



BURMISTRZ SZCZYTNEJ

ul. Wolności 42, 57-330 Szczytna
tel.: +48 74 8683305, fax: +48 74 8683020
web: www.szczytna.pl, e-mail: szczytna@szczytna.pl
burmistrz@szczytna.pl

RT-ZP.6727.106.2025

Szczytna, 24.03.2025 r.

WYPIS NR 106/2025

Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Burmistrz Szczytnej zaświadcza, że działka o numerze ewidencyjnym **1564/5 obręb Szczytna (AM 1) miasto Szczytna** jest objęta następującymi zapisami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna, obręb Szczytna, arkusz 1 i 2, przyjętego przez Radę Miejską w Szczytniej Uchwałą nr XXI/151/20 z dnia 24 września 2020, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 6 października 2020 roku, poz. 5414:

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
 - 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację budynków: mieszkaniowych wielorodzinnych, mieszkaniowych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych w zabudowie jednorodzinnej, mieszkalno – usługowych w zabudowie wielorodzinnej, usługowych oraz dopuszcza się ich dowolną kombinację;
 - 3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową komunalną i socjalną oraz usługi publiczne;
 - 4) 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,
 - 10 m od granicy terenów kolejowych,
 - w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
 - c) obowiązuje stosowanie połaci dachowych o spadkach 30 - 55°; 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 działki budowlanej,
 - h) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1000 m²;
- 5) część terenu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia § 12 ust. 7 planu.

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 bryły 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 połaci dachowych elementów dachu budynków wychodzących poza jego główną bryłę, takich jak: wiatrołapy, werandy, wykusze, zadaszenia tarasów, zadaszenia lukarn, drzwi wejściowych, dobudowanych garaży;
- 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 przeznaczeniu podstawowym dopuszcza się realizowanie zabudowy związanej wyłącznie z jednym z ustalonych przeznaczeń lub dowolne ich łączenie;
- 13) dopuszcza się 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.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- § 6. 1. Dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, łączników, okien dachowych, zadaszeń drzwi wejściowych oraz innych wysuniętych poza główną bryłę budynku elementów budynków o dowolnych spadkach połaci dachu.
2. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu.

Zasady kształtowania krajobrazu

- § 7. Ustala się maksymalną wysokość budowli 30 m, za wyjątkiem terenów na których przepisy szczegółowe § 5 ustalają inaczej.

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 piesze należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 9. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z:

- 1) dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD;
 - 2) dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolem KDL;
 - 3) drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem KDGP poprzez skrzyżowania z drogami niższych klas i zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW;
 - 5) istniejących dróg przyległych do granic opracowania planu oraz dopuszczonych dróg wewnętrznych i ruchu rolniczego nie oznaczonych na rysunku planu.
3. Ustala się następujące tereny dróg oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL – droga publiczna klasy lokalnej:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 9 do 30 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych;
 - 3) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych.
7. Dopuszcza się na wszystkich terenach w obszarze opracowania planu wydzielanie dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, tras i ścieżek rowerowych.
8. 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 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) hoteli, pensjonatów - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) innych lokali usługowych, w tym kubaturowych obiektów sportowych – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 5) zakładów produkcyjnych – 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych.
9. Liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. 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.

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 indywidulanych 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;
- 6) zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
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 dopuszcza się:
 - 1) budowę, remonty rozdzielczej sieci gazowej wraz z koniecznymi stacjami redukcyjno – pomiarowymi, na terenach istniejącego i nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia;
 - 2) prowadzenie odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się indywidualne oraz zbiorowe systemy zaopatrzenia oraz stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW. za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem Eh i AG/Eh na których dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy bez ograniczeń.
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 za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem Eh i AG/Eh na których dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy bez ograniczeń;
 - 6) dla nowej zabudowy ustala się zachowanie następującej minimalnej odległości od istniejących linii elektroenergetycznych:
 - a) napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV – 25 m od osi linii,
 - b) napowietrznych średniego napięcia 20 kV – 7,5 m od osi linii,
 - c) napowietrznych niskiego napięcia 0,4 kV – 3 m od osi linii,
 - d) kablowych niskiego napięcia 0,4 kV – 1 m od osi linii.
9. W zakresie linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV ustala się:
 - 1) strefę kontrolowaną w odległości 25 m od osi linii, 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 ustala się:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu warunków technicznych i odległości od linii elektroenergetycznych,
 - c) zakaz sadzenia drzew.
10. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się: budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych.
11. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się: prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 11. 5. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się ochronę konserwatorską historycznego układu urbanistycznego, oznaczonego na rysunku planu, dla którego ustala się:

- 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania i kompozycji, w tym przede wszystkim historycznego układu dróg, linii zabudowy, podziału działek;
- 2) dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i ukształtowania brył budynków, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

Zasady ochrony środowiska, przyrody

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

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

- 1) MU, MU/UT, MU/W obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej, 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 oddziaływanie 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 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. Wszystkie tereny w granicach opracowania znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 341 „Zbiornik Niecka wewnątrzsudecka Kudowa Zdrój – Bystrzyca Kłodzka”.
15. W granicach opracowania planu obowiązuje ochrona, zgodnie z przepisami odrębnymi:
- 1) udokumentowanych stanowisk gatunków ptaków objętych ochroną ścisłą;
 - 2) udokumentowanych siedlisk nieleśnych i leśnych.

Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości

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

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, MN/MW, MU/UT MU/W, UT, U/UT, U, US/UP, U/P, AG/UT, AG/Eh. Eh: 20 m;
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:
 - 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, MN/MW, MU/UT MU/W, UT, U/UT, U, US/UP, U/P, AG/UT, AG/Eh. Eh: 1000 m²;
3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 30 stopni do 150 stopni.

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

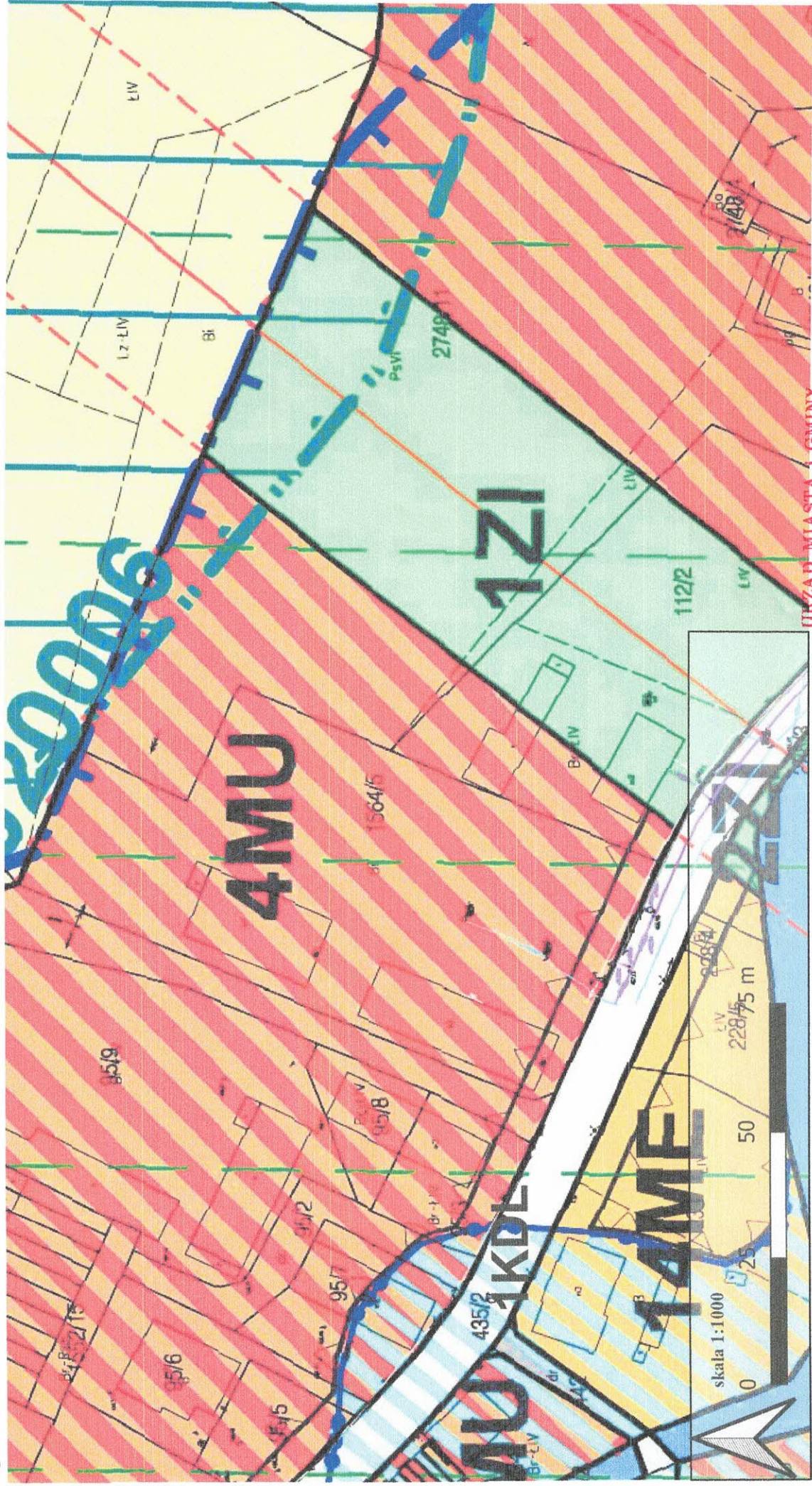
BURMISTRZ
Krzysztof Zak

Otrzymują:

1. Gmina Szczytna SZ;
2. ZP aa

*Sporządziła Katarzyna Leszczyńska podinspektor ds. zagospodarowania przestrzennego, nr tel 74 86 83 305 wew. 19
Nie pobrano opłaty skarbowej, zgodnie z ustawą z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej.*

Wyrys numer 105/2025 z dnia 24.03.2025 r. z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna, obręb Szczytna, arkusz 1 i 2, przyjętego przez Radę Miejską w Szczytnie uchwałą numer XXI/151/20 z dnia 24 września 2020 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego 6 października 2020 roku, poz. 5414



Otrzymują: 1. Gmina Szczytna SZ, 2. ZP a/a

Sporządziła Katarzyna Leszczyńska, podinspektor ds. zagospodarowania przestrzennego, nr tel. 74 86 83 305 wew. 19
Nie pobrano opłaty skarbowej, zgodnie z ustawą z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej

URZĄD MIASTA I GMINY

57-330 SZCZYTNA

ul. Wolności 42

tel. 074/8683305 fax 074/8683020

(2)

BURMISTRZ

Krzysztof Żak