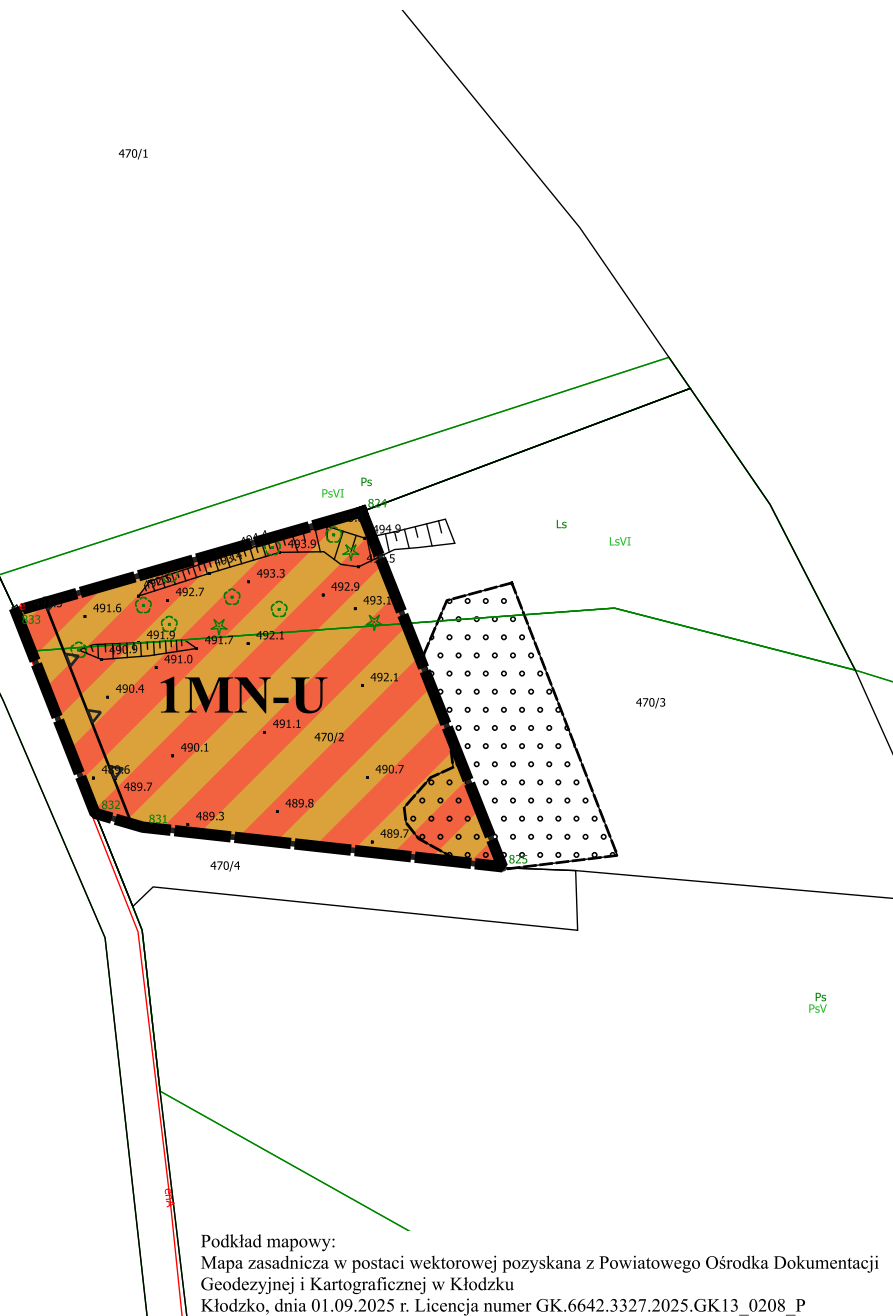
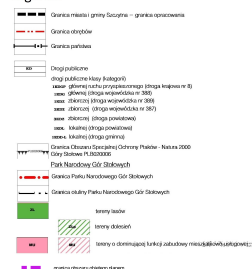
Skala 1:1000

Układ współrzędnych ETRF2000-PL / CS2000/ 18



Kierunki





Legenda



Podkład mapowy:
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pozyskana z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kłodzku
Kłodzko, dnia 01.09.2025 r. Licencja numer GK.6642.3327.2025.GK13 0208 P

LEGENDA

ustalenia planu miejscowego

-  granica obszaru objętego planem miejscowym
 linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
 lub różnych zasadach zagospodarowania
 nieprzekraczalne linie zabudowy
 MN-U : teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 lub usług

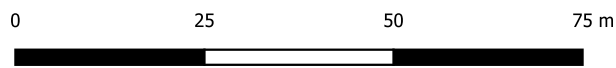
Cały obszar znajduje się w granicach:

- otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych
- obszaru Natura2000 PLB020006 - Góry Stołowe
- korytarza ekologicznego Karkonosze - Góry Stołowe – GKZ-6C

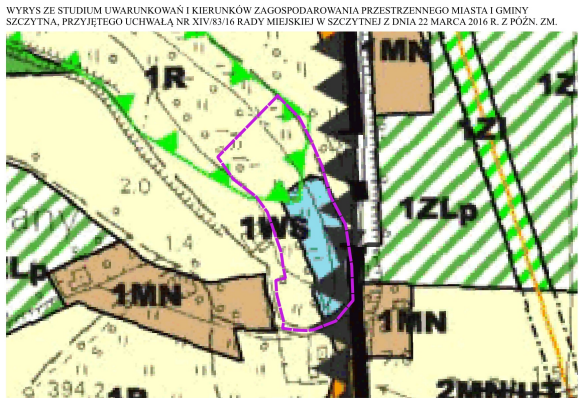


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna dla terenów w obrębie Chocieszów

