

**Uchwała nr .....**  
**Rady Miejskiej w Szczytniej**  
z dnia ..... 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), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940; z 2025 r. poz. 527 i 680), 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 Szczytniej z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytna w obrębie Dolina, Rada Miejska w Szczytniej stwierdza i uchwała, 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.** Uchwała 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) **teren** – 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 Góry Stołowe. 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 złożeń 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<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami od 2MN do 7MN;
- 2) 1000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami MN-MWW-U, MN-U, od 5MN-UT do 7MN-UT;
- 3) 1500 m<sup>2</sup> 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, 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<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie oznaczonej symbolami 1MN, od 1MN-UT do 4MN-UT, MN-UT-UZ: 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) dla pozostałych terenów, z wyjątkiem terenów rolniczych i leśnych: 1000 m<sup>2</sup>;
- 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, 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 pieszce należy dostosować do potrzeb ruchu osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) dopuszcza się urządzenia techniczne i zieleni, 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-jezdných, tras i ścieżek rowerowych na całym obszarze opracowania;
- 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<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- c) hoteli, pensjonatów - 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) innych lokali usługowych – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> 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 rozproszanie 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° do 50°,
    - 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 - 0,2,
    - 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° do 50°,
    - 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 - 0,8,
    - 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 połąci 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 - 0,1,
    - 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 jednorodziną wolnostojącą lub zabudowę mieszkaniową jednorodziną 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° 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 – 1,2,
  - 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 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 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° 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 - 0,1,
  - 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 usługi 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° 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%.
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,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy - 50,0 m,
    - c) nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
    - 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,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej - nie więcej niż 4,0 m,
    - c) nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
    - 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,
      - 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°,
    - 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°,
    - 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 – 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 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 - 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 połąci 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 – 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 zarządzania 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 zarządzania 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 Szczytniej.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej