



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 6 października 2020 r.

Poz. 5415

### UCHWAŁA NR XXI/152/20 RADY MIEJSKIEJ W SZCZYTNEJ

z dnia 24 września 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna, obręb Szczytna, arkusz 3**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 713,), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 293, 471, 1086), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Szczytnej nr XXII/138/17 z dnia 9 marca 2017 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna, obręb Szczytna, arkusz 3 po stwierdzeniu, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczytna, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Szczytnej nr XIV/83/16 z dnia 22 marca 2016 r., Rada Miejska w Szczytnej uchwała, co następuje:

#### **DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna, obręb Szczytna, arkusz 3.

2. Integralną częścią planu są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu – skala 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie- należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa § 1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, stanowiący załączniki nr 1 uchwały Rady Miejskiej w Szczytnej;

- 4) terenie- należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem liczbowym i literowym;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) przeznaczeniu tymczasowym- należy przez to rozumieć funkcję, która może być ustalona dla terenu w określonym horyzoncie czasowym;
- 8) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji. Ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, pochylnie przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, wiatrolapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 1,5 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych w dziedzinach:
  - a) handlu detalicznego, hurtowego,
  - b) gastronomii,
  - c) rzemiosła,
  - d) obsługi komunikacji, naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych, z wyłączeniem stacji paliw,
  - e) działalności instytucji finansowych i ubezpieczeniowych,
  - f) usług opieki zdrowotnej i społecznej, edukacji i oświaty,
  - g) turystyki,
  - h) siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych,
  - i) jednostek projektowych i consultingowych,
  - j) innych których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mających charakter usługi;
- 10) usługach turystyki – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą i zakwaterowaniem ruchu turystycznego w tym: hotele, motele, pensjonaty, schroniska, domy wypoczynkowe, domy wczasowe, miejsca noclegowe, obiekty agroturystyki, pola kampingowe i biwakowe, miejsca obsługi podróżnych, punkty widokowe, punkty informacji turystycznej, usługi sportu, rekreacji i wypoczynku, siedziby stowarzyszeń związanych z turystyką i wypoczynkiem;
- 11) urządzeniach 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 oraz zieleń urządzoną.

**§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:**

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica opracowania planu;
- 5) obszar zakazu zabudowy terenów rolnych w odległości 200 m od granicy Parku Narodowego;
- 6) udokumentowane stanowiska archeologiczne z numerem stanowiska;
- 7) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

- 8) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
- 9) gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Oltaszyn – Kudowa, o średnicy nominalnej DN 300, ciśnieniu nominalnym PN6,3 MPa, ze strefą kontrolowaną;
- 10) granica Parku Narodowego Gór Stołowych;
- 11) obszar ochrony ścisłej Parku Narodowego Gór Stołowych;
- 12) obszary ochrony czynnej Parku Narodowego Gór Stołowych - ochrona zachowawcza ekosystemów;
- 13) obszar ochrony czynnej Parku Narodowego Gór Stołowych -ochrona renaturalizacyjna ekosystemów;
- 14) obszary ochrony czynnej Parku Narodowego Gór Stołowych - przebudowa ekosystemów;
- 15) obszary ochrony krajobrazowej Parku Narodowego Gór Stołowych;
- 16) otulina Parku Narodowego Gór Stołowych;
- 17) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 18) granica obszaru, o prawdopodobieństwie występowania powodzi Q 1% i 10% dla Kamiennego Potoku zgodnie ze "Studium ochrony przed powodzią Kotliny Kłodzkiej ze szczególnym uwzględnieniem Miasta Kłodzka”;
- 19) obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Góry Stołowe PLH020004;
- 20) obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Góry Stołowe PLB020006;
- 21) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 341 "Zbiornik Niecka wewnątrzsudecka Kudowa Zdrój - Bystrzyca Kłodzka".

2. Oznaczeniami informacyjnymi rysunku planu są.

- 1) siedliska nieleśne - górskie łąki konietlicowe użytkowane ekstensywnie;
- 2) siedliska leśne:
  - a) kwaśne buczyny,
  - b) kwaśne buczyny,
  - c) łągi wierzbowe, topolowe, olszowe, jesionowe;
- 3) siedliska gatunków ptaków objętych ochroną ścisłą:
  - a) bocian czarny (*Ciconia nigra*),
  - b) sóweczka (*Glacidium passerinum*),
  - c) derkacz (*Crex crex*),
  - d) dzięcioł zielonosiwy (*Picus Canus*).

§ 4. W planie nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów i obszarów o takich walorach;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innych niż wynikających z przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

**DZIAŁ II.**  
**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**  
**Rozdział 1.**

**Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**

§ 5. 1. Ustala się ogólne zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów istniejącej zabudowy dopuszcza się:
  - a) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, remonty i rozbiórkę,
  - b) zmianę przeznaczenia budynków na inne funkcje zgodnie z ustalonym przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym,
  - c) zabudowę odtworzeniową po budynkach zlikwidowanych,
  - d) budowę nowych obiektów i urządzeń towarzyszących na działkach zabudowanych;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 3) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych w planie wysokości zabudowy -dopuszcza się remonty, rozbudowy i przebudowy z zachowaniem istniejącej wysokości;
- 4) dla działek w zabudowie istniejącej, na których przekroczone są w stanie istniejącym ustalone w planie wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki - dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i remonty budynków pod warunkiem dalszego nie przekraczania ustalonych wskaźników;
- 5) dla istniejących budynków o dachach innych niż ustalone w planie - dopuszcza się remonty i przebudowy i rozbudowy z zachowaniem istniejącej formy dachu;
- 6) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych planem linii zabudowy - dopuszcza się ich remonty, rozbudowy i przebudowy pod warunkiem nie zbliżania się bryłą budynku do drogi, od której ustalono linie zabudowy;
- 7) dopuszcza się niższą niż określoną w planie minimalną intensywność zabudowy w przypadku etapowej realizacji zabudowy;
- 8) ustalona w przepisach planu geometria dachów dotyczy głównej bryły dachu; dopuszcza się inne nachylenia połączeń dachowych elementów dachu budynków wychodzących poza jego główną bryłę, takich jak: wiatrołapy, werandy, wykusze, zadaszenia tarasów, zadaszenia lukarn, drzwi wejściowych, dobudowanych garaży i innych części budynków nie stanowiących jego głównej bryły;
- 9) poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się sytuowanie obiektów i budowli infrastruktury technicznej;
- 10) w obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn; ich zadaszeń oraz zadaszeń drzwi wejściowych, balkonów i tarasów;
- 12) na terenach o ustalonym więcej niż jednym przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się realizowanie zabudowy związanej wyłącznie z jednym z ustalonych przeznaczeń lub dowolne ich łączenie;
- 13) mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż ustalone planem, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne oraz w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości i polepszenia warunków nieruchomości sąsiedniej;
- 14) ustalone w §5 minimalne powierzchnie działek nie dotyczą nieruchomości stanowiących własność Gminy Szczytna;
- 15) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 metra od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1MN do 4MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi wbudowane lub wolno stojące,
  - b) usługi turystyki,
  - c) zabudowa zagrodowa i agroturystyka;
- 3) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości: 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej i drogi wewnętrznej,
  - b) maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
  - c) obowiązuje stosowanie w budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30 - 50°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12° w budynkach garażowych i gospodarczych,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - g) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 40 % powierzchni działek,
  - h) minimalna budowlanych powierzchnia działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 5MN, 6MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi wbudowane lub wolno stojące,
  - b) usługi turystyki;
- 3) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
    - 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej,
    - 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej,
  - b) maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
  - c) obowiązuje stosowanie w budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30 - 50°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12° w budynkach garażowych i gospodarczych,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
  - g) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 70 % powierzchni działek budowlanych,
  - h) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 600 m<sup>2</sup>.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1MN/UT do 8MN/UT ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi wbudowane lub wolno stojące,
  - b) zabudowa zagrodowa i agroturystyka;
- 3) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
    - 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej i drogi wewnętrznej,
    - 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej,
  - b) maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
  - c) obowiązuje stosowanie w budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30 - 50°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12° w budynkach garażowych i gospodarczych,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - g) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 60 % powierzchni działek budowlanych,
  - h) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U/UT ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, usług turystyki;
  - 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych, mieszkalno – usługowych oraz usługowych;
  - 3) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,
    - 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej,
  - a) maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
  - b) obowiązuje stosowanie połaci dachowych o spadkach 30 - 50°; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12° w garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
  - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
  - d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - f) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 50 % powierzchni działek budowlanych,
  - g) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.
6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ME ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na cele sanatoryjno - uzdrowiskowe, leczniczo - rehabilitacyjne i turystyczne;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi wbudowane lub wolno stojące,
    - b) usługi sportu i rekreacji;
  - 3) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości: 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,

- b) maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
  - c) obowiązuje stosowanie w budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30 - 50°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12° w budynkach garażowych i gospodarczych,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
  - g) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 30 % powierzchni działek budowlanych,
  - h) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) przy lokalizowaniu zabudowy należy uwzględnić pogorszone warunki fizjograficzne, wynikające z istniejącego rowu melioracyjnego, poprzez zachowanie minimum 5 m. odległości od górnej skarpy rowu.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 2ME do 26ME ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na cele sanatoryjno - uzdrowiskowe, leczniczo - rehabilitacyjne i turystyczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi wbudowane lub wolno stojące,
  - b) usługi sportu i rekreacji;
- 3) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
    - 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej i drogi wewnętrznej,
    - 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej,
    - w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
  - b) maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
  - c) obowiązuje stosowanie w budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30 - 50°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12° w budynkach garażowych i gospodarczych,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - g) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 50 % powierzchni działek budowlanych,
  - h) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych, mieszkalno – usługowych oraz usługowych;
- 3) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej,
  - b) maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,

- c) obowiązuje stosowanie połaci dachowych o spadkach 30 - 50°; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12° w garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
- d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
- e) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
- f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
- g) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 50 % powierzchni działek budowlanych,
- h) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RM/MN do 9RM/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi wbudowane lub wolno stojące,
  - b) usługi turystyki, agroturystyki, obiekty sportowe i place zabaw;
- 3) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej i drogi wewnętrznej,
  - b) maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
  - c) obowiązuje stosowanie połaci dachowych o spadkach 30 – 50°; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12° w garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
  - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
  - e) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - g) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 50 % powierzchni działek budowlanych.

10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UT, 2UT ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe- tereny usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi wbudowane lub wolno stojące,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - c) usługi sportu i rekreacji, obiekty sportowe;
- 3) ustala się warunki, zasady i standardy: kształtowania zabudowy i urządzenia terenu
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy lokalnej,
  - b) maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
  - c) obowiązuje stosowanie w budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30 - 50°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych o kącie do 12° w budynkach garażowych i gospodarczych,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - g) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 50 % powierzchni działek budowlanych,
  - h) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.



11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UKs ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług sakralnych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - e) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 80 % powierzchni działek budowlanych.

12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1W do 4W ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren infrastruktury technicznej – wodociągowej;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z parametrami niezbędnymi do ich poprawnego funkcjonowania;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budowli nie może przekroczyć więcej niż 9 m,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
  - d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 80 % terenu.

13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS, 2WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, remont i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i budowę nowych mostów i kładek pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 8R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolne;
- 2) dopuszcza się:
  - a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 5-8 m,
  - b) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych ruchu rolniczego),
  - c) ścieżki rowerowe;
- 3) ustala się zakaz zabudowy i zalesień.

15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 9R do 17R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolne;
- 2) dopuszcza się:
  - a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 5-8 m,
  - b) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych ruchu rolniczego),

- c) lokalizację zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo-wodne obszarów przyległych,
- d) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych,
- e) ścieżki rowerowe,
- f) lokalizowanie budynków i obiektów rolniczych, gospodarczych; zabudowy zagrodowej, dla której ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - maksymalna wysokość budynków 2 kondygnacje naziemne nie więcej niż 10 m do kalenicy dachu,
  - dwuspadowe, wielospadowe, o spadkach połaci od 30 - 60°,
  - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
  - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001,
  - ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- g) lokalizowanie budynków garażowych w odległości nie większej niż 50 m od terenów zabudowy oznaczonych symbolami MN, ME, MN/UT, MN/U/UT, RM/MN, dla których ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - maksymalna wysokość budynków 1 kondygnacje naziemne nie więcej niż 6 m do kalenicy dachu,
  - dopuszcza się dachy płaskie, dwuspadowe i jednospadowe o spadkach połaci do 45°,
  - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
  - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001,
  - ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%.

16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZI ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) dopuszcza się, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie odległości od gazociągów wysokiego ciśnienia relacji Ołtaszyn – Kudowa, o średnicy nominalnej DN 300, ciśnieniu nominalnym PN6,3 MPa:
  - a) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - b) drogi wewnętrzne i drogi gospodarcze ruchu rolniczego,
  - c) ścieżki rowerowe;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%.

17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZL do 20ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów i zadrzewień;
- 2) ustala się zakaz zabudowy;
- 3) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;
- 4) dopuszcza się: urządzenia i obiekty o celach rekreacyjno – wypoczynkowych, ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe, trasy turystyczne piesze i narciarstwa biegowego, pod warunkiem braku konieczności zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na inne cele oraz nie naruszania zasad ochrony terenów ochrony przyrodniczej: Parku Narodowego Gór Stołowych, otuliny parku Narodowego Gór Stołowych, Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Góry Stołowe PLB020006 i obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Góry Stołowe PLH020004.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 6. 1. Dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, łączników, okien dachowych, zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu.

2. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 7. Ustala się maksymalną wysokość budowli 30 m.

## **Rozdział 4.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 8. 1. Jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KDD i KDL.

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.

3. Chodniki oraz ciągi pieszo-jezdne i pieszki należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego**

§ 9. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów: z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD, dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolem KDL, dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW z istniejących dróg przyległych do granic opracowania planu oraz dopuszczonych dróg wewnętrznych i ruchu rolniczego nie oznaczonych na rysunku planu.

2. Ustala się następujące tereny drogi oznaczonej symbolem: 1KDD, 2KDD – droga publiczna klasy dojazdowej

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 4 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych;
- 3) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych.

3. Ustala się następujące tereny dróg oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL – droga publiczna klasy lokalnej

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 9 do 35 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych;
- 3) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych.

4. Ustala się następujące tereny dróg oznaczonych symbolami: od 1KDW do 14KDW – droga wewnętrzna

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 4 do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizowanie drogi jako ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielonej jezdni;
- 3) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych, stanowisk postojowych.

5. Dopuszcza się na wszystkich terenach w obszarze opracowania planu wydzielanie dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, tras i ścieżek rowerowych.

6. 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 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) hoteli, pensjonatów - 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

4) innych lokali usługowych, w tym kubaturowych obiektów sportowych – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

8. Miejsca postojowe dopuszcza się lokalizować na nieruchomościach jako parkingi i miejsca postojowe wydzielone, miejsca garażowe w garażach wbudowanych lub budynkach garażowych wolno stojących oraz miejsca postojowe w ciągach dróg publicznych gminnych.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

§ 10. 1. Ustala się ogólne zasady rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej: dopuszcza się rozbudowę, budowę nowych, przebudowę i remonty istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym terenie opracowania.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

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

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

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

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego;
- 2) dopuszcza się budowę, remonty rozdzielczej sieci gazowej wraz z koniecznymi stacjami redukcyjno – pomiarowymi, na terenach istniejącego i nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia;
- 3) dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic;
- 4) zachować warunki przepisów odrębnych – ograniczenia w zabudowie zagospodarowania terenu od sieci gazowych.

6. W zakresie sieci gazowej wysokiego ciśnienia relacji Ołtaszyn – Kudowa, o średnicy nominalnej DN 300, ciśnieniu nominalnym PN6,3 MPa ustala się:

- 1) strefę kontrolowaną sieci gazowej wysokiego ciśnienia, w odległości 20 m od osi gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu, w której operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację;
- 2) w granicach strefy kontrolowanej sieci gazowej wysokiego ciśnienia relacji Ołtaszyn – Kudowa, o średnicy nominalnej DN 300, ciśnieniu nominalnym PN6,3 MPa, ustala się:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu warunków technicznych i odległości od sieci gazowych wysokiego ciśnienia,
  - c) zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3 m od osi gazociągu,
  - d) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji;
- 3) zachowanie odległości przy lokalizowaniu nowej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) 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 stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się kablowanie lub przebudowę istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 4) nową sieć elektroenergetyczną należy prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych; dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg;
- 5) dopuszcza się na całym obszarze opracowania planu lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 6) dla nowej zabudowy ustala się zachowanie następującej minimalnej odległości od istniejących linii elektroenergetycznych:
  - a) napowietrznych średniego napięcia 20 kV – 7,5 m od osi linii,
  - b) napowietrznych niskiego napięcia 0,4 kV – 3 m od osi linii,
  - c) kablowych niskiego napięcia 0,4 kV – 1 m od osi linii.

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

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

## **Rozdział 7.**

### **Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 11. 1. W granicach obszaru objętego planem, ochroną na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków, podlega kaplica św. Anny w Batorowie, nr rej.: 500/1456 z dnia 25.11.1965.

2. Dla obiektu, o których mowa w ust. 1, ustala się nakaz:

- 1) zachowania, konserwacji i rewaloryzacji zabytkowych elementów;
- 2) zachowania historycznej wysokości, bryły i formy architektonicznej, geometrii dachu, proporcji i kompozycji elewacji frontowej, zewnętrznego detalu architektonicznego, rodzaju materiałów

konstrukcyjnych i wykończeniowych, historycznych elementów konstrukcji sklepień, proporcji otworów okiennych i drzwiowych wraz z zabytkową stolarką oraz innych elementów, zgodnie z wymogami konserwatorskimi.

3. Obejmuje się ochroną budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

- 1) dom mieszkalny – ul. Ludowa 15 – 2 pol. XIX w.;
- 2) dom mieszkalny – ul. Ludowa 16 – 2 pol. XIX w.;
- 3) dom mieszkalny – ul. Ludowa 17 – 2 pol. XIX w.;
- 4) dom mieszkalny – ul. Ludowa 18 – 2 pol. XIX w.;
- 5) dom mieszkalny – ul. Ludowa 34 – 2 pol. XIX w..

4. Dla objętych ochroną budynków ujętych w ewidencji zabytków należy zachować:

- 1) bryłę, kształt i geometrię dachu;
- 2) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
- 3) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, w kształcie prostokątnym w układzie pionowym;
- 4) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego;
- 5) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

5. Ustala się ochronę zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych

- 1) nr 5/5 AZP94-22 – schyłkowy paleolit- obozowisko;
- 2) nr 6/6 AZP94-22 - epoka kamienia –śląd osadnictwa, okres halsztacki- ślad osadnictwa;
- 3) nr 7/7 AZP94-22 - epoka kamienia –śląd osadnictwa.

6. W obrębie stanowiska archeologicznego wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawiązania kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody**

§ 12. 1. Uciążliwości oraz szkodliwości związane z przeznaczeniem podstawowym oraz uzupełniającym terenu w zakresie emisji: zanieczyszczeń wód i powietrza, substancji złośliwych, hałasu, wibracji, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie mogą wykroczać poza granice działek inwestora.

2. W obszarze opracowania w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych symbolem:

- 1) MU, MN/U/UT obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej, określone przepisami odrębnymi;
- 2) MN, MN/UT, ME obowiązują, określone standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone przepisami odrębnymi;
- 3) RM/MN obowiązują, określone standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone przepisami odrębnymi.

3. Na całym obszarze zabrania się lokalizowania w granicach działek działalności usługowych:

- 1) zaliczonych zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem usług turystyki i rekreacji oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

2) które stanowią kolizję z przeznaczeniem mieszkaniowym, powodując uciążliwe oddziaływania na środowisko oraz zagrożenie zdrowia i życia ludzi poza zajmowaną działką, takie jak emisję zanieczyszczeń, hałasu, nieprzyjemne zapachy, zadymianie, składowanie odpadów na otwartej przestrzeni.

4. Dla Obszaru Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązuje zachowanie warunków i celów ochrony tych obszarów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustala się:

- 1) utrzymanie oraz zapewnienie niezakłóconego przebiegu procesów ekologicznych, utrzymanie trwałości ekosystemów i minimalizacja ingerencji w funkcjonowanie ekosystemów z wyjątkiem ekosystemów półnaturalnych;
- 2) zachowanie różnorodności biologicznej oraz dziedzictwa geologicznego i geomorfologicznego;
- 3) zapewnienie ciągłości istnienia gatunków roślin, zwierząt i grzybów wraz z ich siedliskami przez ich utrzymanie lub przywrócenie do właściwego stanu ochrony;
- 4) utrzymanie walorów krajobrazowych w tym terenów niezalesionych i osadniczych;
- 5) utrzymanie lub przywrócenie do właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków Natura 2000;
- 6) zakaz wprowadzania roślin i zwierząt genetycznie zmodyfikowanych oraz gatunków obcych i ekspansywnych;
- 7) zakaz lokalizowania nowych inwestycji, istniejące obiekty i budynki mogą być remontowane, bez możliwości rozbudowy, za wyjątkiem inwestycji dotyczących działalności Parku Narodowego Gór Stołowych;
- 8) ustala się:
  - a) obszary ochrony ścisłej Parku Narodowego Gór Stołowych,
  - b) obszary ochrony czynnej Parku Narodowego Gór Stołowych- ochrona zachowawcza ekosystemów,
  - c) obszary ochrony czynnej Parku Narodowego Gór Stołowych -ochrona renaturalizacyjna ekosystemów,
  - d) obszary ochrony czynnej Parku Narodowego Gór Stołowych - przebudowa ekosystemów,
  - e) obszary ochrony krajobrazowej Parku Narodowego Gór Stołowych.

