

ZARZĄDZENIE NR 55/2023
BURMISTRZA SZCZAWNA-ZDROJU

z dnia 17 marca 2023 r.

w sprawie analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjąć dokument pod nazwą: Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego pomiędzy ul. F. Chopina a ul. Kolejową w Szczawnie-Zdroju i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój, zwany dalej Analizą, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Przygotować projekt uchwały Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 109, część 120, 105/1, 105/2, 106, 107, 115, 116/2, część 121/3, 50, 51, 55, 56/2, 56/3, 56/4, 52/1, 52/3, 52/4, 52/5, 53/1, 53/2, 53/3, 48/1, 48/3, 48/4, 48/5, 52/1, 52/3, 163/1, 163/5, 163/7, 163/8, 164/1, 164/2, 791/1, 791/2, 791/4, 791/5, 791/6, 791/7, 162/1, 162/3, 162/4, 790/1, 790/2, 790/3, 790/7, 790/8, 790/9, 790/10, 790/11, 790/12, 790/13, 790/14, 790/15, 790/16, 790/17, 790/18, 790/19, 790/20, 790/21, 790/22, 790/23, 790/24, 790/25, 790/26, 790/27, 790/28, 790/29, 790/30, 790/31, 790/32, 790/33, 790/34, 790/35, 790/36, 790/37, 790/38, 790/39, 790/40, 790/41, 790/42, 790/43, 790/44, 790/45, 790/46, 790/47, 790/48, 790/49, 790/50, 790/51, 790/52, 790/53, 790/54, 790/55, 790/56, 790/57, 790/58, 790/59, 790/60, 790/61, 790/62, 790/63, 790/64, 790/65, 790/66, 790/67, 790/68, 790/69, 790/70, część 1/13, 69/1, 69/2, 49/1, 49/2, 49/3, 49/4, 49/5, 49/6, 49/7, 49/8, 49/9, 49/10, 49/11, 49/12, 49/13, 49/14, 49/15, 49/16, 49/17, 49/18, 49/19, część 57, obręb Szczawno-Zdrój 1.

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Wydziału Gospodarowania Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Szczawnie-Zdroju.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ
Szczawna-Zdroju

Marek Fedoruk

ANALIZA

zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego pomiędzy ul. F. Chopina a ul. Kolejową w Szczawnie-Zdroju i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój.

I. Podstawa formalno-prawna

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503, ze zm.) przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego burmistrz wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

II. Uwarunkowania

1. Lokalizacja obszaru opracowania

Teren objęty analizą zlokalizowany jest w północnej części Szczawna-Zdroju, w rejonie ulic: F. Chopina i Kolejowej. Obejmuje obszar działek o numerach ewidencyjnych: 109, część 120, 105/1, 105/2, 106, 107, 115, 116/2, część 121/3, 50, 51, 55, 56/2, 56/3, 56/4, 52/1, 52/3, 52/4, 52/5, 53/1, 53/2, 53/3, 48/1, 48/3, 48/4, 48/5, 52/1, 52/3, 163/1, 163/5, 163/7, 163/8, 164/1, 164/2, 791/1, 791/2, 791/4, 791/5, 791/6, 791/7, 162/1, 162/3, 162/4, 790/1, 790/2, 790/3, 790/7, 790/8, 790/9, 790/10, 790/11, 790/12, 790/13, 790/14, 790/15, 790/16, 790/17, 790/18, 790/19, 790/20, 790/21, 790/22, 790/23, 790/24, 790/25, 790/26, 790/27, 790/28, 790/29, 790/30, 790/31, 790/32, 790/33, 790/34, 790/35, 790/36, 790/37, 790/38, 790/39, 790/40, 790/41, 790/42, 790/43, 790/44, 790/45, 790/46, 790/47, 790/48, 790/49, 790/50, 790/51, 790/52, 790/53, 790/54, 790/55, 790/56, 790/57, 790/58, 790/59, 790/60, 790/61, 790/62, 790/63, 790/64, 790/65, 790/66, 790/67, 790/68, 790/69, 790/70, część 1/13, 69/1, 69/2, 49/1, 49/2, 49/3, 49/4, 49/5, 49/6, 49/7, 49/8, 49/9, 49/10, 49/11, 49/12, 49/13, 49/14, 49/15, 49/16, 49/17, 49/18, 49/19, część 57, obręb Szczawno-Zdrój 1.

