

UCHWAŁA NR LXIV/159/23
RADY MIEJSKIEJ W SZCZAWNIE-ZDROJU

z dnia 27 listopada 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój dla strefy "A" ochrony uzdrowskiej, w granicach działki o nr ewid. 471 obr. Szczawno-Zdrój 1 przy ul. Klonowej 4 w Szczawnie-Zdroju

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40, ze zm.), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLI/89/21 z dnia 28 grudnia 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój, w granicach działki o nr ewid. 471 obr. Szczawno-Zdrój 1 przy ul. Klonowej 4 w Szczawnie-Zdroju, po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju nr XL/68/21 z dnia 29 listopada 2021 r., uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój przyjętego uchwałą nr XLV/2/18 Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju z dnia 5 lutego 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 21 lutego 2018 r. poz. 883) dla terenu znajdującego się w granicach działki o nr ewid. 471 przy ul. Klonowej 4 w Szczawnie-Zdroju.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 w skali 1:500. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 2) 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 - załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.
4. Załączniki nr 2, 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem 1. UZ:

- 1) teren usług zdrowia – sanatorium oraz usługi zdrowia związane z lecznictwem uzdrowskim.
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) innych obiektów służących lecznictwu uzdrowskiemu i obsłudze pacjenta lub turysty w zakresie nieutrudniającym funkcjonowania lecznictwa uzdrowskiego (biura administracji, pensjonaty, restauracje, kawiarnie);
 - b) urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw;
 - c) zieleni towarzyszącej;
 - d) obiektów towarzyszących garażowo – gospodarczych;
 - e) dróg wewnętrznych, placów manewrowych, miejsc do parkowania dla samochodów;
 - f) dojazdów i dojazdów;
 - g) uzbrojenia terenu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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; projekty zagospodarowania działek muszą uwzględniać relacje z zabudową i urządzeniem działek sąsiednich, a w szczególności: charakterem zabudowy, kolorystyką elewacji oraz formą i rodzajem pokrycia dachowego.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenu zabudowy usługowej (**1. UZ**) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczegółowych;
- 2) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
- 3) obowiązuje usuwanie odpadów komunalnych i wytworzonych w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się lokalizowanie pojemników do selektywnej zbiórki odpadów;
- 4) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących pogorszyć jakość wód podziemnych;
- 5) należy stosować rozwiązania techniczne izolujące formacje wodonosne przed zanieczyszczeniami, uwzględniając warunki geotechniczne terenu;
- 6) zakazuje się prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych.

4. Zasady kształtowania krajobrazu:

Nie określa się zasad kształtowania krajobrazu z uwagi na brak audytu krajobrazowego.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Działka o nr ewid. 471 przy ul. Klonowej 4 w Szczawnie-Zdroju znajduje się na terenie historycznego układu urbanistycznego miasta Szczawno-Zdrój wykształconego przed II wojną światową, z zabudową sprzed tego czasu, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/2576/682/Wł decyzją z dnia 08.12.1977 r. Celem ochrony ww. układu urbanistycznego należy:

- a) urządzenia infrastruktury technicznej lokalizować z uwzględnieniem zabytkowego charakteru obszaru (nowe linie energetyczne i teletechniczne prowadzić należy wyłącznie jako doziemne);
- b) nową zabudowę dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej miasta w zakresie skali, bryły i formy architektonicznej, w tym kształtu i wysokości dachu, nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej oraz kształtować tak, by nie przyczyniła się do gruntownych zmian historycznie ukształtowanego krajobrazu miasta (stosować tradycyjny, historyczny rodzaj pokrycia dachowego, kolorystykę uwzględniającą walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie miasta). Powyższe uwarunkowania dotyczyć powinny również obiektów istniejących, poddawanych modernizacji technicznej i przebudowie; wprowadzić zakaz lokalizacji obiektów masztowych; montażu anten satelitarnych i urządzeń technicznych na eksponowanych od strony przestrzeni publicznych elewacjach budynków.
- c) wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskane w trakcie robót budowlanych, prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie odrębnych przepisów.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

W obszarze objętym planem nie występuje przestrzeń publiczna.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów zabudowy przeznaczonej pod usługi (**1.UZ**) ustala się:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, którą zakazuje się przekraczać budynkami oraz częściami budynków;
 - b) intensywność zabudowy do 0,5;

- c) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, nie przekraczającej 13 m;
- d) dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku), dwuspadowe lub wielospadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Nachylenie połąci dachowej w granicach od 30° do 45°. Pokrycie dachu ceramiczne – matowe, w kolorze naturalnym dla ceramiki. Dopuszcza się pokrycie dachów materiałem dachówko podobnym z zachowaniem wyżej wymienionych kolorystyki; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się dachy o różnym nachyleniu i pokryciu;
- e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 45% działki budowlanej;
- f) w zagospodarowaniu działki min. 2 miejsca postojowe wliczając w to garaż oraz min. 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) dla obszaru objętego planem obowiązują szczególne warunki zagospodarowania wynikające z lokalizacji w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują wymogi zgodnie ze Statutem Uzdrowiska Szczawno-Zdrój;
- 2) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru oraz terenu górniczego „Szczawno-Zdrój” ustanowionego dla złoża wód leczniczych „Szczawno-Zdrój”, dla którego obowiązują przepisy szczególne;
- 3) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach historycznego układu urbanistycznego wykształconego przed II wojną światową, z zabudową sprzed tego czasu, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/2576/682/Wł decyzją z dnia 08.12.1977 r., dla którego obowiązują przepisy szczególne.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

W obszarze objętym planem nakazuje się zachowanie istniejącego podziału nieruchomości, w związku z czym odstępuje się od ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz budowy:

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 infrastruktury technicznej).