Załącznik numer 3 do Uchwały nr Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia



Skala 1:1000
Układ współrzędnych ETRF2000-PL / CS2000/ 18



Kierunki Legenda

- Granica miasta i gminy Szczytna – granica opracowania
- Granica obrębów
- Granica państwa
- Drogi publiczne
- drogi publiczne klasy (kategorii)
- 1K000p: głównej ruchu przyspieszonego (droga krajowa nr 8)
- 1K000g: głównej (droga wojewódzka nr 388)
- 1K000z: zbiorczej (droga wojewódzka nr 388)
- 1K000z: zbiorczej (droga wojewódzka nr 387)
- 1K000z: zbiorczej (droga powiatowa)
- 1K000L: lokalnej (droga powiatowa)
- 1K000L: lokalnej (droga gminna)
- Granica Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków – Natura 2000
- Góry Stołowe PLB020006
- Park Narodowy Gór Stołowych
- Granica Parku Narodowego Gór Stołowych
- Granica otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych
- projektowane użycie ekologiczne
- Gazociąg wysokiego i podwyższonego średniego ciśnienia ze strefą ochronną
- WS: tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- tereny rolnicze
- tereny lasów
- tereny doleśń
- tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- granica obszaru objętego planem

CrCr

LEGENDA

ustalenia planu miejscowego

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- WS : teren wód powierzchniowych śródlądowych
- L : teren lasu
- granica korytarza ekologicznego Góry Stołowe - GZK-8A

oznaczenia informacyjne

- obszar udokumentowanych siedlisk przyrodniczych wraz z kodem określającym typ siedliska
- obszar udokumentowanych stanowisk gatunków ptaków:
 - CrCr - Derkacz (zwyczajny) - Crex crex

Podkład mapowy:
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pozyskana z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kłodzku
Kłodzko, dnia 01.09.2025 r. Licencja numer GK.6642.3327.2025.GK13_0208_P

Cały obszar znajduje się w granicach:
- otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych
- obszaru Natura2000 PLB020006 - Góry Stołowe

Załącznik nr 4
do Uchwały nr
Rady Miejskiej w Szczytnej
z dnia 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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 5 do Uchwały

Zalacznik5.gml



Zal-nr-5

Uzasadnienie

Podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna dla terenów w obrębie Chocieszów, stanowiła uchwała XVIII/90/25 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 25 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna dla terenów w obrębie Chocieszów. Celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu 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 2024 r. poz. 1130 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 27 sierpnia 2025 r. do 24 września 2025 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek. Teren nie wymagał wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ale wymagał wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Po otrzymaniu wymaganych uzgodnień i opinii, projekt został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 12.01.2026 r. do 12.02.2026 r. Zastosowanymi formami konsultacji było zbieranie uwag, spotkanie otwarte oraz ankieta. Uwagi można było składać w terminie do 12.02.2026 r. W toku konsultacji społecznych w wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga. Następnie 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 i 1535). Burmistrz wyznaczył termin składania wniosków od 27 sierpnia 2025 r. do 24 września 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 12.01.2026 r. do 12.02.2026 r. Zastosowanymi formami konsultacji było zbieranie uwag, spotkanie otwarte oraz ankieta. Uwagi można było składać w terminie do 12.02.2026 r. W toku konsultacji społecznych w wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga do prognozy oddziaływania na środowisko. W związku z powyższym stwierdza się, iż w ramach procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna dla terenów w obrębie Chocieszów, 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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 załącznikach nr 1, nr 2 i nr 3. Na rysunkach planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W tekście uchwały wymagania spełnione zapisami:

- § 15, 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. 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 (§ 15), ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek (§ 10) oraz określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (§ 13)

- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 15 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 wymagał uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Na terenie nie występują złoża kopalin podlegające ochronie.
- 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, udokumentowane stanowiska archeologiczne objęte ochroną, obiekty budowlane ujęte w gminnej ewidencji zabytków ani historyczny układ urbanistyczny czy ruralistyczny.
- 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 § 12 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. Tereny ustalono zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Rozszerzono tereny pod zabudowę. Ustalono przeznaczenia zgodnie z klasoużytkiem. 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 infrastrukturalno – komunikacyjnych.
- 7) Prawo własności: Ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają prawa własności zarówno właścicieli nieruchomości jak i nieruchomości sąsiednich.
- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: Elementy obronności i bezpieczeństwa państwa w planie nie występują.
- 9) Potrzeby interesu publicznego: Wymagania spełnione poprzez zachowanie istniejącego spójnego układu komunikacyjnego dróg – zapewniającego dostęp do wszystkich działek budowlanych na terenie.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: Teren planu położony jest przy istniejących ciągach infrastruktury technicznej, i obejmuje zwarty układ zabudowy miasta i wsi. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione jest poprzez zapisy §13 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 konsultacji społecznych, zorganizowano spotkanie otwarte 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 oraz o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu i możliwości składania uwag. Plan opublikowano 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 §13. 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 mogących stanowić niebezpieczeństwo poważnych awarii.

15) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej
Spełnione poprzez wyznaczenie terenów gruntów ornych oraz upraw lub 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: Tereny opracowania planu w obrębie Chocieszów posiadają dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego.

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: Tereny mieszkaniowo-usługowe są położone w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i układu komunikacyjnego wsi.

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: Warunek zapewniony poprzez zapisy §12, 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: Rozszerzenie zabudowy wprowadzane 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 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. Rozszerzenie 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. 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.