

**Uchwała nr .....**  
**Rady Miejskiej w Dusznikach - Zdroju**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
wyodrębnionych obszarów w obrębie Zieleniec, gmina Duszniki - Zdrój**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXIV/207/21 Rady Miejskiej w Dusznikach – Zdroju z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie Zieleniec, gmina Duszniki - Zdrój oraz uchwałą nr LI/305/22 Rady Miejskiej w Dusznikach-Zdroju z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie o zmianie uchwały nr XXXIV/207/21 Rady Miejskiej w Dusznikach-Zdroju w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie Zieleniec, gmina Duszniki-Zdrój i uchwałą nr IV/23/24 Rady Miejskiej w Dusznikach-Zdroju z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie uchwały nr XXXIV/207/21 Rady Miejskiej w Dusznikach-Zdroju w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie Zieleniec, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Duszniki - Zdrój, Rada Miejska w Dusznikach - Zdroju uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§1.**

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie Zieleniec, gmina Duszniki - Zdrój, zwaną dalej planem miejscowym.
2. Plan miejscowy stanowi zmianę:
  - 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usług turystyki, usług sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej w Dusznikach - Zdroju, obręb Zieleniec AM-2, AM-3, AM-4, uchwalonego uchwałą nr XL/195/2005 Rady Miejskiej w Dusznikach - Zdroju z dnia 17 listopada 2005 roku, zmienionego uchwałami:
    - a) nr XV/54/2011 Rady Miejskiej w Dusznikach - Zdroju z dnia 23 listopada 2011 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usług turystyki, usług sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej w Dusznikach - Zdroju, obręb Zieleniec AM-2, AM-3, AM-4,
    - b) nr XXXVI/206/17 Rady Miejskiej w Dusznikach - Zdroju z dnia 25 maja 2017 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usług turystyki, usług sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej w Dusznikach - Zdroju, obręb Zieleniec AM-2, AM-3, AM-4,
  - 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Zieleniec, uchwalonego uchwałą nr VI/39/2019 Rady Miejskiej w Dusznikach - Zdroju z dnia 28 lutego 2019 roku.
3. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym przedstawiono na części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000 zwanej dalej rysunkiem planu miejscowego.

**§2.**

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa w §1. ust. 3, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;

- 4) dane przestrzenne w formacie GML, stanowiące załącznik nr 4.

### §3.

Zgodnie z problematyką planu miejscowego oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem miejscowym, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

### §4.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach symetryczny – dach o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachowych;
- 2) usługi sportu i rekreacji – obiekty i urządzenia związane z obsługą aktywności sportowej takie jak: koleje linowe i wyciągi narciarskie, narciarskie trasy zjazdowe - wraz z infrastrukturą towarzyszącą służącą oświetleniu i naśnieżaniu (w tym otwarte zbiorniki retencyjne), kasy biletowe, wypożyczalnie sprzętu sportowego, inne obiekty i urządzenia sportowo - rekreacyjne.

### §5.

1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) symbol identyfikacyjny terenu;
  - 4) przeznaczenie terenów:
    - a) US – teren usług sportu i rekreacji,
    - b) KDZ – teren drogi zbiorczej,
    - c) KP-US – teren komunikacji pieszo-rowerowej lub usług sportu i rekreacji,
    - d) IWU – teren ujęcia wód,
    - e) WS-IWU – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub ujęcia wód,
    - f) WS-IWP – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub pompowni wody,
    - g) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
    - h) L – teren lasu;
2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

### §6.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, krajobrazu oraz kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obszar objęty planem miejscowym położony jest w zasięgu następujących obszarów chronionych:
  - a) Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 PLH020060 „Góry Orlickie”,
  - b) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Góry Bystrzyckie i Orlickie”,
- 2) przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem miejscowym należy uwzględnić ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów, o których mowa w pkt 1;
- 3) obszar objęty planem miejscowym położony jest w zasięgu strefy „C” ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, o których mowa w art. 38 pkt 3 i art. 38a ust 3 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

### §7.

Dla ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem miejscowym ustala się postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

### §8.

Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 45° do 135°.

### §9.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) ustala się lokalizację drogi zbiorczej KDZ;
- 2) szczegółowe ustalenia dla drogi zbiorczej, o której mowa w pkt 1 sformułowano w ustaleniach Rozdziału II;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem miejscowym poprzez tereny przyległe posiadające dostęp do sieci dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

### §10.

1. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem ust. 2;
  - 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2;
  - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) prowadzenie zorganizowanej gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazu;
  - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z zastrzeżeniem ust. 3;
  - 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, niepowodujących przekroczeń norm emisji spalin, zgodnie z uchwałą Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze uzdrowisk w województwie dolnośląskim ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. W zakresie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków komunalnych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 dopuszcza się realizację rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie zasad zaopatrzenia w energię elektryczną oraz zaopatrzenia w ciepło, o których mowa w ust. 1 pkt 6 i pkt 7 dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW, z wykluczeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru.
4. Przewody telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować, jako podziemne.
5. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile ustalenia Rozdziału 2 nie stanowią inaczej, a lokalizacja tych urządzeń i sieci nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

### §11.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1US, 2US, 3US, 4US** ustala się przeznaczenie: teren sportu i rekreacji.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sytuowanie zagospodarowania, o którym mowa w §4. pkt. 2.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:
  - 1) budynki usługowe kas biletowych i wypożyczalni sprzętu narciarskiego należy realizować wyłącznie jako wolnostojące;
  - 2) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków usługowych do 8 m,
    - b) dla budowli do 15 m;
  - 3) forma dachu: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30 do 45 stopni.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) należy uwzględnić ograniczenia dotyczące sytuowania budynków i budowli w związku z położeniem terenów przy granicy (konturze) lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu dla działek budowlanych:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych: od 0,01 do 0,60,
  - b) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 30%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%.
5. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem elementów zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 2. oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

#### §12.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie: teren drogi zbiorczej (droga wojewódzka nr 389).
2. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (wojewódzkim).
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, w dotychczasowym pasie drogowym nie mniejsza niż 12 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektu mostowego związanego z ruchem pieszym, narciarskim i rowerowym łączącego tereny 1KP-US i 2KP-US, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### §13.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KP-US**, **2KP-US** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej lub usług sportu i rekreacji, a w szczególności narciarstwa.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację konstrukcji obiektu mostowego związanego z ruchem pieszo-rowerowym i narciarskim.

#### §14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1WS-IWP** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych lub pompowni wody (teren służący naśnieżaniu narciarskich tras zjazdowych).
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się sytuowanie urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej służących do naśnieżania narciarskich tras zjazdowych.

#### §15.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1IWU**, **2IWU** ustala się przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - wodociągi (ujęcie wody).
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym).
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sytuowanie urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej służących zaopatrzeniu w wodę.

#### §16.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1WS-IWU**, **2WS-IWU** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub ujęcia wód (tereny służące naśnieżaniu narciarskich tras zjazdowych).
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) zachowanie ciągłości istniejącego cieku wodnego;
  - 2) sytuowanie zbiorników wodnych;
  - 3) sytuowanie urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej służących do naśnieżania narciarskich tras zjazdowych.

#### §17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1WS** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie budowli hydrotechnicznych związanych z jego utrzymaniem i zagospodarowaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§18.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L** ustala się przeznaczenie: teren lasów.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie zagospodarowania związanego z gospodarką leśną oraz urządzeń turystycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział 3.  
Ustalenia końcowe**

**§19.**

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem miejscowym.

**§20.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Duszniki-Zdrój.

**§21.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

**Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów  
w obrębie Zieleniec, gmina Duszniki - Zdrój**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie Zieleniec, gmina Duszniki - Zdrój, zwany dalej planem miejscowym został opracowany na podstawie uchwały nr XXXIV/207/21 Rady Miejskiej w Dusznikach – Zdroju z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie Zieleniec, gmina Duszniki - Zdrój.

W wyniku analiz przeprowadzonych na etapie prac projektowych stwierdzono, że zasięg obszaru objętego planem miejscowym nie pozwala na realizację planowanego zamierzenia. Mając na uwadze powyższe w dniu 30 czerwca 2022 r. Rada Miejska w Dusznikach-Zdroju podjęła uchwałę nr LI/305/22 w sprawie o zmianie uchwały nr XXXIV/207/21 Rady Miejskiej w Dusznikach-Zdroju w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie Zieleniec, gmina Duszniki-Zdrój. Wyżej wymieniona zmiana uchwały dotyczyła rozszerzenia obszaru objętego planem miejscowym.

W dniu 27 czerwca 2024 r. Rada Miejska w Dusznikach-Zdroju podjęła uchwałę nr IV/23/24 w sprawie uchwały nr XXXIV/207/21 Rady Miejskiej w Dusznikach-Zdroju w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie Zieleniec. Zmiana granic obszaru objętego planem miejscowym wynika ze stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska wyrażonego w opinii z dnia 20 czerwca 2023 r., znak WSI.410.239.2023.KM, kwestionującej między innymi nadmierny zdaniem RDOŚ, obszar przeznaczony do wylesienia w projekcie zmiany planu. W rezultacie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, po rozpatrzeniu wniosku Burmistrza Miasta Duszniki-Zdrój z dnia 8 maja 2023 r., znak RT.BZP.6721.01.2021/2022/2023, odmówił uzgodnienia projektu ww. zmiany planu miejscowego co wyraził postanowieniem z dnia 20 czerwca 2023 r. znak WPN.610100.2023. BM.

Załącznik graficzny do niniejszej uchwały obejmuje mniejszy obszar niż załącznik zmieniany, ponieważ planuje się redukcję obszaru przeznaczonego do wylesienia czym uwzględnia się stanowisko RDOŚ.

Pozostałe zmiany granic mają charakter korygujący linie granic co wynika z analiz przeprowadzonych na etapie dotychczasowych prac projektowych prowadzonych nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie Zieleniec, gmina Duszniki-Zdrój.

Plan miejscowy stanowi zmianę:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usług turystyki, usług sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej w Dusznikach - Zdroju, obręb Zieleniec AM-2, AM-3, AM-4, uchwalonego uchwałą nr XL/195/2005 Rady Miejskiej w Dusznikach - Zdroju z dnia 17 listopada 2005 roku,
- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usług turystyki, usług sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej w Dusznikach - Zdroju, obręb Zieleniec AM-2, AM-3, AM-4, uchwalonego uchwałą nr XV/54/2011 Rady Miejskiej w Dusznikach - Zdroju z dnia 23 listopada 2011 roku,
- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usług turystyki, usług sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej w Dusznikach - Zdroju, obręb Zieleniec AM-2, AM-3, AM-4, uchwalonego uchwałą nr XXXVI/206/17 Rady Miejskiej w Dusznikach - Zdroju z dnia 25 maja 2017 roku,
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Zieleniec, uchwalonego uchwałą nr VI/39/2019 Rady Miejskiej w Dusznikach - Zdroju z dnia 28 lutego 2019 roku.

Obszary objęte planem miejscowym położone są w południowej części Zielenca. Dominują tu tereny leśne oraz tereny narciarskie.

Głównym celem opracowania planu miejscowego jest umożliwienie rozbudowy infrastruktury narciarskiej, w tym terenów narciarskich przy maksymalnym zachowaniu walorów naturalnych.

Na podstawie sporządzonej „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Duszniki – Zdrój”, Rada Miejska w Dusznikach-Zdroju w dniu 25 maja 2017 r. podjęła uchwałę nr XXXVI/207/17 w sprawie: oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Duszniki – Zdrój.

Sporządzenie niniejszego planu miejscowego nie jest związane z wynikami oraz podsumowaniem ww. oceny aktualności, lecz z bieżącymi potrzebami inwestycyjnymi.

W planie miejscowym uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), poprzez realizację wymogów, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 przywołanej powyżej ustawy, w następujący sposób:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały dostosowane do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów w zakresie przeznaczenia terenów oraz parametrów kształtowania zabudowy. Uwzględniono istniejące ukształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej na obszarze objętym planem miejscowym oraz charakter zagospodarowania terenów sąsiednich.
- Wyznaczając tereny pod zabudowę wzięto pod uwagę walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru ze szczególnym uwzględnieniem walorów związanych z ukształtowaniem terenu. Głównym założeniem planu miejscowego jest umożliwienie rozbudowy infrastruktury narciarskiej oraz obiektów usługowych związanych z zakresem usług turystyki, przy maksymalnym zachowaniu walorów naturalnych. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania, w szczególności w zakresie intensywności oraz gabarytów zabudowy.
- W zakresie ochrony środowiska, ustalenia planu miejscowego dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej uwzględniają ochronę czystości powietrza a także wód powierzchniowych i podziemnych. Dopuszczono pozyskiwanie energii cieplnej i elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 500 kW, z wykluczeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru.
- W zakresie osiągnięcia dobrego stanu czystości powietrza ustalono zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, niepowodujących przekroczeń norm emisji spalin, zgodnie z uchwałą Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze uzdrowisk w województwie dolnośląskim ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.  
W zakresie osiągnięcia dobrego stanu wód powierzchniowych i podziemnych ustalono odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.  
Uwzględniono położenie obszaru w zasięgu:
  - Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 PLH020060 „Góry Orlickie”,
  - Obszaru Chronionego Krajobrazu „Góry Bystrzyckie i Orlickie”,
  - strefy „C” ochrony uzdrowiskowej.
- W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych ustalono postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia prac ziemnych z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.
- W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych ustalono:
  - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, niepowodujących przekroczeń norm emisji spalin,
  - stosowną liczbę miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- W zakresie uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni oraz prawa własności a także potrzeb interesu publicznego, przy sporządzaniu planu miejscowego, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji funkcji z uwzględnieniem dostępności do publicznego transportu zbiorowego. Wyznaczono tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym uwzględniając potrzeby interesu publicznego.
- W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny oraz obiekty związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa.
- W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach ogólnych. Z uwagi na wyposażenie obszaru w podstawową infrastrukturę techniczną, ustalenia planu miejscowego nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastruktury związanych z realizacją ustaleń planu miejscowego. Nie ogranicza się rozwoju sieci szerokopasmowych.
- W zakresie zachowania przejrzystości procedury planistycznej oraz udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez publikację ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Do projektu planu miejscowego nie zgłoszono wniosków. Ponadto zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego. Zakres prognozy

oddziaływania na środowisko został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Zgodnie z problematyką planu oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem, odstąpiono od ustalenia:

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.

W wyniku analizy prognozy skutków finansowych stwierdzono, że realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie miała istotnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Nie przewiduje się konieczności wypłaty odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości. Finansowanie potencjalnych inwestycji z zakresu utrzymania i budowy obiektów oraz sieci infrastruktury technicznej będzie się odbywało z budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno – prywatne na podstawie porozumień zawartych z innymi podmiotami.