5. Dla obszaru otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, obowiązuje zachowanie warunków i celów ochrony tych obszarów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania roślin i zwierząt genetycznie zmodyfikowanych oraz gatunków obcych i ekspansywnych;
- 2) strefę buforową w odległości 200 m od zewnętrznych granic Parku Narodowego, oznaczonej na rysunku planu, w której ustala się zakaz zalesień oraz zabudowy;
- 3) utrzymanie walorów krajobrazowych w tym terenów niezalesionych i osadniczych.

6. Dla terenów znajdujących się w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Góry Stołowe PLH020004, znaczonego na rysunku planu, ustala się zachowanie warunków przepisów odrębnych, obowiązujących dla obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Góry Stołowe PLH020004.

7. Cały obszar opracowania planu znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Góry Stołowe PLB020006, ustala się zachowanie warunków przepisów odrębnych obowiązujących dla Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Góry Stołowe PLB020006.

8. W obszarze opracowania planu znajduje się Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 341 „Zbiornik Niecka wewnątrzsudecka Kudowa Zdrój – Bystrzyca Kłodzka”.

9. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach obszaru o prawdopodobieństwie występowania powodzi Q 1% i 10% dla Kamiennego Potoku zgodnie ze "Studium ochrony przed powodzią Kotliny Kłodzkiej ze szczególnym uwzględnieniem Miasta Kłodzka", oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zachowanie warunków przepisów odrębnych, ustawy Prawo Wodne.

10. W granicach opracowania planu obowiązuje ochrona, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) udokumentowanych stanowisk gatunków ptaków objętych ochroną ścisłą;
- 2) udokumentowanych siedlisk nieleśnych i leśnych.

### **Rozdział 9.**

#### **Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości**

**§ 13.** 1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, UT: 20 m;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem ME, MN, MN/UT, MN/U/UT, UKs: 18 m;
- 3) dla pozostałych terenów, z wyjątkiem terenów rolniczych: 16 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, UT, MN/U/UT: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem ME, MN, MN/UT: 800 m<sup>2</sup>;
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem UKs, W: 400 m<sup>2</sup>;
- 4) dla pozostałych terenów, z wyjątkiem terenów rolniczych: 600 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, komunikacyjnej i pod cele publiczne oraz w przypadku regulacji sytuacji prawno własnościowej nieruchomości lub polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.

### **Rozdział 10.**

#### **Oplata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**§ 14.** Ustala się stawkę opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 293, ze zm.) w wysokości 30%.

### **Rozdział 11.**

#### **Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenów**

**§ 15.** Dla terenów objętych zmianą planu nie ustala się odrębnego tymczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania; dla przeznaczenia tymczasowego obowiązują przepisy odrębne.

### **DZIAŁ III. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 16.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Szczytnej.

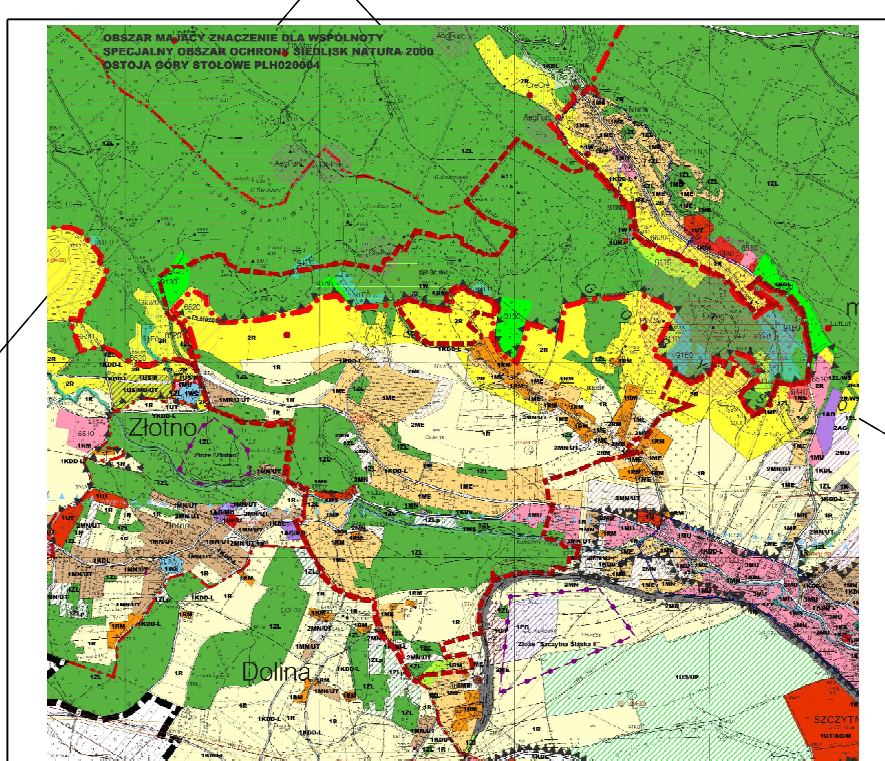
**§ 17.** Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej w Szczytnej:  
**Martyna Bednarek**



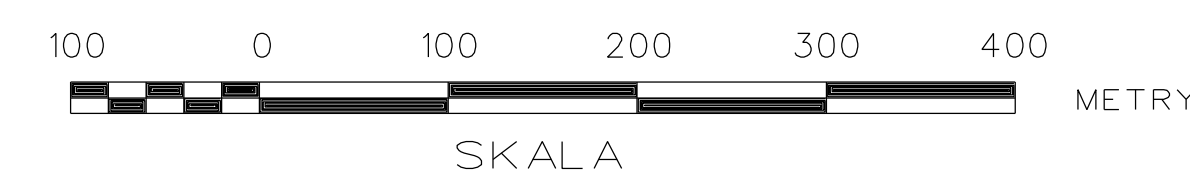
# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna, obręb Szczytna, arkusz 3

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SZCZYTNIA

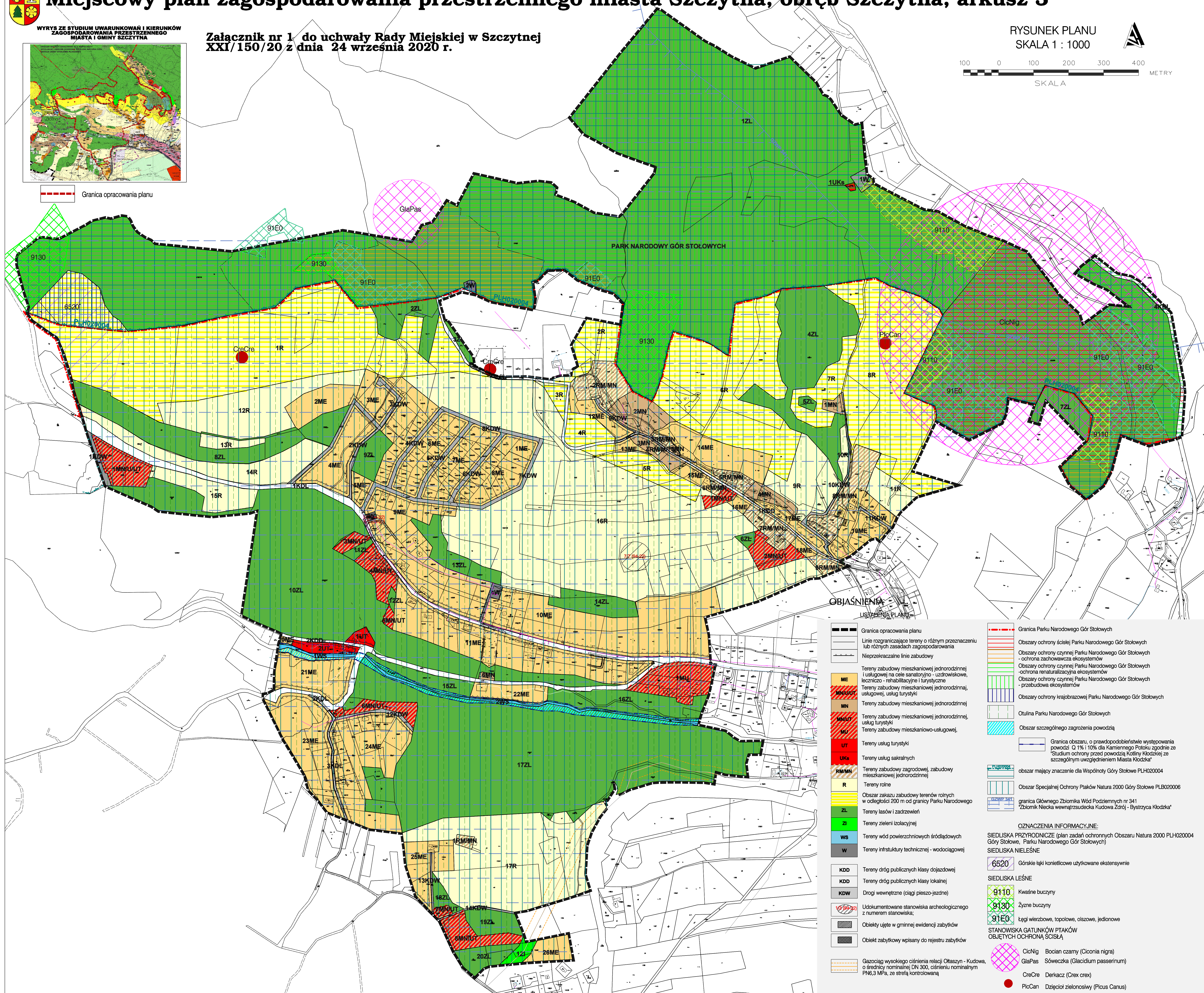


Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Szczytniej XXI/150/20 z dnia 24 września 2020 r.

RYСУNEK PLANU  
SKALA 1 : 1000



Granica opracowania planu



## OBJAŚNIENIA LISTA PLANU

- Granica opracowania planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na cele sanatoryjno - uzdrowiskowe, leczniczo - rehabilitacyjne i turystyczne
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, usług turystyki
- Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- Tereny usług turystycznych
- Tereny usług sakralnych
- Tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Tereny rolne
- Obszar zakazu zabudowy terenów rolnych w odległości 200 m od granicy Parku Narodowego
- Tereny lasów i zadrzewień
- Tereny zieleni izolacyjnej
- Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- Tereny infrastruktury technicznej - wodociągowej
- Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- Drogi wewnętrzne (ciągi pieszo-jezdne)
- Udokumentowane stanowiska archeologiczne z numerem stanowiska;
- Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- Obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków
- Gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Ołtaszyn - Kudowa, o średnicy nominalnej DN 300, ciśnieniu nominalnym PN6,3 MPa, ze strefą kontrolowaną
- Granica Parku Narodowego Gór Stołowych
- Obszary ochrony ścisłej Parku Narodowego Gór Stołowych
- Obszary ochrony czynnej Parku Narodowego Gór Stołowych - ochrona zachowawcza ekosystemów
- Obszary ochrony czynnej Parku Narodowego Gór Stołowych - ochrona renowacyjna ekosystemów
- Obszary ochrony czynnej Parku Narodowego Gór Stołowych - przebudowa ekosystemów
- Obszary ochrony krajobrazowej Parku Narodowego Gór Stołowych
- Otulina Parku Narodowego Gór Stołowych
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią
- Granica obszaru o prawdopodobieństwie występowania powodzi Q 1% i 10% dla Kamiennej Potoki zgodnie ze "Studium ochrony przed powodzią Kotliny Kłodzkiej ze szczególnym uwzględnieniem Miasta Kłodzka"
- obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Góry Stołowe PLH020004
- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Góry Stołowe PLB020006
- granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 341 "Zbiornik Niecka wewnątrzszczytowa Kudowa Zdrój - Bystrzyca Kłodzka"
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- SIEDLISKA PRZYRODNICZE (plan zadań ochronnych Obszaru Natura 2000 PLH020004 Góry Stołowe, Parku Narodowego Gór Stołowych)
- SIEDLISKA NIELEŚNE
- Górskie łąki konicznicowe użytkowane ekstensywnie
- SIEDLISKA LEŚNE
- Kwaśne buczyny
- Żyzne buczyny
- Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe, jedlonowe
- STANOWISKA GATUNKÓW PTAKÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ ŚCISŁĄ**
- Cioćnia czarna (Ciconia nigra)
- Sóweczka (Glaucidium passerinum)
- Derkacz (Crex crex)
- Dzięcioł zielonoskrzydły (Picus canus)

Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXXI/152/20  
Rady Miejskiej w Szczytnej  
z dnia 24 września 2020 r.

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

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.)

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna, obręb Szczytna, arkusz 3 - nie zostały złożone uwagi.

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XXI/152/2020  
Rady Miejskiej w Szczytnej  
z dnia 24 września 2020 r.

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

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, opłat adiacenckich oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

- realizujących cele publiczne oraz sprzyjających rozwojowi gminy,
- położonych najbliższej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji.