

**UCHWAŁA NR XXIV/62/12**  
**RADY MIEJSKIEJ W SZCZAWNIE-ZDROJU**

z dnia 3 grudnia 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój**  
**dla obszaru aktywizacji gospodarczej**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz w związku z uchwałą nr XVI/2/2012 Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju z dnia 6 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczawna-Zdroju w granicach obszaru objętego rysunkiem planu, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczawno-Zdrój, Rada Miejska:

**§ 1. 1.** Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji gospodarczej, położonego w obrębie miasta Szczawna-Zdroju.

2. Ustalenia planu zawarte są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 w skali 1:2000. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zawarte są w załączniku nr 2 do uchwały. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 nie są ustaleniami planu.

**§ 2. 1.** Na obszarze objętym planem obowiązują ustalenia dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi na rysunku planu symbolami:

- 1) **P/U** - zabudowa produkcyjno – usługowa,
- 2) **ZP** - zieleni urządzona,
- 3) **KP** – ulice ruchu pieszego,
- 4) **KD-G** - ulice klasy głównej,
- 5) **KDW** - ulice wewnętrzne.

**2. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) na terenach zabudowy produkcyjno - usługowej (oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U) ustala się realizację obiektów: produkcyjnych, usługowych w tym handlowych, magazynowo-składowych, administracyjnych i socjalnych, a także obiektów infrastruktury technicznej i towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej oraz ogrodzeń;
- 2) projektowana zabudowa winna swoim charakterem nawiązywać do uwarunkowań kulturowych regionu, nie może stwarzać dysonansu z otoczeniem i winna szanować środowisko naturalne, zaleca się stosowanie architektury inspirowanej charakterem zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej;
- 3) pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę 2 KD-G, a nieprzekraczalną linią zabudowy przyległych terenów, obowiązuje wykonanie pasa zieleni wysokiej z zaleceniem stosowania gatunków rodzimych, dostosowanych do warunków klimatyczno – glebowych obszaru oraz możliwa jest lokalizacja ogólnodostępnych miejsc postojowych i dróg serwisowych;
- 4) na terenach oznaczonym symbolem ZP ustala się realizację zieleni urządzonej;
- 5) należy zachować istniejące przejście piesze zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują przeznaczeniem terenu;
- 7) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;

8) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz gromadzenia i utylizacji odpadów.

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych i technologicznych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
- 2) uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą przekraczać ustalonych standardów ochrony środowiska wykraczających poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) usuwanie odpadów komunalnych w systemie gospodarki komunalnej;
- 4) gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi;
- 5) nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych, zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych;
- 6) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących pogorszyć jakość wód podziemnych.

### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

W granicach opracowania występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu - w obrębie stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie inwestycje związane z prowadzeniem prac ziemnych wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) w obszarze objętym planem terenami przeznaczonymi do realizacji celów publicznych są: tereny dróg, przejścia piesze, tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej, a także obiekty i miejsca związane z prowadzeniem działalności usługowej;
- 2) na obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych, niezwiązanych z prowadzoną działalnością;
- 3) niedopuszczalne jest sytuowanie na obszarze objętym planem takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans otoczeniem;
- 4) lokalizacja obiektów w przestrzeni publicznej, jaką tworzą skrzyżowania ulic powinna być poprzedzona opracowaniem projektu uwzględniającym spójność przestrzenno – wizualną tego układu oraz bezpieczeństwo ruchu;
- 5) wprowadzanie elementów reklamowych na obiektach budowlanych i ogrodzeniach związanych z terenami zabudowy usługowej możliwe jest pod warunkiem utrzymania ich w harmonii z otoczeniem, niekolizyjności z układem komunikacyjnym oraz dostosowania ich powierzchni i kolorystyki do miejsca usytuowania.

### **6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U obowiązują następujące ustalenia:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać czterech kondygnacji lub 20,0 m. Dopuszcza się lokalizację pojedynczych obiektów wyższych, mających charakter dominant urbanistyczno-architektonicznych,
- c) w zagospodarowaniu działek minimum 45% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne,
- d) maksymalna intensywność zabudowy stanowiąca wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej, nie większa niż 1,00,
- e) w zagospodarowaniu działek należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym również dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, stosownie do potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu. Dla zabudowy produkcyjno – usługowej od 5 do 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Część miejsc postojowych należy zrealizować jako ogólnodostępne. Wprowadza się zakaz realizacji miejsc postojowych w ciągach ulicznych.

## **7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:**

Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują wymogi zgodnie ze Statutem Uzdrowiska Szczawno-Zdrój oraz znajduje się w granicach obszaru górniczego, dla którego obowiązują przepisy szczególne.

## **8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U, ustala się możliwość scalania i podziału działek z przeznaczeniem na zagospodarowanie produkcyjno – usługowe oraz wewnętrzną obsługę komunikacyjną, w zależności od potrzeb. Minimalna powierzchnia działki pod zagospodarowanie produkcyjno – usługowe nie może być mniejsza niż 10 000 m<sup>2</sup>, a minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 100 m;
- 2) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 10°;
- 3) w przypadku wydzielania działek dla obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń komunikacyjnych oraz działek na poprawę warunków zagospodarowania przyległej nieruchomości dopuszcza się parametry inne niż wymienione w pkt 1 i 2.

## **9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które zgodnie z przepisami o ochronie środowiska mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także instalacji powodujących znaczne zanieczyszczenia poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości oraz inwestycji mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia potencjalnie znacząco oddziałującego na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże ich znaczące oddziaływanie (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej);
- 2) dla obszaru objętego planem obowiązują szczególne warunki zagospodarowania wynikające z położenia w granicach obszaru górniczego oraz w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, w związku z czym należy zwrócić szczególną uwagę na ochronę surowców leczniczych i przestrzegać zakazów czynności zabronionych dla stref ochrony uzdrowiskowej.

## **10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) w granicach obszaru objętego planem przewiduje się modernizację istniejących jako realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej obszaru:
  - a) wyklucza się obsługę komunikacyjną przyległych terenów bezpośrednio z drogi 2 KD-G;
  - b) dostęp komunikacyjny ustala się projektowaną drogą klasy głównej 1 KD-G (fragment drogi łączącej ul. Szczawieńską z Aleją Podwale w Wałbrzychu, o szerokości w liniach rozgraniczających 30 m) oraz ulicami wewnętrznymi KDW (o szerokości w liniach rozgraniczających od 15 m do 30 m),
  - c) do działek powstałych w wyniku podziału niemających bezpośredniego dostępu do ulic KDW i 1 KD-G, należy zapewnić możliwość dojazdu poprzez działki posiadające taki dostęp (np. na warunkach służebności gruntowej),
  - d) ustala się kompleksowe projektowanie i realizację ulic wraz z uzbrojeniem podziemnym,
  - e) w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy głównej KD-G dopuszcza się realizację elementów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji zbiorowej;
- 3) zasady obsługi obszaru infrastrukturą techniczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci; linie elektroenergetyczne należy prowadzić jako kablowe,
  - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - c) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - d) odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - e) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci;

- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U lub na wydzielonych działkach;
- 5) przez obszar objęty planem miejscowym przebiega magistrala wodociągowa Ø 500, linie elektroenergetyczne SN oraz gazociąg podwyższonego ciśnienia. Dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci na warunkach określonych w przepisach szczegółowych;
- 6) na terenie objętym planem występuje urządzenie melioracyjne (rów). Możliwa jest zmiana przebiegu na warunkach określonych w przepisach szczegółowych.

**§ 3.** Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów, o których mowa w § 2, tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

**§ 4.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30 %, z wyłączeniem gruntów gminnych

**§ 5.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szczawna-Zdroju.

**§ 6.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Stanisław Borkusz**

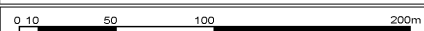
# UZDROWISKOWA GMINA MIEJSKA SZCZAWNO-ZDRÓJ

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

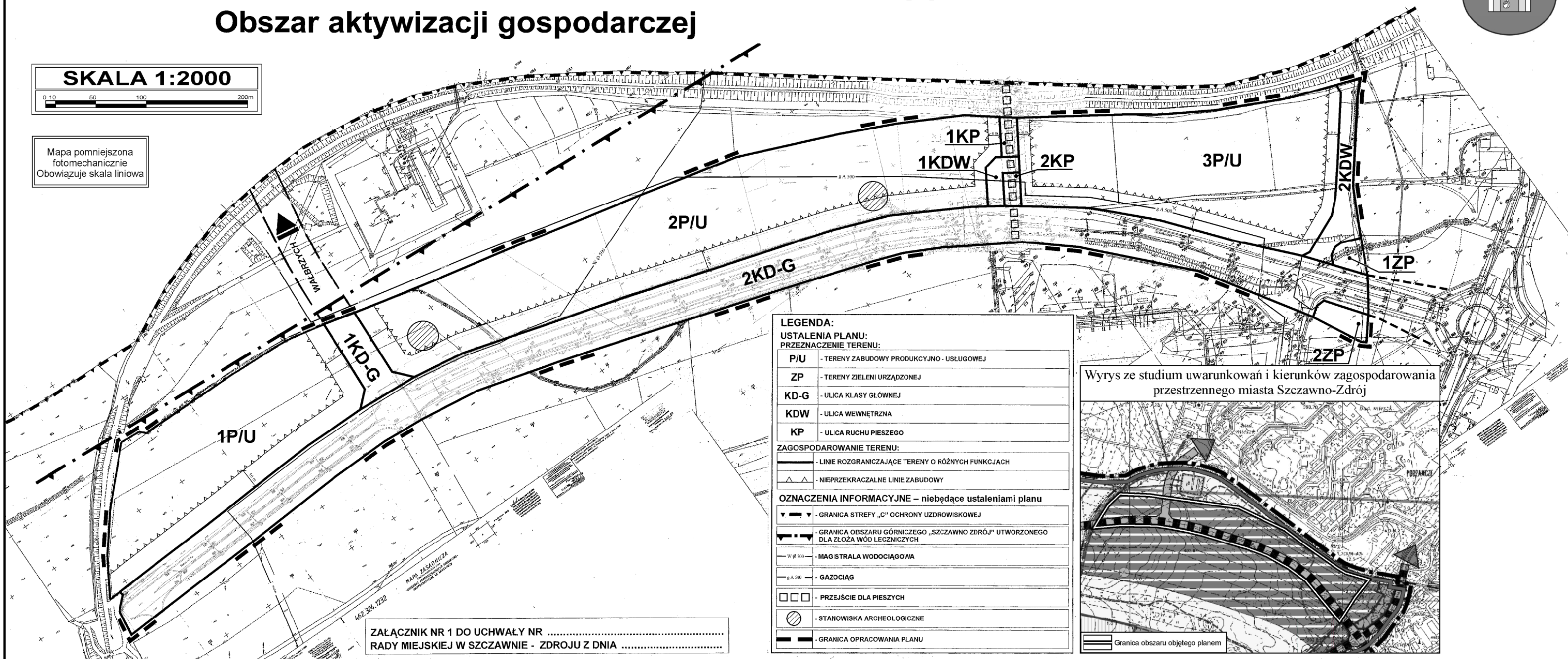
### Obszar aktywizacji gospodarczej



**SKALA 1:2000**



Mapa pomniejszona  
fotomechanicznie  
Obowiązuje skala liniowa



**LEGENDA:**

**USTALENIA PLANU:  
PRZEZNACZENIE TERENU:**

P/U	- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
ZP	- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
KD-G	- ULICA KLASY GŁÓWNEJ
KDW	- ULICA WEWNĘTRZNA
KP	- ULICA RUCHU PIESZEGO

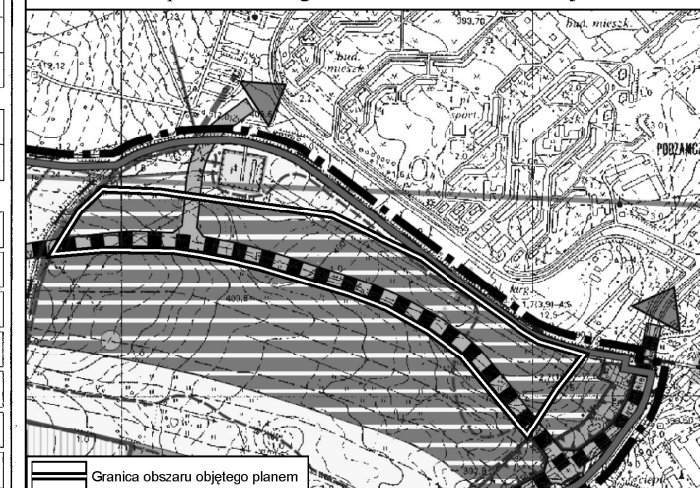
**ZAGOSPODAROWANIE TERENU:**

—	- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH
▲ ▲	- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

**OZNACZENIA INFORMACYJNE – niebędące ustaleniami planu**

▼ ▼	- GRANICA STREFY „C” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
▼ ▼	- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO „SZCZAWNO ZDRÓJ” UTWORZONEGO DLA ZŁOŻA WÓD LECZNICZYCH
— w φ 500	- MAGISTRALA WODOCIĄGOWA
— g A 500	- GAZOCIĄG
□ □ □	- PRZEJŚCIE DLA PIESZYCH
⊗	- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
—	- GRANICA OPRACOWANIA PLANU

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczawno-Zdrój



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .....  
RĄDY MIEJSKIEJ W SZCZAWNIE - ZDRÓJU Z DNIA .....

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/62/12  
Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju  
z dnia 3 grudnia 2012 r.

Załącznik zawiera informacje o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

**1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji gospodarczej.**

Do projektu planu nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie jak również w trakcie dyskusji publicznej.

**2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego obszaru aktywizacji gospodarczej.

Wynikiem prognozy są ekonomiczne skutki realizacji planu przedstawione w syntezie wydatków i wpływów.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.