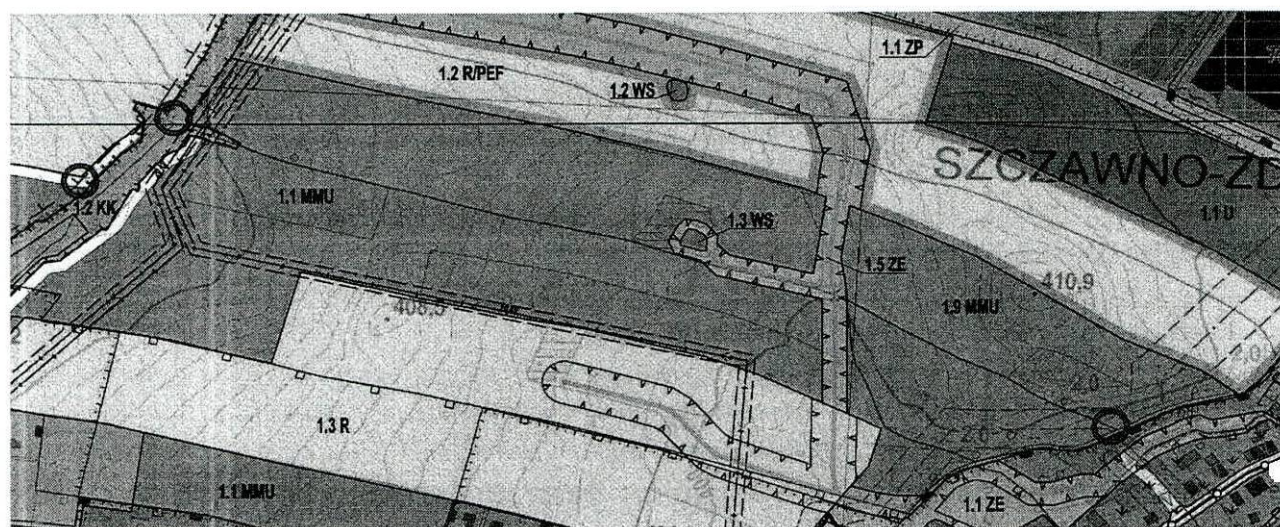
Granice obszaru objętego analizą określone zostały w załączniku graficznym.

2. Charakterystyka obszaru opracowania

Obszar objęty analizą jest w znacznej większości niezabudowany i niezagospodarowany, przecięty rowami melioracyjnymi, drogami rolnymi i ścieżką pieszo-jezdną na działce o nr ewid. 121/3 obr. Szczawno-Zdrój 1. Zabudowa występuje na terenie działek o numerach ewidencyjnych 56/2 i 56/4, gdzie przy ścieżce pieszo-jezdnej zlokalizowane są trzy budynki mieszkalne jednorodzinne: jeden wolnostojący i dwa w zabudowie bliźniaczej. Od północy i południa teren analizowany otaczają użytki rolne. Od wschodu teren graniczy z drogą publiczną - ul. Fryderyka Chopina w Szczawnie-Zdroju. Obecnie trwa budowa drogi dojazdowej z ul. F. Chopina na terenie działek o nr ewid. 109, 120 (Wp), 106, 105/2 i 105/1 obr. Szczawno-Zdrój 1, zgodnie z decyzją Starosty Wałbrzyskiego nr 230/2022 pozwolenia na budowę z dnia 21.06.2022 r., znak: ZAB.6740.108.2022 i postanowieniem nr 498/2022 z dnia 17.08.2022 r. Z drogą tą teren analizowany zostanie połączony poprzez Potok B, na którym wykonany zostanie przejazd. Od zachodu poprzez działkę nr 1/13 obr. Szczawno-Zdrój 1, stanowiącą teren kolejowy, planowane jest połączenie komunikacyjne z drugą drogą publiczną - ul. Kolejową (działka nr 71). Na obrzeżach obszaru analizowanego, przy drogach publicznych - ul. F. Chopina, H. Sienkiewicza, J. Słowackiego i A. Mickiewicza, istnieje zabudowa mieszkaniowa i usługowa, ze znaczną przewagą budownictwa mieszkaniowego. Przy drodze niepublicznej - ul. Osiedle Solicowo, znajduje się osiedle mieszkaniowe z budynkami mieszkalnymi jedno i wielorodzinnymi. Obszar objęty analizą od strony ul. F. Chopina wyposażony jest w podstawową infrastrukturę techniczną: elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, która wymaga rozbudowy wraz z siecią dróg, w ramach planowanej zabudowy.

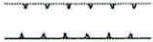
3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój, przyjętym uchwałą nr XL/68/21 Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju z dnia 29 listopada 2021 r., obszar do objęcia projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego predysponowany jest do dalszego rozwoju strefy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi usługami, w tym przede wszystkim skupionymi na obsłudze mieszkańców, o stosunkowo małej intensywności, w tym usługami handlu. Dla terenów dotychczas niezabudowanych postuluje się na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzenie szczegółowego rozplanowania układu komunikacyjnego, terenów usług, zieleni, a także infrastruktury technicznej w sposób, który wykluczy lub przynajmniej zminimalizuje wystąpienie chaosu przestrzennego. Postuluje się również ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jednolitych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu dążących do stworzenia zespołów zabudowy o zbliżonych parametrach i wysokich walorach estetycznych.



WYRYSze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju nr XI/68/2021 z dnia 29 listopada 2021 r.

Przeznaczenia terenów

MMU	Tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszanej - mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, w tym z usługami
WS	Tereny wód powierzchniowych
R	Tereny użytków rolnych
ZE	Tereny zieleni ekologicznej
	 Zasięg lokalnego korytarza ekologicznego

Analizowany teren oznaczony jest na rysunku Studium symbolami: 1.1 MMU i 1.9 MMU – tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszanej – mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, w tym z usługami: 1.1 MMU. Pożądanym kierunkiem zagospodarowania tych terenów jest przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa o charakterze zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa o charakterze zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, mieszkaniowa wielorodzinna z usługami oraz usługowa. Uzupełnieniem winny być zieleń, komunikacja, a także infrastruktura techniczna. Dla terenów 1.1 MMU postuluje się opracowanie na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego szczegółowej koncepcji zagospodarowania, uwzględniającej obsługę komunikacyjną i infrastrukturalną terenów, a także rozmieszczenie

poszczególnych funkcji związanych z zabudową oraz zieleni. Postuluje się także na etapie planu miejscowego dla terenów *1.1 MMU* uszczegółowienie rodzaju zabudowy mieszkaniowej dopuszczalnej do realizacji w granicach terenów lub ich wydzielonych części tak, aby uwzględnić potrzeby ochrony ładu przestrzennego oraz spójności struktury funkcjonalnej z terenami sąsiednimi.

Dla terenów oznaczonych na rysunku Studium symbolami *MMU* ustala się:

- 1) funkcja podstawowa: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy usługowej,
- 2) funkcja uzupełniająca: tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, wody powierzchniowe, drogi, ciągi pieszo-jezdne i piesze, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy o charakterze jednorodziennym, w tym z usługami: 12m,
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy o charakterze wielorodziennym, w tym z usługami: 16m,
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy o charakterze usługowym: 13m.

Jednostki *1.1 MMU* i *1.9 MMU* przecina ciek wodny oznaczony symbolem *1.5 ZE*, wzdłuż którego określono zasięg lokalnego korytarza ekologicznego. Ciek spływa do zbiornika wody powierzchniowej oznaczonego na rysunku Studium symbolem *1.3 WS*. Działka o numerze ewidencyjnym 55 obr. Szczawno-Zdrój 1 oznaczona jest na rysunku planu symbolem *1,3 R* jako teren użytków rolnych, gdzie zlokalizowany jest ciek wodny z określonym zasięgiem korytarza ekologicznego. Dla tych terenów przeznaczenie podstawowe jest następujące:

1.5 ZE – tereny zieleni ekologicznej: Tereny te stanowią nowo wyznaczone obszary predysponowane do pełnienia funkcji ekologicznych, zlokalizowane głównie w nawiązaniu do istniejących cieków wodnych, w tym melioracji podstawowych. Winny pełnić funkcję lokalnych korytarzy ekologicznych, klinów przewietrzających oraz zieleni wykorzystywanej rekreacyjnie. Na terenach tych dopuszcza się tworzenie ciągów komunikacyjnych związanych z ruchem pieszym i rowerowym oraz z dopuszczeniem ekologicznych środków transportu.

ZE – tereny zieleni ekologicznej ustala się:

- 1) funkcja podstawowa: tereny zieleni urządzonej, tereny rekreacji, wody powierzchniowe, ciągi pieszo-jezdne, piesze i pieszo-rowerowe;
- 2) funkcja uzupełniająca: obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej, w tym drogi.

1.3 R – tereny użytków rolnych: Na terenach tych postuluje się prowadzenie ekstensywnej gospodarki rolnej, z dopuszczalnym przekształcaniem w kierunku terenów zieleni. Dla terenów oznaczonych na rysunku Studium symbolami *R* ustala się:

- 1) funkcja podstawowa: uprawy polowe;
- 2) funkcja uzupełniająca: trasy turystyczne, drogi, ciągi piesze, ścieżki i trasy rowerowe, wody powierzchniowe, w tym stawy rybackie, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych klas bonitacyjnych IV-VI;
- 4) dopuszcza się przeznaczanie pod funkcje zieleni urządzonej lub zieleni ekologicznej.

1.3 WS – tereny wód powierzchniowych: Podtrzymuje się wyznaczoną funkcję.

Dla terenów oznaczonych na rysunku Studium symbolami *WS* ustala się:

- 1) funkcja podstawowa: tereny wód powierzchniowych – zbiorniki wodne;
- 2) funkcja uzupełniająca: obiekty i urządzenia hydrotechniczne, tereny zieleni urządzonej;
- 3) dopuszcza się użytkowanie rekreacyjne oraz wprowadzanie urządzeń związanych z funkcją rekreacyjną

Całość terenu zlokalizowana jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, gdzie w celu prawidłowego kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w Studium określa się maksymalne wskaźniki powierzchni zabudowanej, z zastrzeżeniem obowiązywania ograniczeń związanych z lokalizacją poszczególnych terenów w strefach uzdrowiskowych dla terenów oznaczonych na rysunku Studium symbolem *MMU*: 45%.

W Studium w zakresie kształtowania zabudowy postuluje się:

- lokalizowanie zabudowy o geometrii dachu nawiązującej do zabudowy sąsiadującej w zakresie kształtu i nachylenia połaci dachowych;
- w ramach nowych zespołów zabudowy oraz uzupełniania i kontynuacji zabudowy istniejącej stosowanie ujednoczonych parametrów zabudowy w zakresie kubatury, wysokości, geometrii dachu, nachylenia połaci dachowych oraz układzie głównej kalenicy do drogi;
- dla zabudowy o dachach stromych stosowanie pokrycia dachów z materiałów ceramicznych lub z materiałów o fakturze i barwie odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, z łupka lub z innych materiałów naturalnych;
- lokalizowanie zabudowy nawiązującej charakterem do tradycyjnej lokalnej architektury;
- lokalizowanie zabudowy o kolorystyce dachów i elewacji ujednoczonym dla zespołów zabudowy, niestanowiącej dysharmonii w przestrzeni, w szczególności lokalizowanie zabudowy o kolorystyce dachów utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu i szarości.

Ponadto proponuje się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- lokalizowanie zabudowy o ujednoczonym układzie głównej kalenicy do drogi w ramach poszczególnych układów zabudowy w przypadku możliwości ich wyodrębnienia,
- ustalanie zakazu lokalizowania budynków w postaci dominant, stanowiących konkurencję przestrzenną dla istniejącego układu urbanistycznego, w odniesieniu do jego ekspozycji;
- ustalanie parametrów i wytycznych kształtowania zabudowy w zakresie detalu architektonicznego, rozplanowania otworów okiennych i kolorystyki;
- ustalanie linii zabudowy umożliwiającej kontynuację i zachowanie rytmu oraz kompozycji zabudowy w ramach układu;
- ustalanie zasad rewitalizacji i odtwarzania układów zieleni komponowanej oraz historycznie uzasadnionej nawierzchni dróg;
- zachowanie enklaw zieleni urządzonej, w tym skwerów i zieleńców, wzbogacających tkankę osadniczą oraz wprowadzanie dla nich zakazu zabudowy obiektami kubaturowymi;
- zachowanie proporcji pomiędzy publicznie dostępnymi terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi (w tym parkami zdrojowymi i terenami ZE) a terenami zabudowy mieszkaniowej wyrażonej jako iloraz w wielkości nie mniejszej niż 0,2;
- lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wraz ze związanymi z nią usługami w pierwszej kolejności na terenach położonych w odległościach do 800 m od stacji i przystanków kolejowych oraz 400 m od przystanków autobusowych z zastrzeżeniem, że odległość ta powinna uwzględniać zasięg oddziaływania akustycznego linii kolejowych oraz w pierwszej linii zabudowy od strony stacji i przystanków kolejowych należy sytuować zabudowę usługową;
- planowanie rozwoju struktur przestrzennych w oparciu o metodę Transit Oriented Development (TOD) oraz związane z nią ewentualne uzupełnianie tkanki osadniczej o dodatkowe przystanki kolejowe i autobusowe;
- uwzględnienie lokalnych warunków nasłonecznienia terenu pod kątem optymalnego wykorzystania energii solarnej do wytwarzania energii cieplnej i elektrycznej oraz minimalizacji zjawiska kumulacji cieplnej w szczególności poprzez: kształtowanie układu drogowego w sposób determinujący kierunki sytuowania zabudowy, harmonijne kształtowanie wysokości zabudowy na poszczególnych terenach, uwzględnienie lokalnych warunków w ustaleniach odnoszących się do rodzajów i kąta nachylenia dachów, ograniczanie powstawania dużych powierzchni terenu o utwardzonej powierzchni poprzez indywidualne kształtowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w szczególności na terenach dotychczas niezabudowanych;
- uwzględnienie lokalnych warunków przewietrzania terenów w szczególności poprzez: kształtowanie terenów przy zachowaniu wyznaczonych na terenach ZE klinów przewietrzających oraz ich uzupełnianie za pomocą linii zabudowy, wyznaczanie terenów zieleni, ustalanie możliwie wysokiej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej terenów, wprowadzanie szpalerów lub alei drzew w nawiązaniu

do ciągów komunikacyjnych, stosowanie rozwiązań architektonicznych związanych z lokalizacją podcieni lub arkad na cele ruchu pieszego;

- planowanie zagospodarowania terenów z uwzględnieniem potrzeby zachowania ciągłości lokalnych korytarzy ekologicznych, w tym eliminowanie zabudowy z tych niezabudowanych korytarzy, na których niniejsze Studium z przyczyn skali nie wyznacza terenów zieleni;
- wprowadzanie zakazu lokalizacji wysokościowych urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak maszty telewizyjne i wieże telefonii komórkowej, z wyłączeniem obiektów i urządzeń istniejących, wynikających z potrzeb ponadlokalnych oraz z praw nabytych;
- uwzględnienie dostępności oraz niezbędnej ilości mieszkań dla osób ze szczególnymi potrzebami; - kształtowanie przestrzeni publicznej ze szczególnym uwzględnieniem eliminacji barier ograniczających dostępność obiektów i obszarów dla osób ze szczególnymi potrzebami (w razie potrzeby konieczność przeprowadzenia inwentaryzacji i audytów dotyczących występowania takich barier).

Na podstawie art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503, ze zm.) ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Projektanci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą zobowiązani do takiego dostosowania rozwiązań projektowych, aby były zgodne z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem

3.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Na terenie Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój obowiązują 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z czego dwa obejmują tereny przy ul. Szczawieńskiej w Szczawnie-Zdroju, a trzeci opracowany został w granicach strefy „A ochrony uzdrowskiej. Analizowany obszar oraz jego bezpośrednie sąsiedztwo nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zamiar sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na pozostały obszar administracyjny Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój, nieobjęty dotychczas planami miejscowymi, wyrażony został przez Radę Miejską w Szczawnie-Zdroju w uchwale nr XLIX/26/18 z dnia 23 kwietnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój. Granicami obszaru objętego opracowaniem są granice administracyjne Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój, z wyłączeniem terenów objętych ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonych przez Radę Miejską w Szczawnie-Zdroju. Nie wyklucza to możliwości przystąpienia do opracowania miejscowego planu dla terenu objętego analizą.

4. Struktura własności nieruchomości

Gmina Szczawno-Zdrój, działając w oparciu o zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, mówiące, o potrzebie wyznaczenia i rezerwowania terenów przeznaczonych pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej, przystąpiła do zbycia terenów własnych zlokalizowanych w analizowanym terenie.

Obecnie obszar objęty analizą to grunty stanowiące:

- własność Gminy Szczawno-Zdrój,
- osób fizycznych oraz spółek prywatnych.

Przepływający przez analizowany teren Potok B znajduje się w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu,

5. Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Zgodnie z art. 59 ust. 1 i 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; budowa obiektów budowlanych lub zmiana sposobu ich użytkowania wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wykazała, że dla Gminy Szczawno-Zdrój wydano cztery decyzje Burmistrza Szczawna-Zdroju o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz dwie decyzje o warunkach zabudowy dla osób fizycznych. Obecnie prowadzone są cztery postępowania dla wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

IV. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu i przewidywane rozwiązania:

1. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Szczawna-Zdroju, w świetle obowiązujących przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planów jest zasadne, gdyż:

1. Zamiar sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na pozostały obszar administracyjny Gminy, nieobjęty dotychczas planami miejscowymi, wyrażony został przez Radę Miejską w Szczawnie-Zdroju w uchwale nr XLIX/26/18 z dnia 23 kwietnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój.
2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla analizowanego terenu, gdzie planowana jest zabudowa mieszkaniowa przez poszczególnych właścicieli działek pozwoli odpowiednio zabezpieczyć teren przed niekontrolowaną zabudową.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pozwoli Gminie oraz właścicielom sieci uzbrojenia terenu na realizację inwestycji celu publicznego, takich jak budowa infrastruktury technicznej.

2. Przewidywane rozwiązania

Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.) podstawowym dokumentem pozwalającym na kształtowanie przez Gminę założeń polityki przestrzennej jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W celu realizacji ogólnych założeń polityki przestrzennej, w tym ustalenia przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przyjęte w Studium założenia są wiążące dla gminy przy sporządzaniu planu miejscowego. W związku z powyższym projekt planu winien uwzględniać:

- rozwój funkcji mieszkaniowej na obszarze objętym analizą,
- dostosowanie projektowanego układu komunikacyjnego do potrzeb i uwarunkowań obszaru,
- dostosowanie zapisów dotyczących poszczególnych wskaźników i parametrów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, ustaleniami Studium, wymogami ładu przestrzennego oraz oczekiwaniami właścicieli nieruchomości.

IV. Materiały geodezyjne niezbędne do sporządzenia planu

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy sporządzany będzie na urzędowych kopiach mapy zasadniczej w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000.

Na potrzeby sporządzenia planów zostaną wykorzystana cyfrowa mapa zasadnicza oraz ewidencyjna pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego znajdującego się w Starostwie Powiatowym w Wałbrzychu. Projekt planu zostanie sporządzona w skali 1:500 lub 1:1000 (w zależności od potrzeb).

V. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

Do niezbędnych prac planistycznych należą:

- sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem stosowanych standardów określonych rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404) oraz odpowiednio do zakresu planu z uwzględnieniem stosownych zapisów z art. 27 i art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503, ze zm.);
- stworzenie spójnych podstaw do harmonijnego rozwoju obszaru w zakresie struktury.


VI. Podsumowanie

Po szczegółowym przeanalizowaniu wskazanego obszaru w zakresie zapisów w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój, a także innych uwarunkowań obszaru, stwierdzono, że zasadnym jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonych granicach stanowiących załącznik graficzny do niniejszej analizy.

Przy doborze granicy obszaru wskazanego do sporządzenia miejscowego planu kierowano się w szczególności potrzebą objęcia obszarów wymagających opracowania zapisów planu dotyczących poszczególnych wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, wymogami ładu przestrzennego oraz oczekiwaniami inwestorów. Opracowanie planu uwzględniającego aktualne potrzeby i uwarunkowania obszaru umożliwi realizację zamierzeń inwestycyjnych i wpłynie pozytywnie na jego dalszy rozwój.



Legenda:

 granica obszaru wskazanego do sporządzenia mpzp