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala istniejącą drogą publiczną;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej,
 - b) 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,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - d) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej,
 - e) obowiązuje retencja wód odpadowych i roztopowych w miejscu opadu oraz w całości poprzez gospodarze wykorzystanie lub retencjonowanie na działce budowlanej,
 - f) ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

§ 3. Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów, o których mowa w § 2, pozostają one 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

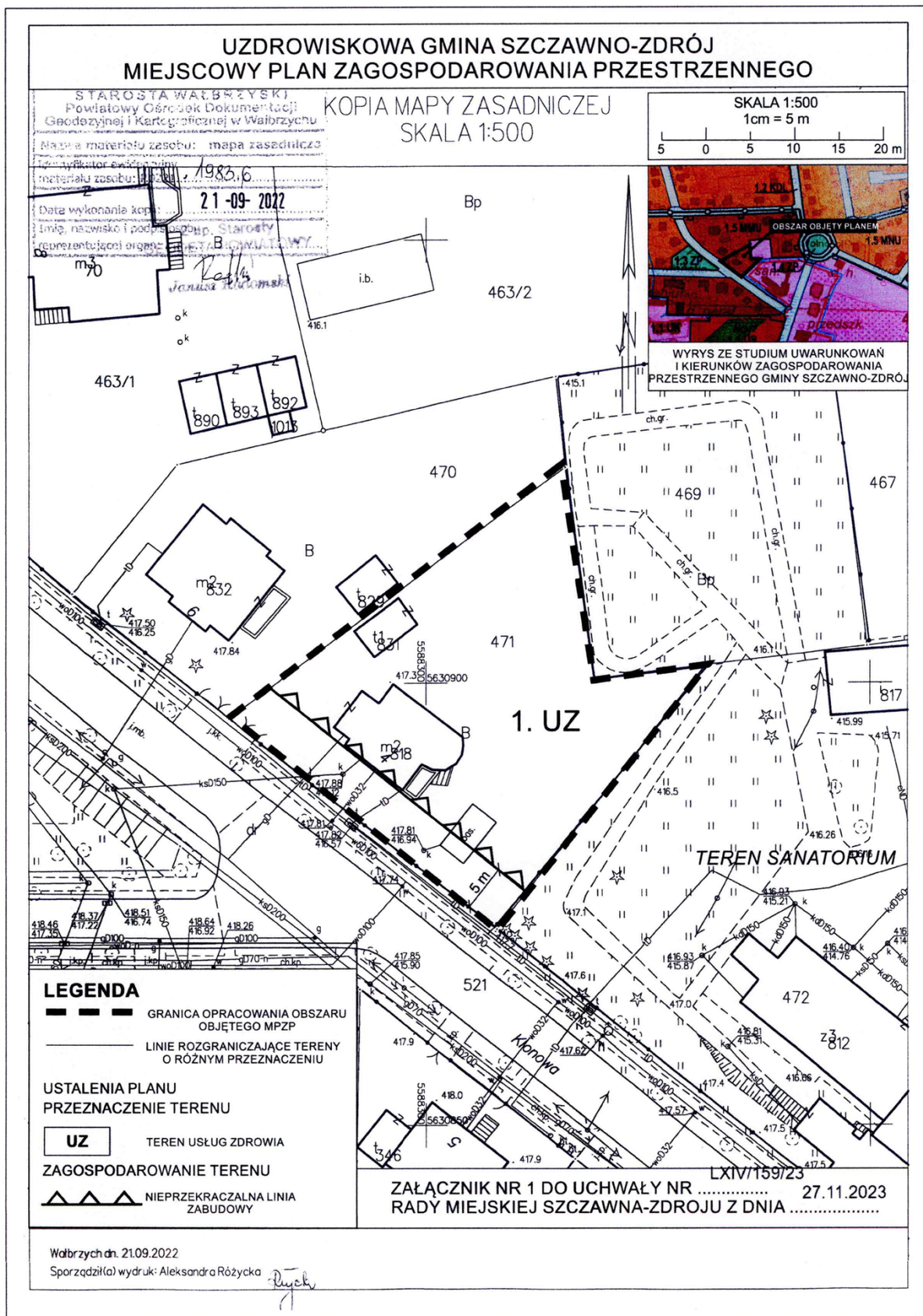
§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szczawna-Zdroju.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Szczawnie-Zdroju

Adam Motyka

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXIV/159/23
 Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju
 z dnia 27 listopada 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIV/159/23

Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju

z dnia 27 listopada 2023 r.

Informacje o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisany w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój w granicach działki o nr ewid. 471 przy ul. Klonowej 4 w Szczawnie-Zdroju:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 4 do 25 października 2023 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 6 października 2023 r. Natomiast uwagi do projektu można było składać do 8 listopada 2023 r.

Nie wniesiono uwag w okresie przewidywanym na ich składanie, jak również w trakcie dyskusji publicznej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIV/159/23

Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju

z dnia 27 listopada 2023 r.

Informacje o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

1. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój w granicach działki o nr ewid. 471 przy ul. Klonowej 4 w Szczawnie-Zdroju, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIV/159/23
Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju
z dnia 27 listopada 2023 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę