

UZASADNIENIE

PLANU OGÓLNEGO

UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ

SZCZAWNO – ZDRÓJ

CZĘŚĆ TEKSTOWA

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP.....	4
1.1. AKTY PRAWNE.....	4
1.2. REFORMA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO.....	5
1.3. PODSTAWY PRAWNE.....	6
1.4. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.....	7
2. STREFY PLANISTYCZNE.....	10
2.1. STREFY WIELOFUNKCYJNE Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ.....	11
2.2. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ.....	12
2.3. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ.....	15
2.4. STREFA USŁUGOWA.....	18
2.5. STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO.....	22
2.6. STREFA GOSPODARCZA.....	23
2.7. STREFA INFRASTRUKTURALNA.....	24
2.8. STREFA ZIELENI I REKREACJI.....	25
2.9. STREFA CMENTARZY.....	28
2.10. STREFA OTWARTA.....	28
2.11. STREFA KOMUNIKACYJNA.....	31
2.12. STREFY NIEWYZNACZONE.....	32
3. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ.....	34
4. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH.....	36
5. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY.....	43
6. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ.....	47
7. STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ.....	49
8. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO.....	51
8.1. WALORY NATURALNE.....	51
8.1.1. Położenie geograficzne i administracyjne.....	51
8.1.2. Użytkowanie gruntów.....	53
8.1.3. Klimat.....	53
8.1.4. Geologia.....	55
8.1.5. Geomorfologia.....	61
8.1.6. Hydrologia.....	62
8.1.7. Gleby.....	67
8.1.8. Tereny leśne.....	70
8.1.9. Ochrona przyrody.....	73
8.2. OCHRONA UZDROWISKOWA.....	80
8.3. OCHRONA KULTUROWA.....	83
8.4. GOSPODARKA.....	90
8.4.1. Rolnictwo.....	90
8.4.2. Leśnictwo.....	90
8.4.3. Działalności produkcyjne.....	91
8.4.4. Usługi.....	92
8.5. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA.....	93
8.6. GOSPODARKA MIESZKANIOWA.....	94

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

8.6.1. Zasoby mieszkaniowe.....	94
8.6.2. Standard mieszkań.....	96
8.7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.....	96
8.7.1. Transport i komunikacja.....	96
8.7.2. Zaopatrzenie w wodę.....	103
8.7.3. Odprowadzanie ścieków.....	103
8.7.4. Sieć gazowa.....	106
8.7.5. Elektroenergetyka.....	108
8.7.6. Telekomunikacja.....	112
8.7.7. Ciepłownictwo.....	112
8.7.8. Gospodarka odpadami.....	113
8.7.9. Melioracje i urządzenia wodne.....	113
8.7.10. Tereny zamknięte – obiekty wojskowe i obrony cywilnej.....	114
8.8. DOKUMENTY STRATEGICZNO – PLANISTYCZNE.....	115
8.8.1. Strategia rozwoju ponadlokalnego.....	115
8.8.2. Strategia Rozwoju Gminy.....	115
8.8.3. Gminny program rewitalizacji.....	115
8.8.4. Opracowanie ekofizjograficzne.....	118
8.9. AKTY PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO.....	119
8.9.1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego.....	119
8.9.2. Audyt krajobrazowy.....	121
8.9.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	121
8.9.4. Uchwała „krajobrazowa”.....	123
8.10. POZOSTAŁE INFORMACJE.....	123
ZAŁĄCZNIKI.....	125

1. WSTĘP.

1.1. Akty prawne.

Przy sporządzaniu planu ogólnego należy uwzględnić przede wszystkim zgodność zagospodarowania na badanym obszarze z obowiązującymi przepisami prawnymi. Wśród najważniejszych aktów prawnych w tym względzie, na które powołano się w niniejszym opracowaniu, należy wymienić następujące (kolejność chronologiczna):

- ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 roku, poz. 889 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 roku, poz. 1151 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 roku, poz. 1153 z późn. zm.);
- ustawy z dnia 21 marca 1991 roku o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 roku, poz. 1125 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz. U. z 2025 roku, poz. 567 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 03 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 roku, poz. 82 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 29 czerwca 1995 roku o statystyce publicznej (Dz. U. z 2025 roku, poz. 1799 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 roku, poz. 266 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 20 czerwca 1997 roku Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2024 roku, poz. 1251 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 07 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 roku, poz. 2120 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 roku, poz. 647 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 03 lipca 2002 roku Prawo lotnicze (Dz. U. z 2025 roku, poz. 1431 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 roku, poz. 1130 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2025 roku, poz. 1234 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 roku, poz. 1292 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 roku, poz. 13 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2024 roku, poz. 1420 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 06 grudnia 2006 roku o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2025 roku, poz. 198 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 roku o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz. U. z 2020 roku, poz. 2187 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 04 marca 2010 roku o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2025 roku, poz. 242 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 09 czerwca 2011 roku Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 roku, poz. 1290 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 roku, poz. 278 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 20 maja 2016 roku o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 roku, poz. 317 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (Dz. U. z 2025 roku, poz. 960 z późn. zm.);

- ustawa z dnia 11 stycznia 2018 roku o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. z 2024 roku, poz. 1289 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 10 maja 2018 roku o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2024 roku, poz. 1747 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 10 grudnia 2020 roku o organizacji hodowli i rozrodzie zwierząt gospodarskich (Dz. U. z 2021 roku, poz. 36 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 16 czerwca 2023 roku o wielkoobszarowych terenach zdegradowanych (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1719 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1688 z późn. zm.).

1.2. Reforma planowania przestrzennego.

Zasady kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej dla jednostek samorządu terytorialnego reguluje ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwana w dalszej części „ustawą”, która przyjmując ład przestrzeny i zrównoważony rozwój za podstawę działań, określa podstawowe ich kierunki oraz wyznacza ich narzędzia realizacyjne. Zgodnie z ustawą podstawowymi narzędziami do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej gminy są następujące akty planowania przestrzennego:

- plan ogólny;
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W tym miejscu, a zwłaszcza w tym czasie, należy zwrócić uwagę, że Sejm Rzeczypospolitej Polskiej dnia 07 lipca 2023 roku przyjął ustawę o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Jest to największa jak dotychczas zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Większość przepisów nowelizacji weszła w życie dnia 24 września 2023 roku. Według Ministerstwa Rozwoju i Technologii, odpowiedzialnego za przygotowanie i wdrażanie tychże reform, ustawa z dnia 07 lipca 2023 roku „stanowi pierwszy etap długo wyczekiwanej reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Celem nowelizacji jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju kraju przy zachowaniu ładu przestrzennego i uwzględnieniu interesu publicznego. Istotne jest uproszczenie procesu inwestycyjnego i zwiększenie skuteczności planowania przestrzennego. Przyjęte przepisy zapobiegają postępującej – chaotycznej suburbanizacji i dewastacji przestrzeni, przywrócą racjonalność procesów gospodarowania przestrzenią. Jednocześnie ustanowią silne podstawy dla sprawnej realizacji procesów inwestycyjno – budowlanych i zapewnią inwestorom stabilność warunków inwestowania. Uchwalone regulacje mają na celu poprawę funkcjonowania planowania przestrzennego, by w efekcie możliwa była racjonalizacja wydatków publicznych na rozwój i późniejszą eksploatację infrastruktury. (...) Szeroki zakres wprowadzanych zmian wymaga czasu na dostosowanie się do nowego środowiska prawnego przez samorządy, inwestorów, urbanistów i środowiska branżowe. Z tego względu wiele z nowych regulacji opatrzone zostało przepisami przejściowymi, które określają zasady prowadzenia inwestycji w stopniowo zmieniającym się stanie prawnym”. Ostatnie regulacje wprowadzone powyższymi zmianami wejdą w życie z dniem 01 lipca 2026 roku. Można zatem przyjąć, że do tego czasu funkcjonuje tak zwany „okres przejściowy”.

Dotychczas to studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa, uwzględniając szereg uwarunkowań i dokumentów nadrzędnych, politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium nie jest aktem prawa miejscowego. Ustawa z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw uchyliła przepisy dotyczące studium. Zagadnienia strategiczne i kierunkowe, w tym kreowanie polityki

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

przestrzennej gminy, które uwzględnia się w planie ogólnym, będą teraz przedmiotem strategii rozwoju gminy i/lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o których mowa w art. 10e – 10g ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym. W strategii rozwoju gminy (art. 10e ust. 3 i 4 wyżej wymienionej ustawy) określa się między innymi: cele strategiczne w wymiarze przestrzennym, kierunki działań podejmowanych dla osiągnięcia tych celów, oczekiwane rezultaty planowanych działań w wymiarze przestrzennym oraz wskaźniki ich osiągnięcia, model struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy, rozumiany jako docelowy układ elementów składowych przestrzeni (także w formie graficznej), ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej (także w formie graficznej). Strategia rozwoju nie jest aktem prawa miejscowego. Zasady realizacji polityki przestrzennej będą natomiast ustalane w planie ogólnym gminy. Głęboki zakres wprowadzanych zmian również i w tym przypadku wymagał określenia szeregu przepisów przejściowych. W uproszczeniu rzecz ujmując ustawa z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw zakłada, że do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie, jednak nie później niż do dnia 30 czerwca 2026 roku, dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zachowują moc i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe. Obowiązek posiadania strategii rozwoju gminy i/lub strategii rozwoju ponadlokalnego obowiązuje od dnia 01 lipca 2026 roku, zaś w okresie przejściowym politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy i/lub strategii rozwoju ponadlokalnego uwzględnia się w ustaleniach planu ogólnego gminy tylko wtedy, jeżeli opracowanie tychże strategii zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, czyli od dnia 24 września 2023 roku. Ważnym elementem reformy planowania przestrzennego (i strategicznego) jest obowiązek wyprzedzającego przygotowania na potrzeby strategii rozwoju gminy „diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej, przestrzennej i klimatyczno – środowiskowej”, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 06 grudnia 2006 roku o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. W znacznym stopniu zastępuje ona dotychczasowe „uwarunkowania studium”, czyli część opisowo – analityczną. W ten oto sposób doszło do swoistego „rozbioru” studium, którego kompetencje podzielono pomiędzy strategię rozwoju i plan ogólny. Utworzył się zatem trójstopniowy system planowania przestrzennego oparty na hierarchii: strategia rozwoju (poprzedzona wspomnianą diagnozą) – plan ogólny – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Reforma planowania przestrzennego wprowadza również powiązanie decyzji o warunkach zabudowy z planem ogólnym. W zamyśle będzie to przeciwdziałać lokalizowaniu zabudowy np. w tak zwanym „szczerym polu”, co często wymusza na gminach dodatkowe inwestycje związane z komunikacją czy infrastrukturą społeczną i techniczną. Nowe decyzje o warunkach zabudowy, możliwe do wydania w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, będą ważne przez 5 lat od dnia, w którym staną się prawomocne (czas na uzyskanie np. pozwolenia na budowę czy też rozpoczęcie realizacji inwestycji).

1.3. Podstawy prawne.

Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy rada gminy uchwała plan ogólny dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Ustęp 4 wskazuje, że w planie ogólnym określa się strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne oraz, że można określić obszary uzupełnienia zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej. Zgodnie z ust. 5 plan ogólny w zakresie określonych w nim stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych i obszarów zabudowy śródmiejskiej uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zaś obszary uzupełnienia zabudowy stanowią podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z ust. 7 plan ogólny jest aktem prawa miejscowego.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

Plany ogólny gminy, o którym mowa w art. 13a – 13m ustawy, jest zatem uchwalany obligatoryjnie w randze aktu prawa miejscowego. Ustalenia zawarte w planie ogólnym będą wiążące zarówno dla planów miejscowych jak i dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Normatywna część planu ogólnego dotyczy najważniejszych ustaleń w zakresie strefowania obszaru gminy (strefy planistyczne) oraz ustalania nieprzekraczalnych warunków realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych. W planie ogólnym można wyznaczyć granice obszarów uzupełnienia zabudowy – czyli obszarów, na których dopuszczalne będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy oraz obszarów zabudowy śródmiejskiej, dla których wprowadzane będą dodatkowe zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Fakultatywnie przyjmowanym elementem gminnym standardów urbanistycznych są standardy dotyczące dostępności obiektów infrastruktury społecznej. Plan ogólny gminy jako element zmieniający filozofię podejścia do planowania przestrzennego w gminie jest kluczową zmianą wprowadzaną reformą. Zgodnie z ustawą z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, uchwalenie planu ogólnego gminy wymagane jest do dnia 30 czerwca 2026 roku. Po tym terminie (lub po wcześniejszym uchwaleniu planu ogólnego) zakończy się okres przejściowy pomiędzy obowiązującym systemem, a nowym łańcem prawnym w zakresie planowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 13i ust. 1 ustawy do sporządzenia Planu ogólnego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnó – Zdrój przystąpiono na mocy uchwały nr V/31/24 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 27 sierpnia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego.

1.4. Cel i zakres opracowania.

Niniejsze uzasadnienie planu ogólnego jest obligatoryjną częścią procedury planistycznej zmierzającej do uchwalenia planu ogólnego gminy. Zakres merytoryczny uzasadnienia reguluje art. 13h ustawy. Jak wynika z podanych wyżej informacji uzasadnienie planu ogólnego nie jest jego normatywną częścią, nie stanowi więc przedmiotu uchwały Rady Miejskiej. Zgodnie z art. 24 ust. 1a uzasadnienie planu ogólnego nie podlega także uzgodnieniu. Celem uzasadnienia jest wyłącznie wyjaśnienie założonego „kształtu” ustaleń zawartych w planie ogólnym. Adresatami uzasadnienia są zatem przede wszystkim społeczność zamieszkująca gminę objętą planem ogólnym, właściciele nieruchomości czy wszystkie inne zainteresowane strony (np. z gmin sąsiednich) oraz organ władzy uchwałodawczej w danej gminie. Siłą rzeczy adresatami uzasadnienia są także organy i podmioty władne do opiniowania i uzgadniania projektu planu ogólnego. Mimo wszystko kluczowymi odbiorcami uzasadnienia planu ogólnego są lokalna społeczność i zainteresowani właściciele nieruchomości, toteż jego forma i treść, pomimo tego, że uregulowana prawnie, powinna być przedstawiona w sposób możliwie czytelny, zrozumiały i (jeśli to możliwe) nie budzący wątpliwości. Stąd też celowym zabiegiem jest przytaczanie w tekście uzasadnienia szeregu aktów prawnych, aby w wymagających tego sytuacjach podać przyczyny i skutki takich a nie innych ustaleń planu ogólnego, czy też aby po prostu przedstawić po krótku i wyjaśnić „nieszekalistycznym językiem” podłoże prawne dotyczące poszczególnych kwestii.

Zgodnie z wymogami prawnymi uzasadnienie planu ogólnego zawiera część tekstową i część graficzną.

Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

- przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym (w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku określonej delimitacji stref wielofunkcyjnych dopuszczających zabudowę mieszkaniową);
- przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;

- przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 ustawy;
- granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 04 marca 2010 roku o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego sporządza się w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25000.

W niniejszym uzasadnieniu planu ogólnego część tekstową podzielono na stosowne rozdziały i podrozdziały. Rozdział dotyczący stref planistycznych zarówno podaje bezpośrednie przyczyny ich wyznaczenia jak również prezentuje ich zawartość, w tym w formie tabelarycznej, umożliwiającą powiązanie części tekstowej z częścią graficzną. Forma tabelaryczna to uproszczona prezentacja gminnego katalogu stref planistycznych. W konsekwencji to przy prezentacji poszczególnych stref planistycznych odniesiono się do przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym. Rozdział dotyczący uwarunkowań rozwoju przestrzennego, którego szeroki katalog zawarto w art. 13b ustawy, to z jednej strony niezbędna synteza tychże uwarunkowań, czy też zgeneralizowana forma diagnozy stanu istniejącego, a z drugiej prezentacja ich wpływu na ustalenia planu ogólnego, zwłaszcza na określenie stref planistycznych. Należy jednak wyjaśnić celowość użycia słów „synteza” czy „zgeneralizowana”. Uzasadnienie planu ogólnego nie jest miejscem na pogłębione analizy czy monografie odnośnie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego. Tę rolę pełnią inne dokumenty (diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej, przestrzennej i klimatyczno – środowiskowej, opracowanie ekofizjograficzne, inne dokumenty o charakterze branżowym). Niemniej w niniejszym uzasadnieniu zakres analizowanych uwarunkowań nieco poszerzono w stosunku do wymaganego minimum. Ze względu na wagę przedmiotu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie oraz chłonności terenów niezabudowanych, poświęcono im osobne rozdziały, wypełniając tym samym wymóg prezentacji (dowodów) obliczeń potwierdzających spełnienie warunku określonej delimitacji stref wielofunkcyjnych dopuszczających zabudowę mieszkaniową. Osobne rozdziały utworzono także dla zagadnień dotyczących obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej. Osobny rozdział poświęcono również standardom dostępności infrastruktury społecznej pomimo tego, że formalnie są one fakultatywną częścią gminnych standardów urbanistycznych. Jednakże stanowią materię, która wymaga osobnego potraktowania, niezależnie od faktu ich określenia czy też ich braku. Omówiona powyżej struktura części tekstowej niniejszego uzasadnienia planu ogólnego wyczerpuje nakazane prawem zagadnienia.

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego to inaczej rysunek o określonej strukturze i zawartości. Graficzna prezentacja danych przestrzennych to (obligatoryjnie) zobrazowanie lokalizacji przestrzennych stref planistycznych oraz (fakultatywnie, to znaczny jeśli je w planie ogólnym określono) obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej i obszaru obowiązywania gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Baza danych, z której mają pochodzić granice działek ewidencyjnych, to inaczej ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez dane Starostwo Powiatowe (powiatowa część państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego). Granice działek ewidencyjnych stanowią niejako podkład części graficznej. Prezentacja obiektów przestrzennych stanowi graficzne przedstawienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy takich jak np. formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary i tereny górnicze, użytki leśne, użytki rolne klas bonitacyjnych I – III (itd., zgodnie z wykazem zawartym w art. 13b ust. 3 ustawy). Można również przedstawić

rozmieszczenie obiektów przestrzennych w postaci istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu. Należy podkreślić, że jeżeli obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze informacji przestrzennej, to wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych, a więc nie prezentuje się np. ich granic w sposób dowolny. Przyjęta skala części graficznej (1:5000) siłą rzeczy wpływa na czytelność (odbior) rysunku, zwłaszcza w gminach cechujących się znacznym nagromadzeniem lokalnych uwarunkowań. Ryciny zawarte w części tekstowej mają charakter wyłącznie poglądowy.

2. STREFY PLANISTYCZNE.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 1 lit. a ustawy w planach ogólnych obligatoryjnie określa się strefy planistyczne. Kwestie stref planistycznych reguluje art. 13c. ustawy, który stanowi, że obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na te strefy oraz precyzuje dopuszczalny wykaz tychże stref.

W związku z powyższym w Planie ogólnym Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój określono następujące strefy planistyczne:

- a) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- b) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- c) strefa usługowa (SU);
- d) strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH);
- e) strefa gospodarcza (SP);
- f) strefa infrastrukturalna (SI);
- g) strefa zieleni i rekreacji (SN);
- h) strefa cmentarzy (SC);
- i) strefa otwarta (SO);
- j) strefa komunikacyjna (SK).

Charakterystykę poszczególnych stref planistycznych, w tym ich profil funkcjonalny oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określono w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08 grudnia 2023 roku w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 roku, poz. 2758) wraz ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 roku zmieniającym rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 roku, poz. 1775).

Rozróżnia się 2 profile funkcjonalne stref planistycznych: profil podstawowy i profil dodatkowy. Wyżej wymienione Rozporządzenie precyzuje, że w każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny obejmuje (obowiązkowo) tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego oraz może obejmować (fakultatywnie) tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego. Tereny określone w ramach obu profili funkcjonalnych, jeśli oba zostaną ustalone, są równoważne.

Równie istotne z punktu widzenia ustaleń planu ogólnego są gminne standardy urbanistyczne, które – podobnie jak strefy planistyczne – określa się obligatoryjnie, na co wskazuje art. 13a ust. 4 pkt 1 lit. b ustawy. Zgodnie zaś z art. 13e ustawy gminne standardy urbanistyczne obejmują obowiązkowo gminny katalog stref planistycznych. Innymi słowy dla wyżej wymienionych stref planistycznych, które zawarto w Planie ogólnym Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój określa się:

- wspomniany profil funkcjonalny stref planistycznych;
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (z zastrzeżeniem, o którym mowa poniżej);
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (z zastrzeżeniem, o którym mowa poniżej).

Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy należy w realiach lokalnych obowiązkowo określić dla wyżej wymienionych stref planistycznych ujętych od litery „a” do litery „e”. Wartości minimalnego udziału powierzchni

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

biologicznie czynnej należy w realiach lokalnych obowiązkowo określić dla wyżej wymienionych stref planistycznych ujętych od litery „a” do litery „h”. W przypadku minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej warto zwrócić uwagę na wspomniane Rozporządzenie, które precyzuje, że w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest już objęty obowiązującymi planami miejscowymi, to w takiej strefie można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to wprost z Rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar tej strefy. Zgodnie zaś z art. 20 ust. 4 oraz art. 54 ust. 2a ustawy, które dotyczą odpowiednio planów miejscowych oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, można ustalać mniejsze poziomy udziału powierzchni biologicznie czynnej. Dotyczy to przypadków kiedy np. dany teren położony jest w obszarze zabudowy śródmiejskiej, na terenie znajduje się zabytek nieruchomy czy obrys istniejącego budynku w całości pokrywa się z granicami działki ewidencyjnej. Ponadto wspomniany art. 13e ustawy dopuszcza dodatkowo (fakultatywnie) określenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla stref planistycznych, w których nie jest to obowiązkowe. W realiach lokalnych dopuszczenie określenia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy będzie zatem możliwe dla stref planistycznych „f”, „g” i „h”, zaś dopuszczenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej będzie możliwe dla stref planistycznych „i” i „j”.

Definicje „nadziemnej intensywności zabudowy”, „wysokości zabudowy”, „udziału powierzchni zabudowy” czy „udziału powierzchni biologicznie czynnej” reguluje art. 2 ustawy.

Bardziej pogłębioną analizę i charakterystykę poszczególnych stref planistycznych oraz przypisanych im gminnych standardów urbanistycznych, czyli podstawowych ustaleń Planu ogólnego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnó – Zdrój, przedstawiono w kolejnych podrozdziałach.

Każdy z podrozdziałów obejmujących uzasadnienie dla ustalonych stref planistycznych wieńczy zestawienie tabelaryczne zawierające wybrane elementy gminnego katalogi stref planistycznych. Obejmuje ono:

- kolumna nr 1 – oznaczenie strefy (Strefa POG);
- kolumna nr 2 – zawartość (ustalenia) dla dodatkowego profilu funkcjonalnego (Profil dodatkowy);
- kolumna nr 3 – maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (MNIZ);
- kolumna nr 4 – maksymalna wysokość zabudowy (MWZ);
- kolumna nr 5 – maksymalny udział powierzchni zabudowy (MUPZ);
- kolumna nr 6 – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (MUPBC).

Ewentualne puste pola oznaczają brak ustaleń w danym zakresie. Celowo zrezygnowano z prezentacji ustaleń dla podstawowego profilu funkcjonalnego ze względu na jego obligatoryjny charakter, uregulowany Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 roku zmieniającym rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2024 roku, poz. 1775).

2.1. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową.

Zgodnie z art. 13d ustawy zakres terenów przeznaczonych w planach ogólnych pod funkcję mieszkaniową, w tym w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną oraz zagrodową, podlega limitowaniu. Poziom tego limitu wynika z relacji pomiędzy chłonnością terenów niezabudowanych w tych strefach a

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową w danej gminie. Zasady obliczeń limitu reguluje wyżej wymieniony przepis prawny ustawy oraz par. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08 grudnia 2023 roku w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 roku, poz. 2758). Wyniki stosownych obliczeń przedstawiono w rozdziałach nr 3 i 4. Tym samym w poniższych podrozdziałach dotyczących stref wielofunkcyjnych analizie (uzasadnieniu) poddano już finalny kształt tych stref.

2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

W granice strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną włączono:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- zainwestowane już tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy;
- zainwestowane już tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poza granicami obszaru uzupełnienia zabudowy;
- tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jeszcze nie zainwestowane, w zakresie zgodnym z możliwym limitem.

Zgodnie z art. 38b ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych gmina uzdrowiskowa zobowiązana jest do sporządzenia i uchwalenia planu miejscowego dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej. Ponadto zgodnie z art. 38a wyżej wymienionej ustawy w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej zabrania się między innymi budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W związku z powyższym w rejonie strefy „A” ochrony uzdrowiskowej strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną obejmuje wyłącznie tereny, które w obowiązujących planach miejscowych¹ przeznaczono pod funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej zamieszkania zbiorowego. Nawiasem mówiąc każdy z tych terenów został już zainwestowany (nie jest chłonny) co wyczerpuje problem wynikający z wyżej wymienionych ograniczeń. Ze względu na powyższe ograniczenia i prawa nabyte analizowana strefa dokładnie odzwierciedla uwarunkowania ujęte w planach miejscowych. Dotyczy to nie tylko wspomnianej delimitacji obszaru, ale także pełnego zakresu ujętego w katalogu stref planistycznych. Z tego też względu, w tym zważywszy na uwarunkowania historyczne, część terenów nie spełnia wymagań odnośnie wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jakie powinny funkcjonować w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej (np. działka ewidencyjna nr 536/1 przy ul. Kościuszki 20, działka ewidencyjna nr 485/2 przy ul. Sienkiewicza 6 czy działka ewidencyjna nr 536/1 przy ul. Sienkiewicza 7. Wszystkie w obrębie ewidencyjnym nr 1). Dla 3 obszarów w dodatkowym profilu funkcjonalnym ujęto teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co również odzwierciedla faktyczne uwarunkowania.

Na analogicznych zasadach strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną ustalono pomiędzy ulicami Chopina i Kolejową w obrębie ewidencyjnym nr 1². Jednakże ze względu na fakt, że obszar ten jest w

¹ Uchwała nr XLV/2/18 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 05 lutego 2018 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnó – Zdrój dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 21 lutego 2018 roku, poz. 833) oraz Uchwała nr LXIV/159/23 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 27 listopada 2023 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnó – Zdrój dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, w granicach działki o nr ewid. 471 obr. Szczawnó-Zdrój 1 przy ul. Klonowej 4 w Szczawnie – Zdroju (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 grudnia 2023 roku, poz. 6993).

² Uchwała nr XI/6/25 Rady Miejskiej Szczawnó – Zdroju z dnia 25 lutego 2025 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnó – Zdrój, położonego w

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

całości jeszcze niezabudowany (chłonny), to tym przypadku spełniono wszelkie wymagania zgodne ze statutem uzdrowiska i przepisami odrębnymi (strefa „C” ochrony uzdrowiskowej).

Nie licząc pozostałych obszarów jeszcze nie zainwestowanych, które wyznaczono zgodnie z możliwym limitem, strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną objęto wykształcone już zespoły zabudowy, zarówno w granicach jak i poza granicami obszaru uzupełnienia zabudowy. Przede wszystkim są to północne „przedmieścia dzielnicy zdrojowej” w rejonie ulic Chopina, Łączyńskiego, Sienkiewicza i Słowackiego (czyli historyczne *Ober Saltzbrunn*), wybrane rejon ul. Mickiewicza, w tym nowopowstałe (współczesne) osiedla mieszkaniowe (np. Osiedle Solicowo), zabudowa wielorodzinna w rejonie ul. Topolowej, obszar na południe od „dzielnicy zdrojowej” (górną część ul. Kościuszki) oraz historycznie ukształtowane osiedla w południowej części gminy, po obu stornach ulic Kolejowej i Solickiej. Pozostałe pomniejsze zespoły to zainwestowane rejon ulic Baczyńskiego, Okrężnej i Prusa. Gminny katalog stref planistycznych odpowiada w tych przypadkach stanowi istniejącemu w zgodzie ze statutem uzdrowiska i przepisami odrębnymi. W dodatkowym profilu funkcjonalnym, poza terenem zieleni naturalnej i terenem wód, ujęto teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wszędzie tam, gdzie faktycznie występuje. W żadnym z przypadków nie ujęto terenu handlu wielkopowierzchniowego (niezależnie od ograniczeń ustawowych, przede wszystkim ze względu na brak potrzeb).

Należy mieć na uwadze, że znaczną część tej strefy, zwłaszcza wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, stanowią usługi, co jest zgodne z podstawowym profilem funkcjonalnym. Dotyczy to głównie dolnych kondygnacji określonych budynków, ze szczególną koncentracją w rejonie ulic Kościuszki (na odcinku wyłączonym z ruchu pojazdów), Kolejowej czy Solickiej.

W ramach możliwego do zagospodarowania limitu na cele zabudowy mieszkaniowej zdecydowano się na jego częściowe wykorzystanie na cele strefy wielofunkcyjnej wielorodzinnej. W pierwszej kolejności wypełniono luki w zabudowie w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy, zarówno te większe (np. działki ewidencyjne nr 188, 192/6, 383 i 384, obręb ewidencyjny nr 1) jak i mniejsze (np. działki ewidencyjne nr 552/19, 625/4 i 779, obręb ewidencyjny nr 1). Kolejno, poszerzano zakres strefy w nawiązaniu do bezpośredniego, jednostronnego, zainwestowanego już sąsiedztwa (np. działka ewidencyjna nr 479, obręb ewidencyjny nr 2). W tak określonych przypadkach gminny katalog stref planistycznych odzwierciedla dotychczasowe, sąsiednie uwarunkowania. Dodatkowo w granice strefy wielofunkcyjnej wielorodzinnej włączono tereny zlokalizowane w rejonie ul. Kolejowej. Zasadniczo są to dwie większe lokalizacje: na południowy – zachód oraz na północ od byłej stacji kolejowej. W każdym z przypadków zawierają się one w promieniu kilkuset metrów (od 100 do 700 m) od byłej stacji kolejowej. Rejon te wydają się być zatem uzasadnionym kierunkiem poszerzenia istniejącego układu osadniczego, w tym zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy. Gminny katalog stref planistycznych zakłada tu nieco niższą intensywność w stosunku rejonów, gdzie uzupełniamy istniejące już układy. Dla wszystkich wyżej wymienionych (nowo wyznaczonych) obszarów w dodatkowym profilu funkcjonalnym, poza terenem zieleni naturalnej i terenem wód, ujęto teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie ujęto zaś terenu handlu wielkopowierzchniowego (niezależnie od ograniczeń ustawowych, przede wszystkim ze względu na brak potrzeb). Spełniono także wszelkie wymagania zgodne ze statutem uzdrowiska i przepisami odrębnymi (strefy „B” i „C” ochrony uzdrowiskowej). Ponadto, choć nie ma to formalnego związku, to warto podkreślić, że tereny umożliwiające rozwój zabudowy wielorodzinnej w tych lokalizacjach wyznaczono już w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*³.

obróbie Szczawno – Zdrój 1, pomiędzy ul. Fryderyka Chopina (dz. nr 123/2) a ul. Kolejową (dz. nr 71) w Szczawnie – Zdroju (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 10 marca 2025 roku, poz. 1194).

³ Uchwała nr XL/68/21 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 29 listopada 2021 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ

CZĘŚĆ TEKSTOWA

TABELA 1: Gmina Szczawnó-Zdrój – wybrane elementy gminnego katalogu stref planistycznych – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Strefa POG	Profil dodatkowy	MNIZ	MUPZ	MWZ	MUPBC
1	2	3	4	5	6
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	35	13	65
2SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	35	13	65
3SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,3	35	13	65
4SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	35	13	65
5SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	35	13	65
6SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	35	13	65
7SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	35	13	65
8SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	13	60
9SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	2	35	13	65
10SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	2	55	13	45
11SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	70	10	30
12SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	3,5	90	13	10
13SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	55	10	45
14SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	13	60
15SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	2	80	13	20
16SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	35	13	65
17SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	35	15	65
18SW	teren wód	4	50	15	50
19SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	45	10	55
20SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	60	16	45
21SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	55	12	45
22SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	55	12	45
23SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	55	15	45
24SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	55	15	45
25SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	50	12	50
26SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	50	15	50
27SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	50	15	50
28SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	50	15	50
29SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	50	12	50
30SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	50	15	50
31SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	50	12	50
32SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	50	15	50
33SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	50	15	50
34SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	50	15	50
35SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	50	16	50
36SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	50	15	50
37SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	50	15	50
38SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	17	50
39SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	50	15	50

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ

CZĘŚĆ TEKSTOWA

1	2	3	4	5	6
40SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	50	15	50
41SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	50	15	50
42SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	50	15	50
43SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	50	15	50
44SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	50	15	50
45SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	50	15	50
46SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	50	15	50
47SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	50	15	50
48SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,1	50	15	50
49SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,1	50	15	50
50SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	2,5	50	15	50
51SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	50	16	50
52SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	50	15	50
53SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	50	15	50
54SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	50	15	50
55SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	50	16	50
56SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	55	15	45
57SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	55	16	45
58SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	55	12	45
59SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	50	14	50
60SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,1	50	15	50
61SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	50	16	50
62SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	50	16	50
63SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	55	15	45
64SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	55	15	45

2.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

W granice strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną włączono:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- zainwestowane już tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy;
- zainwestowane już tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poza granicami obszaru uzupełnienia zabudowy;
- tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jeszcze nie zainwestowane, w zakresie zgodnym z możliwym limitem.

Zgodnie z art. 38a ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej zabrania się między innymi budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W związku z powyższym w rejonie strefy „A” ochrony uzdrowiskowej strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną również obejmuje

wyłącznie tereny, które w obowiązujących planach miejscowych⁴ przeznaczono pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Niemal cała pula tych terenów została już zainwestowana (nie są chłonne), co także wyczerpuje problem wynikający z wyżej wymienionych regulacji prawnych. Ze względu na powyższe ograniczenia i prawa nabyte analizowana strefa dokładnie odzwierciedla uwarunkowania ujęte w planach miejscowych. Dotyczy to nie tylko wspomnianej delimitacji obszaru, ale także pełnego zakresu ujętego w katalogu stref planistycznych. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, niezależnie od czasu jej powstania, z założenia charakteryzuje się znacznym udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Z tego też względu niemal wszystkie tereny spełniają wymagania odnośnie wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jakie powinny funkcjonować w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej. Jedynym wyjątkiem jest budynek zlokalizowany przy ul. Ogrodowej 3A (działka ewidencyjna nr 498 w obrębie ewidencyjnym nr 1).

Na analogicznych zasadach strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną ustalono pomiędzy ulicami Chopina i Kolejową w obrębie ewidencyjnym nr 1⁵. Jednakże ze względu na fakt, że obszar ten jest niemal w całości jeszcze (za wyjątkiem kilku budynków przy ul. Chopina 11) niezabudowany (chłonny), to tym przypadku spełniono już wszelkie wymagania zgodne ze statutem uzdrowiska i przepisami odrębnymi (strefa „C” ochrony uzdrowiskowej).

Nie licząc pozostałych obszarów jeszcze nie zainwestowanych, które wyznaczono zgodnie z możliwym limitem, strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną objęto wykształcone już zespoły zabudowy, zarówno w granicach jak i poza granicami obszaru uzupełnienia zabudowy (pojedyncze zabudowania). Największe, zwarte kompleksy takiej zabudowy to w większości historycznie już ukształtowane rejony położone na północ od granic strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, wybrane rejony ul. Mickiewicza oraz rejon zlokalizowany na południe od Parku Szwedzkiego. Inne większe zespoły to głównie współczesne osiedla w rejonie ul. Ułanów Nadwiślańskich, Osiedle Solicowo (część jednorodzinna) czy kompleks przy ul. Mickiewicza 10. Mniejsze zespoły, zabudowane w różnych okresach, to przede wszystkim rejon ulic Alei Spacerowej (w sąsiedztwie kompleksu „Dworzysko”), Okólnej, Okrężnej, Popieluszki i Sienkiewicza. Pojedyncze lokalizacje zabudowy o charakterze jednorodzinnym, włączone w granice analizowanej strefy, występują zarówno na północnych (ul. Słowackiego) jak i południowych (ul. Solicka) „przedmieściach” Szczawnia – Zdroju. Pojedyncze tereny znacznie oddalone od granic obszaru uzupełnienia zabudowy to np. ul. Ułanów Nadwiślańskich 44 czy ul. Leśna 10. Gminny katalog stref planistycznych odpowiada w tych okolicznościach stanowi istniejącemu w zgodzie ze statutem uzdrowiska i przepisami odrębnymi. W dodatkowym profilu funkcjonalnym ujęto wyłącznie teren zieleni naturalnej i teren wód. W żadnym z przypadków nie ujęto terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, co odzwierciedla stan faktyczny.

W odróżnieniu od strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną usługi znacznie rzadziej towarzyszą objaśnianej strefie. Najczęściej są to handel, naprawy, usługi zakwaterowania czy usługi biurowe wykonywane w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, towarzyszącej funkcji mieszkaniowej.

⁴ Uchwała nr XLV/2/18 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 05 lutego 2018 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnia – Zdrój dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 21 lutego 2018 roku, poz. 833) oraz Uchwała nr LXIV/159/23 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 27 listopada 2023 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnia – Zdrój dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, w granicach działki o nr ewid. 471 obr. Szczawnia – Zdrój 1 przy ul. Klonowej 4 w Szczawnie – Zdroju (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 grudnia 2023 roku, poz. 6993).

⁵ Uchwała nr XI/6/25 Rady Miejskiej Szczawnia – Zdroju z dnia 25 lutego 2025 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnia – Zdrój, położonego w obrębie Szczawnia – Zdrój 1, pomiędzy ul. Fryderyka Chopina (dz. nr 123/2) a ul. Kolejową (dz. nr 71) w Szczawnie – Zdroju (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 10 marca 2025 roku, poz. 1194).

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

Metodologicznie rzecz ujmując, dodatkową, nową pulę terenów (dotychczas niezainwestowanych), dla których wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, oparto na założeniach analogicznych do strefy wielorodzinnej. Poza naczelną zasadą pierwszeństwa wypełniania luk w zabudowie nowe lokalizacje (poza rejonem byłej stacji kolejowej) to tereny zlokalizowane pomiędzy ulicami Chopina i Łączyńskiego na wschodzie oraz Kolejową na zachodzie, a także na północ od cmentarza komunalnego. W pierwszym przypadku stanowią one poszerzenie osiedla, dla którego obowiązuje plan miejscowy⁶, zaś w drugim konsekwentny rozwój terenów mieszkaniowych zlokalizowanych na południe od Parku Szwedzkiego. Dla wszystkich wyżej wymienionych (nowo wyznaczonych) obszarów w dodatkowym profilu funkcjonalnym ujęto wyłącznie teren zieleni naturalnej i teren wód. W żadnym z przypadków nie ujęto terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Spełniono także wszelkie wymagania zgodne ze statutem uzdrowiska i przepisami odrębnymi (strefy „B” i „C” ochrony uzdrowiskowej). Ponadto, choć nie ma to formalnego związku, to warto podkreślić, że tereny umożliwiające rozwój zabudowy jednorodzinnej w tych lokalizacjach (poza działkami ewidencyjnymi nr 45 i 74, obręb ewidencyjny nr 1) wyznaczono już w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*⁷.

TABELA 2: Gmina Szczawno–Zdrój – wybrane elementy gminnego katalogu stref planistycznych – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Strefa POG	Profil dodatkowy	MNIZ	MUPZ	MWZ	MUPBC
1	2	3	4	5	6
1SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	35	12	65
2SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	35	12	65
3SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	35	12	65
4SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	35	12	65
5SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	35	12	65
6SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	35	12	65
7SJ		2	100	7	0
8SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	35	9	65
9SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	60	12	45
10SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	60	12	45
11SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	50	12	50
12SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	50	9	50
13SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	50	9	50
14SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	50	12	50
15SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	50	12	50
16SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	50	9	50
17SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	50	12	50
18SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	50	12	50
19SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	50	10	50

⁶ Uchwała nr XI/6/25 Rady Miejskiej Szczawno – Zdroju z dnia 25 lutego 2025 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój, położonego w obrębie Szczawno – Zdrój 1, pomiędzy ul. Fryderyka Chopina (dz. nr 123/2) a ul. Kolejową (dz. nr 71) w Szczawnie – Zdroju (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 10 marca 2025 roku, poz. 1194).

⁷ Uchwała nr XL/68/21 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 29 listopada 2021 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ

CZĘŚĆ TEKSTOWA

1	2	3	4	5	6
20SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	50	12	50
21SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	50	12	50
22SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	50	12	50
23SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	50	12	50
24SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	50	12	50
25SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	50	12	50
26SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	55	12	45
27SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	55	12	45
28SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	50	12	50
29SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	55	10	45
30SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	55	12	45
31SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	50	12	50
32SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	50	12	50
33SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,2	50	12	50
34SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	50	12	50
35SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	55	10	45
36SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	55	10	45
37SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	50	10	50
38SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	50	10	50
39SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	55	10	45
40SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	55	10	45
41SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	50	10	50
42SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	55	10	45
43SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	55	10	45
44SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	60	12	45

2.4. Strefa usługowa.

Usługi jako dział gospodarki narodowej (tak zwany III sektor), czyli wszelka działalność nie związana z rolnictwem, leśnictwem i przemysłem (produkcją), są niezbędne dla właściwego funkcjonowania każdego społeczeństwa. Stąd też pojawiają się wszędzie tam gdzie rozwija się osadnictwo, czy po prostu tam gdzie gromadzi się potencjał ludzki. Obserwuje się również pewne prawidłowości dotyczące ich szczególnej lokalizacji, np. koncentracja działalności usługowych w centrach danej miejscowości, wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych, na poszczególnych osiedlach mieszkaniowych, w rejonie miejsc atrakcyjnych przyrodniczo czy krajobrazowo, itd.

Strefa usługowa jest nie tyle specyficznym, ale wyraźnie charakterystycznym typem strefy. W Rozporządzeniu, o którym mowa na wstępie rozdziału nr 2, tereny usług (ogółem) przypisane są bowiem obligatoryjnie jako podstawowy profil funkcjonalny także dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną, zaś jako dodatkowy (fakultatywny) profil funkcjonalny dla stref wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, handlu wielkopowierzchniowego, gospodarczej i infrastrukturalnej. Ponadto wyselekcjonowane już tereny usług przypisane są jako dodatkowy (fakultatywny) profil funkcjonalny dla stref zieleni i rekreacji, cmentarzy, górnictwa i komunikacyjnej. Założyć zatem należy, że strefa usługowa sensu stricto powinna pojawić się wszędzie tam, gdzie nie przewidujemy przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej czy zagrodowej, handlu wielkopowierzchniowego, działalności produkcyjnych, rolniczych i górniczych, cmentarzy, dominującej

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

(wielkoprzestrzennej) formy zieleni urządzonej czy terenów otwartych, a także terenów infrastrukturalnych i komunikacyjnych.

Wychodząc naprzeciw powyższym założeniom w niniejszym planie ogólnym szczególnym rejonem koncentracji strefy usługowej jest obszar strefy „A” ochrony uzdrowiskowej. W tak określonym obszarze obejmuje ona przede wszystkim wszelkie obiekty związane z funkcjonowaniem uzdrowiska (Pijalnia i Rozlewnia wód, Hala Spacerowa, Dom Zdrojowy, szpitale, sanatoria, zakłady przyrodolecznicze), pozostałe usługi publiczne (administracja, edukacja, kultura), a także usługi komercyjne czy inaczej rynkowe (handel, turystyka, gastronomia, sport, kult religijny). Ze względu na prawa nabyte, a zwłaszcza aktualność potrzeb wynikających ze wspomnianych planów miejscowych⁸ (obowiązkowych do sporządzenia i uchwalenia dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej), strefa usługowa w tym rejonie dokładnie odzwierciedla te uwarunkowania. Dotyczy to nie tylko samej lokalizacji, ale także pełnego zakresu ujętego w katalogu stref planistycznych. Z tego też względu należy mieć na uwadze pewne osobliwości wynikające z aktualnego zagospodarowania, których wyrazem jest np. wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalonej na poziomie 0 % (choćby ujęte w rejestrze zabytków „Altana – tak zwana Mała Pijalnia nad źródłem”, zlokalizowana przy ul. Kościuszki, działka ewidencyjna nr 539/1 w obrębie ewidencyjnym nr 1, czy „dawny pensjonat Posthof” zlokalizowany przy ul. Ratuszowej 1 – 2, działka ewidencyjna nr 591, w obrębie ewidencyjnym nr 1).

Na analogicznych zasadach strefę usługową ustalono w północno – wschodniej części gminy⁹ oraz w rejonie działki ewidencyjnej nr 105/2, obręb ewidencyjny nr 1¹⁰.

Pozostałe rejonry wchodzące w skład strefy usługowej wyznaczono w oparciu o już funkcjonujące lub planowane obiekty o funkcjach stricte usługowych.

W przypadku stanu istniejącego dotyczą one aktualnych terenów usług handlu (np. placówka dyskontowa przy ul. Solickiej nr 21), usług turystyki i gastronomii (np. kompleks „Dworzysko” przy Alei Spacerowej oraz inne obiekty o charakterze hoteli, pensjonatów, czy nawet byłe schronisko na szczycie Masywu Chełmca, itp.), usług zdrowia i pomocy społecznej (np. kompleks przy ul. Zacisze 3), usług edukacji (np. placówki szkolne przy ulicach Kolejowej 2, Mickiewicza 1A i Sienkiewicza 32), usług sportu i rekreacji (np. kompleks w rejonie ul. Topolowej), usług kultu religijnego (ul. Popiełuszki), usług bezpieczeństwa i porządku publicznego (np. Komisariat Policji przy ul. Łączyńskiego 34) czy usług biurowych i administracji (np. Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej przy ul. Kolejowej 8). Gminny katalog stref planistycznych odzwierciedla w tych przypadkach stan istniejący w zgodzie ze statutem uzdrowiska i przepisami odrębnymi. Jednakże, podobnie jak we wspomnianej strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, również i w tym rejonie zdarzają się osobliwe przypadki, dla których nie było innego wyjścia jak ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0 % (np. ujęty w rejestrze zabytków „pawilon handlowo – usługowy” zlokalizowany przy ul. Kościuszki 5B, działka ewidencyjna nr 608/2 w obrębie

⁸ Uchwała nr XLV/2/18 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 05 lutego 2018 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnó – Zdrój dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 21 lutego 2018 roku, poz. 833) oraz Uchwała nr LXIV/159/23 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 27 listopada 2023 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnó – Zdrój dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, w granicach działki o nr ewid. 471 obr. Szczawnó-Zdrój 1 przy ul. Klonowej 4 w Szczawnie – Zdroju (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 grudnia 2023 roku, poz. 6993).

⁹ Uchwała nr XLVI/22/02 Rady Miejskiej Szczawná – Zdroju z dnia 24 maja 2002 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczawná – Zdroju w granicach obszaru objętego rysunkiem planu (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 25 czerwca 2002 roku nr 135, poz. 1868).

¹⁰ Uchwała nr XI/6/25 Rady Miejskiej Szczawná – Zdroju z dnia 25 lutego 2025 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnó – Zdrój, położonego w obrębie Szczawnó – Zdrój 1, pomiędzy ul. Fryderyka Chopina (dz. nr 123/2) a ul. Kolejową (dz. nr 71) w Szczawnie – Zdroju (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 10 marca 2025 roku, poz. 1194).

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

ewidencyjnym nr 1). W dodatkowym profilu funkcjonalnym ujęto najczęściej niemal wyłącznie teren zieleni naturalnej i teren wód. Wyjątkiem są tereny po byłej stacji kolejowej (ul. Kolejowa 31), gdzie zasadne było ustalenie także terenu składów i magazynów.

Terenów, na których dopiero planuje się zagospodarowanie w kierunku funkcji usługowych jest stosunkowo niewiele. Lokalizują się one przede wszystkim w północno – wschodniej części gminy (w bezpośrednim sąsiedztwie niżej opisanych stref handlu wielkopowierzchniowego i gospodarczej) oraz w rejonie byłej stacji kolejowej (w bazy magazynowej tym na potrzeby zarządzania kryzysowego). Sąsiedztwo terenów zainwestowanych o podobnych funkcjach uzasadnia ich lokalizację, jak również ujęcie w dodatkowym profilu funkcjonalnym terenu składów i magazynów. Pozostałe elementy gminnego katalogu stref planistycznych również skorelowano z zainwestowanym sąsiedztwem, w zgodzie ze statutem uzdrowiska i przepisami odrębnymi. Ponadto, choć nie ma to formalnego związku, to warto podkreślić, że tereny usług w tych lokalizacjach wyznaczono już w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*¹¹. Ważnymi terenami, dla których ustalono strefę usług są rejon ul. Ułanów Nadwiślańskich (część działki ewidencyjnej nr 15/3, obręb ewidencyjny nr 2) oraz pomiędzy ulicami Mickiewicza i Słoneczną (działka ewidencyjna nr 193, obręb ewidencyjny nr 1). Przy ul. Ułanów Nadwiślańskich planuje się lokalizację Powiatowego Centrum Wsparcia Osób z Niepełnosprawnością oraz placówek opiekuńczo wychowawczych wraz z niezbędnym zapleczem, zaś pomiędzy ulicami Mickiewicza i Słoneczną kolejnych usług o charakterze publicznym (np. żłobek). Pomniejsze strefy usługowe wyznaczono także wzdłuż ulic Sienkiewicza i Chopina. W tych przypadkach nie ustalano dodatkowej możliwości funkcji składów i magazynów, zaś podstawowe parametry zabudowy dostosowano do terenów sąsiednich i niezbędnych potrzeb.

Nawiązując do wstępu tego podrozdziału można dodać, na zasadzie przezorności, że to co nie zostało „powierzchniowo” ujęte w zakresie strefy usługowej, a w przyszłości pojawią się dodatkowe potrzeby w zakresie usług, to jako usługi będą mogły one znaleźć wyraz na etapie sporządzania nowych planów miejscowych w innych strefach, dla których usługi przewiduje profil funkcjonalny.

TABELA 3: Gmina Szczawno–Zdrój – wybrane elementy gminnego katalogu stref planistycznych – strefa usługowa.

Strefa POG	Profil dodatkowy	MNIZ	MUPZ	MWZ	MUPBC
1	2	3	4	5	6
1SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	55	15	45
2SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	55	15	45
3SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	55	15	45
4SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	40	12	60
5SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	70	12	30
6SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	70	13	30
7SU		1,2	85	15	15
8SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	50	15	50
9SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	70	12	30
10SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	55	13	45
11SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	60	25	40

¹¹ Uchwała nr XL/68/21 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 29 listopada 2021 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ

CZĘŚĆ TEKSTOWA

1	2	3	4	5	6
12SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,1	70	9	30
13SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	60	6	40
14SU	teren wód	0,6	60	6	40
15SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	35	15	65
16SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	45	15	55
17SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	80	13	20
18SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	35	15	65
19SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	80	9	20
20SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,3	50	13	50
21SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	80	6	20
22SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	70	25	30
23SU		2,6	70	15	30
24SU		0,7	100	5	0
25SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	70	20	30
26SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	30	12	70
27SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	12	60
28SU		1	100	6	0
29SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	30	15	70
30SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	40	6	60
31SU	teren wód	1,1	35	13	65
32SU		2,6	100	13	0
33SU	teren wód	1	60	13	40
34SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	2,5	95	15	5
35SU		1,2	90	15	10
36SU		1	100	5	0
37SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	100	12	0
38SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	30	15	70
39SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	60	13	45
40SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	55	10	45
41SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	50	10	50
42SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	50	9	50
43SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	50	13	50
44SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	50	15	50
45SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	50	13	50
46SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,1	50	12	50
47SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	4,5	50	16	50
48SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	50	15	50
49SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	50	15	50
50SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	50	10	50
51SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,4	50	15	50
52SU		1	100	5	0
53SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	50	12	50
54SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	55	10	45
55SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	50	15	50

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ

CZĘŚĆ TEKSTOWA

1	2	3	4	5	6
56SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,8	50	16	50
57SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	50	15	50
58SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	50	15	50
59SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	55	15	45
60SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	15	60
61SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,2	40	20	60
62SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	20	40	80
63SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	55	15	45
64SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	55	12	45

2.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego.

Strefę handlu wielkopowierzchniowego wyznaczono w północno – wschodniej części gminy w rejonie obwodnicy Szczawna – Zdroju (ul. Szczawieńska). Zasięg tej strefy, włączywszy także strefę gospodarczą oraz fragment strefy usługowej, odzwierciedla wprost ustalenia obecnie obowiązujących planów miejscowych¹². W rejonie strefy utworzono Dolnośląski Park Technologiczny „T-Park”, będący jednostką organizacyjną zarządzaną przez Dolnośląską Agencję Rozwoju Regionalnego SA. Misją Parku Technologicznego jest bezpośrednie wzmocnienie konkurencyjności regionu wałbrzyskiego, a pośrednio także całego Dolnego Śląska poprzez wspieranie przedsiębiorczości opartej na wiedzy, wypracowanie modelowej współpracy z regionalnymi centrami badań i rozwoju oraz wzmacnianie przedsiębiorstw tworzących podstawy długofalowego rozwoju regionu. Podstawowym celem Parku Technologicznego jest stworzenie warunków dla powstawania i rozwoju przedsiębiorstw, których domeną będzie komercjalizacja osiągnięć naukowych, firm wykorzystujących nowoczesne technologie, adaptujących wyniki prac laboratoryjnych i przyciągających venture capital. Znaczna część terenów w zarządzie Parku Technologicznego nie jest jeszcze wykorzystywana na założone cele.

Wyznaczenie strefy o takim właśnie charakterze i w tej lokalizacji (strefa „C” ochrony uzdrowiskowej) wynika ponadto z kilku dodatkowych powodów. Po pierwsze, zgodnie z art. 38a ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych w strefach „A” i „B” ochrony uzdrowiskowej zabrania się między innymi budowy obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m² i stacji paliw. Po drugie, w tym rejonie funkcjonują już wielkopowierzchniowe obiekty handlowe (zgodnie z art. 2 ustawy należy przez to rozumieć handel realizowany w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²). Po trzecie, co nierzadko wzbudza pewne kontrowersje, obecny charakter zagospodarowania północno – wschodniej części gminy nie ma powiązań funkcjonalnych i przestrzennych (poza faktami lokalizacji w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej” i przebiegu granic obszaru i terenu górniczego „Szczawno – Zdrój”) z pozostałą, stricte uzdrowiskową częścią gminy. Rejon ten można zdecydowanie bardziej skojarzyć, na pewno funkcjonalnie, z sąsiednimi osiedlami „Podzamcze” i „Piaskowa Góra”, wchodzącymi administracyjnie w skład gminy miasto Wałbrzych. Po czwarte, w tym rejonie już funkcjonują i oczekuje się lokalizacji kolejnych składów i magazynów. Natomiast profile funkcjonalne dla poszczególnych stref planistycznych właśnie tylko w przypadku strefy handlu wielkopowierzchniowego umożliwiają jednoczesną lokalizację terenu handlu wielkopowierzchniowego i rzeczonych terenów składów i magazynów.

¹² Uchwała nr XLVI/22/02 Rady Miejskiej Szczawna – Zdroju z dnia 24 maja 2002 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczawna – Zdroju w granicach obszaru objętego rysunkiem planu (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 25 czerwca 2002 roku nr 135, poz. 1868) oraz Uchwała nr XXIV/62/12 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 03 grudnia 2012 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój dla obszaru aktywizacji gospodarczej (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 stycznia 2013 roku, poz. 296).

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

Dla strefy handlu wielkopowierzchniowego w skład dodatkowego (fakultatywnego) profilu funkcjonalnego włączono – co wydaje się być oczywiste – teren usług i wspomniany teren składów i magazynów, a także teren elektrowni słonecznej. Choć nie ma to formalnego związku, to warto podkreślić, że tereny elektrowni słonecznej w tej lokalizacji wyznaczono już w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*¹³. Głównymi argumentami przemawiającymi za lokalizacją terenu elektrowni słonecznej jest rozległa powierzchnia strefy, bezpośrednie sąsiedztwo głównego punktu zasilania (GPZ 110/20/10 kV R–Podzamcze) oraz dość znaczna odległość do najbliższych zabudowań mieszkalnych czy terenów o wysokich walorach środowiskowych i kulturowych. Obligatoryjne standardy urbanistyczne w postaci maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono w oparciu o prawa nabyte i faktyczne potrzeby oraz w zgodzie ze statutem uzdrowiska i przepisami odrębnymi.

TABELA 4: Gmina Szczawno–Zdrój – wybrane elementy gminnego katalogu stref planistycznych – strefa handlu wielkopowierzchniowego.

Strefa POG	Profil dodatkowy	MNIZ	MUPZ	MWZ	MUPBC
1	2	3	4	5	6
1SH	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	55	20	45
2SH	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	55	20	45
3SH	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	55	20	45

2.6. Strefa gospodarcza.

Gmina Szczawno – Zdrój ma ograniczone możliwości rozwoju przedsiębiorczości związanej z działalnościami produkcyjnymi z uwagi na ochronę walorów, dzięki którym uzyskała status gminy uzdrowiskowej (właściwości lecznicze klimatu, naturalne surowce lecznicze). Dlatego też kierunki rozwoju aktywności gospodarczych związanych z sektorem produkcyjnym muszą uwzględniać ograniczenia zawarte w przepisach prawa i dokumentach określających możliwości funkcjonowania uzdrowiska. Art. 38a ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych wprost zabrania lokalizacji zakładów przemysłowych. Jednakże w obowiązujących aktach planowania przestrzennego¹⁴, które weszły w życie nim wprowadzono wyżej wymienione ograniczenia, wskazano również możliwość prowadzenia działalności produkcyjnych. Na tej podstawie nastąpiło funkcjonowanie zakładu, o którym mowa w rozdziale poświęconym uwarunkowaniom zagospodarowania przestrzennego (podrozdział „działalności produkcyjne”). Generalnie lokalizacja obszaru umożliwiającego zagospodarowanie w kierunku terenów produkcji (na podstawie obowiązujących planów miejscowych) pokrywa się z zasięgiem strefy handlu

¹³ Uchwała nr XL/68/21 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 29 listopada 2021 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój.

¹⁴ Uchwała nr XLVI/22/02 Rady Miejskiej Szczawna – Zdroju z dnia 24 maja 2002 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczawna – Zdroju w granicach obszaru objętego rysunkiem planu (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 25 czerwca 2002 roku nr 135, poz. 1868) oraz Uchwała nr XXIV/62/12 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 03 grudnia 2012 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój dla obszaru aktywizacji gospodarczej (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 stycznia 2013 roku, poz. 296).

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

wielkopowierzchniowego i strefy gospodarczej. Powyższe oznacza, że w planie ogólnym zasięg terenów produkcji finalnie ograniczono wyłącznie do granic strefy gospodarczej.

Dla strefy gospodarczej w skład dodatkowego (fakultatywnego) profilu funkcjonalnego włączono także (oprócz terenów zieleni naturalnej i wód) teren usług. Obligatoryjne standardy urbanistyczne, analogicznie do strefy handlu wielkopowierzchniowego, ustalono w oparciu o prawa nabyte i faktyczne potrzeby.

TABELA 5: Gmina Szczawno–Zdrój – wybrane elementy gminnego katalogu stref planistycznych – strefa gospodarcza.

Strefa POG	Profil dodatkowy	MNIZ	MUPZ	MWZ	MUPBC
1	2	3	4	5	6
1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	55	20	45

2.7. Strefa infrastrukturalna.

Tereny infrastruktury technicznej, zwłaszcza na obszarze miast, są siłą rzeczy wszechobecne, jednakże zgodnie z założeniami i ideą planu ogólnego w strefie infrastrukturalnej powinny znajdować się przede wszystkim te tereny, które są (czy będą) wyraźnie wyodrębnione w przestrzeni i pełnią kluczową rolę dla funkcjonowania infrastruktury technicznej.

Zgodnie z powyższym w granice strefy infrastrukturalnej włączono:

- główny punkt zasilania (GPZ) 110/20/10 kV R–Podzamcze, ul. Szczawieńska (obręb nr 1, działka ewidencyjna nr 3/5) wraz z planowanym głównym punktem odbioru (GPO) i magazynem energii (obręb nr 1, część działki ewidencyjnej nr 4);
- radiowo – telewizyjny ośrodek nadawczy (RTON) „Chełmiec” zlokalizowany na szczycie Masywu Chełmca (obręb nr 3, działka ewidencyjna nr 3);
- dystrybucyjną stację gazową podwyższonego średniego ciśnienia PN 1,6 MPa – ul. Mickiewicza (obręb nr 1, działka ewidencyjna nr 60/1);
- elektroenergetyczną stację transformatorową 20/10/0,4 kV w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej (obręb nr 1, działka ewidencyjna nr 352).

W całej strefie, czyli dla każdego z wyżej wymienionych terenów, katalog stref planistycznych zawiera wszystkie fakultatywne elementy, adekwatnie do roli i funkcji jaką pełni, z zachowaniem lokalnych wymagań stricte technicznych. W dodatkowym profilu funkcjonalnym ujęto także wszędzie tereny zieleni urządzonej i zieleni naturalnej. Obszar tak zwanej „starej gazowni” (ul. Mickiewicza 3, obręb nr 1, działka ewidencyjna nr 322) z biegiem lat ulegał przekształceniom funkcjonalnym i obecnie mieści się tam między innymi siedziba Ośrodka Pomocy Społecznej i Straży Miejskiej. Z tego też względu (brak potrzeb związanych z gazownictwem) nie ustalono tu strefy infrastrukturalnej, a strefę usługową.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

TABELA 6: Gmina Szczawno–Zdrój – wybrane elementy gminnego katalogu stref planistycznych – strefa infrastrukturalna.

Strefa POG	Profil dodatkowy	MNIZ	MUPZ	MWZ	MUPBC
1	2	3	4	5	6
1SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	55	15	45
2SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	55	75	45
3SI	teren zieleni urządzonej	0,5	50	6	50
4SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	35	5	65

2.8. Strefa zieleni i rekreacji.

Strefę zieleni i rekreacji wyznaczono w oparciu o potrzebę zachowania jak również wyznaczenia dodatkowych terenów służących bezpośrednio mieszkańcom, kuracjom i turystom, w harmonii z walorami naturalnymi i kulturowymi uzdrowiska. W realiach gminy Szczawno – Zdrój strefę tę można podzielić na kilka zasadniczych podtypów:

- tereny ogrodów działkowych;
- tereny parków;
- tereny większych zadrzewień o charakterze innym niż parki;
- tereny większych zespołów zieleni urządzonej o charakterze innym niż parki;
- tereny mniejszych zespołów zieleni urządzonej;
- tereny zieleni izolacyjnej;
- tereny o charakterze stricte rekreacyjnym – publicznym i komercyjnym.

W skład strefy zieleni i rekreacji włączono niemal wszystkie dotychczas funkcjonujące tereny ogrodów działkowych, za wyjątkiem ogrodów zlokalizowanych przy ul. Słonecznej (działka ewidencyjna nr 193, obręb ewidencyjny nr 1), gdzie przewiduje się rezerwę terenów pod funkcje usług publicznych (np. żłobek). Ponadto ustalono dla nich pełen zestaw elementów składających się na katalog stref planistycznych w zgodzie ze statutem uzdrowiska i przepisami odrębnymi.

Strefa zieleni i rekreacji to przede wszystkim historyczne zespoły parkowe, na czele z Parkiem Zdrojowym imienia Henryka Wieniawskiego i Parkiem Szwedzkim. Ze względu na fakt, że mają już one (np. kompleks rekreacyjny „Słoneczna Polana” czy wieża widokowa na Wzgórzu Gedymina) i planuje się dla nich dość wielofunkcyjny charakter (oczywiście z dominującą funkcją zieleni) w dodatkowym profilu funkcjonalnym ujęto także między innymi usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi handlu detalicznego (tylko Park Zdrojowy) i usługi gastronomii. W katalogu stref planistycznych określono dla nich także wszystkie fakultatywne elementy, kształtując je z zachowaniem podstawowej roli jakie pełnią oba parki.

Tereny większych zadrzewień o charakterze innymi niż parki to przede wszystkim kompleks powyżej Osiedla „Ułanów Nadwiślańskich” w północno – zachodniej części gminy czy tereny zielone poniżej byłej stacji kolejowej. W przypadku tego pierwszego kompleksu w dodatkowym profilu funkcjonalnym ujęto także tereny sportu i rekreacji, co ma uzasadnienie w związku z rozwojem pobliskich osiedli mieszkaniowych. W katalogu stref planistycznych zawarto jedynie obligatoryjny element w postaci minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Pozostałych wartości nie określono, bowiem oczekuje się w przyszłości opracowania dla nich szczegółowych programów funkcjonalnych.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ

CZĘŚĆ TEKSTOWA

Tereny większych zespołów zieleni urządzonej o charakterze innymi niż parki to przede wszystkim strefa „A” ochrony uzdrowiskowej na czele z terenami zielonymi wokół Domu Zdrojowego. Z zasady tereny te nie będą podlegać zabudowie w związku z powyższym nie uzupełniono dodatkowego profilu funkcjonalnego, a w konsekwencji katalog stref planistycznych obejmuje tylko wymagany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Tereny mniejszych zespołów zieleni urządzonej o charakterze innymi niż parki obejmują głównie historycznie ukształtowane skwery i zieleńce (np. Plac Wolności, Plac 3 Maja) czy tak zwane „zielone kliny” i place zabaw w rejonie poszczególnych osiedli mieszkaniowych. W strefie tej zawarto także najmniejsze zespoły zieleni urządzonej (np. w rejonie ulic Sienkiewicza i Słowackiego czy Szczawieńskiej) w celu ich trwałego zachowania. Analogicznie do większych zespołów nie będą one podlegać zabudowie, więc gminny katalog stref planistycznych obejmuje jedynie wymagane elementy.

Teren zieleni stricte izolacyjnej zlokalizowany jest w północnej części gminy i służy jako bufor pomiędzy strefami handlu wielkopowierzchniowego i gospodarczą a pozostałymi na południu. Lokalizacja tej strefy wynika tu wprost z obowiązującego planu miejscowego¹⁵. Teren ten z zasady nie będzie podlegać zabudowie, więc gminny katalog stref planistycznych obejmuje jedynie wymagane elementy.

Tereny o charakterze stricte rekreacyjnym, czy to własności publicznej czy komercyjnej, wyznaczono w celu uzupełniania oferty wypoczynkowo – rekreacyjnej dla poszczególnych osiedli mieszkaniowych. Ich lokalizacje to przede wszystkim południowa część gminy w rejonie ul. Pięknej (miasto Wałbrzych), centralna część gminy w rejonie ul. Kolejowej czy rejon Osiedla „Solicowo”. Z założenia możliwa będzie tam zabudowa, toteż dodatkowy profil funkcjonalny uzupełniono o usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego i usługi gastronomi. Katalog stref planistycznych obejmuje wszystkie fakultatywne elementy, adekwatnie do funkcji i skali jakie będą pełniły te tereny.

Należy nadmienić, że w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej zasięg strefy zieleni i rekreacji pokrywa się z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych¹⁶.

TABELA 7: Gmina Szczawnó–Zdrój – wybrane elementy gminnego katalogu stref planistycznych – strefa zieleni i rekreacji.

Strefa POG	Profil dodatkowy	MNIZ	MUPZ	MWZ	MUPBC
1	2	3	4	5	6
1SN					90
2SN					90
3SN	teren zieleni naturalnej				90

¹⁵ Uchwała nr XLVI/22/02 Rady Miejskiej Szczawnó – Zdroju z dnia 24 maja 2002 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczawnó – Zdroju w granicach obszaru objętego rysunkiem planu (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 25 czerwca 2002 roku nr 135, poz. 1868).

¹⁶ Uchwała nr XLV/2/18 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 05 lutego 2018 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnó – Zdrój dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 21 lutego 2018 roku, poz. 833) oraz Uchwała nr LXIV/159/23 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 27 listopada 2023 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnó – Zdrój dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, w granicach działki o nr ewid. 471 obr. Szczawnó-Zdrój 1 przy ul. Klonowej 4 w Szczawnie – Zdroju (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 grudnia 2023 roku, poz. 6993).

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ŹRÓJ

CZĘŚĆ TEKSTOWA

1	2	3	4	5	6
4SN	teren zieleni naturalnej	0,1	15	5	85
5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	35	12	65
6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej	0,1	5	6	95
7SN					80
8SN					80
9SN					90
10SN					85
11SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	12	90
12SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej	0,1	30	10	70
13SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej	0,1	50	10	50
14SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej	0,3	50	10	50
15SN					90
16SN	teren zieleni naturalnej				75
17SN					80
18SN					90
19SN					90
20SN					80
21SN	teren zieleni naturalnej	0,1	15	5	85
22SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,1	15	5	85
23SN	teren zieleni naturalnej				90
24SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	30	10	70
25SN	teren zieleni naturalnej	0,1	15	5	85
26SN	teren zieleni naturalnej	0,1			80
27SN					90
28SN					80
29SN					80
30SN					80
31SN	teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	0,1	10	6	90
32SN	teren zieleni naturalnej	0,1	15	5	85
33SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				90
34SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				90
35SN	teren zieleni naturalnej	0,1	15	5	85

2.9. Strefa cmentarzy.

Na terenie gminy Szczawnó – Zdrój funkcjonuje 1 cmentarz komunalny zlokalizowany przy ul. Prusa 15a (obręb nr 2, działki ewidencyjne nr 476 i 588/1) o powierzchni 3,5780 ha. Brak jest cmentarzy nieczynnych. Stopień wypełnienia cmentarza sugeruje, że istniejące miejsca pochówku w perspektywie najbliższych kilkunastu lat nie zaspokoją potrzeb mieszkańców gminy. W związku z powyższym planuje się poszerzenie zasięgu cmentarza o działkę ewidencyjną nr 584/4 i część działki ewidencyjnej nr 620 w obrębie ewidencyjnym nr 2.

Strefą cmentarzy objęto nie tylko działki ewidencyjne, o których mowa powyżej, ale także (nie licząc działek o charakterze dróg) działki nr 309/1, 309/35, 584/2 i 620. Należy wyraźnie podkreślić, że taka delimitacja strefy nie oznacza, że cały jej obszar w przyszłości obejmie teren cmentarza. Na wyznaczonym obszarze i w jego sąsiedztwie muszą bowiem zostać spełnione warunki odnośnie stref sanitarnych, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 roku (Dz. U. z 1959 roku, Nr 52, poz. 315) w sprawie określenia jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze. Ponadto podstawowy (obligatoryjny) profil funkcjonalny tej strefy planistycznej (nie licząc terenu ogrodów działkowych) obejmuje także teren komunikacji, teren zieleni urządzonej i teren infrastruktury technicznej, co faktycznie w tym rejonie ma już miejsce. W dodatkowym profilu funkcjonalnym ujęto zaś jeszcze teren usług kultu religijnego, teren handlu detalicznego i teren zieleni naturalnej. Wskazano także wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Szczegółowe ustalenia odnośnie przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy nastąpią na etapie opracowywania planu miejscowego.

TABELA 8: Gmina Szczawnó–Zdrój – wybrane elementy gminnego katalogu stref planistycznych – strefa cmentarzy.

Strefa POG	Profil dodatkowy	MNIZ	MUPZ	MWZ	MUPBC
1	2	3	4	5	6
1SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	0,2	55	15	45

2.10. Strefa otwarta.

Strefa otwarta, nie licząc ujętych w podstawowym profilu funkcjonalnym terenu komunikacji, terenu ogrodów działkowych i terenu infrastruktury technicznej, to inaczej – w potocznym tego słowa znaczeniu – także strefa naturalna. Strefa, w granicach której z zasady powinny znaleźć się walory naturalne, w szczególności te najcenniejsze, podlegające ochronie. Strefa, w granicach której występują zagrożenia wynikające z czynników naturalnych (powódzie, podtopienia, ruchy masowe). Strefa, która poprzez swój naturalny charakter może także pełnić rolę ochronną względem sieci osadniczej.

Strefą otwartą objęto przede wszystkim tereny figurujące w ewidencji gruntów jako lasy (za wyjątkiem rejonu Wzgórza Gedymina w granicach historycznego Parku Zdrojowego imienia Henryka Wieniawskiego) oraz tereny użytków rolnych, a zwłaszcza III klasy bonitacyjnej, które nie podlegają lub nie będą podlegać zainwestowaniu. Wszędzie tam gdzie nie koliduje to z aktualnym zagospodarowaniem i prawami nabytymi w granicach strefy otwartej znajdują się także tereny w bezpośrednim sąsiedztwie lasów (strefa ekotonowa). W znacznej mierze są to obszary objęte jednocześnie ochroną w myśl art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

W granice strefy otwartej włączono także wszystkie użytki związane z gruntami pod wodami, gruntami pod stawami, a także rowami, za wyjątkiem tych wód, które znajdują się w granicach strefy zieleni i rekreacji bądź innych stref, gdzie de facto przestały już pełnić swoją funkcję. Dodatkowo tam, gdzie tereny wód sąsiadują ze strefami umożliwiającymi dość intensywne zagospodarowanie, otoczono je stosownymi buforami o szerokości 2 x 5 m lub 2 x 10 m, miejscami 20 m, w zależności od lokalnych uwarunkowań, a zwłaszcza dokonanego już zainwestowania. Bufory te włączono w granice strefy otwartej. Ponadto tereny wód włączono jako dodatkowy profil funkcjonalny praktycznie do każdej strefy planistycznej, dla której nie są one ujęte w profilu podstawowym.

Strefą otwartą objęto także pas o szerokości 20 m od granic linii kolejowych nr 291 i 869 (strefa szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych do linii kolejowej w związku z art. 53 ustawy z dnia 8 marca 2003 roku o transporcie kolejowym) na styku ze strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną. Odstąpiono od tego jedynie w tych lokalizacjach, gdzie bezpośrednio przy niefunkcjonujących od wielu lat liniach kolejowych powstała już zabudowa mieszkaniowa bądź wynika to z praw nabytych w postaci obowiązujących planów miejscowych¹⁷.

Analogicznie do linii kolejowych strefę otwartą wyznaczono w granicach pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia (220 kV i 110 kV), wszędzie tam, gdzie jest to niezbędne i nie koliduje z faktycznym zagospodarowaniem.

W granice strefy otwartej włączono niemal wszystkie użytki figurujące w ewidencji gruntów jako grunty zadrzewione i zakrzewione, za wyjątkiem tego typu gruntów znajdujących się w granicach strefy zieleni i rekreacji oraz w granicach innych stref zainwestowanych, gdzie pełnią faktyczną rolę zieleni naturalnej (np. kompleks rekreacyjno – gastronomiczno – turystyczny „Dworzysko” w rejonie Alei Spacerowej). Do strefy otwartej starano się włączyć także inne naturalne zadrzewienia, o ile nie były ujęte w granicach strefy zieleni i rekreacji bądź analogicznie pełnią już rolę zieleni naturalnej lub urządzonej w innych strefach. Ponadto zieleń naturalną włączono praktycznie do każdej strefy planistycznej jako dodatkowy profil funkcjonalny.

W zakresie gminnych standardów urbanistycznych, zasadniczo dla całej strefy otwartej nie ustalono takich fakultatywnych elementów jak: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy czy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Z założenia tereny tej strefy nie będą podlegać zabudowie, za ewentualnym wyjątkiem (w zależności od nieznanych obecnie potrzeb ich zarządców) urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej czy szeroko pojętej infrastruktury technicznej. Jedynym odstępstwem od powyższego są tereny otwarte położone na południe od strefy handlu wielkopowierzchniowego (północna część gminy), gdzie w profilu dodatkowym ujęto teren elektrowni słonecznej, a także ustalono maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości zgodnej ze statutem uzdrowiska i przepisami odrębnymi (45 % dla strefy „C” ochrony uzdrowiskowej). Choć nie ma to formalnego związku, to warto podkreślić, że tereny elektrowni słonecznej w tej lokalizacji (nawet w szerszym zakresie) wyznaczono już w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnó – Zdrój*¹⁸. Praktycznie na całej powierzchni strefy otwartej w dodatkowym profilu funkcjonalnym ujęto tereny zieleni urządzonej. Zakłada się, że taka ewentualna funkcja terenu nie będzie kolidować z charakterem tej strefy.

¹⁷ Uchwała nr XI/6/25 Rady Miejskiej Szczawnó – Zdroju z dnia 25 lutego 2025 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnó – Zdrój, położonego w obrębie Szczawnó – Zdrój 1, pomiędzy ul. Fryderyka Chopina (dz. nr 123/2) a ul. Kolejową (dz. nr 71) w Szczawnie – Zdroju (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 10 marca 2025 roku, poz. 1194).

¹⁸ Uchwała nr XL/68/21 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 29 listopada 2021 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnó – Zdrój.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

Wyjątkiem w tym przypadku są te części strefy otwartej, które obejmują zwarte tereny leśne w rejonie Masywu Chełmca.

Należy nadmienić, że zlokalizowane w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej tereny lasów, które nie ujęto w zasięgu strefy zieleni i rekreacji, zostały włączone do strefy otwartej. Pokrywa się z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych¹⁹.

TABELA 9: Gmina Szczawno–Zdrój – wybrane elementy gminnego katalogu stref planistycznych – strefa otwarta.

Strefa POG	Profil dodatkowy	MNIZ	MUPZ	MWZ	MUPBC
1	2	3	4	5	6
1SO	teren zieleni urządzonej				
2SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	55			45
3SO	teren zieleni urządzonej				
4SO	teren zieleni urządzonej				
5SO	teren zieleni urządzonej				
6SO	teren zieleni urządzonej				
7SO	teren zieleni urządzonej				
8SO	teren zieleni urządzonej				
9SO	teren zieleni urządzonej				
10SO	teren zieleni urządzonej				
11SO					
12SO					
13SO	teren zieleni urządzonej				
14SO	teren zieleni urządzonej				
15SO	teren zieleni urządzonej				
16SO	teren zieleni urządzonej				
17SO	teren zieleni urządzonej				
18SO	teren zieleni urządzonej				
19SO	teren zieleni urządzonej				
20SO	teren zieleni urządzonej				
21SO	teren zieleni urządzonej				
22SO	teren zieleni urządzonej				
23SO	teren zieleni urządzonej				

¹⁹ Uchwała nr XLV/2/18 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 05 lutego 2018 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 21 lutego 2018 roku, poz. 833) oraz Uchwała nr LXIV/159/23 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 27 listopada 2023 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, w granicach działki o nr ewid. 471 obr. Szczawno-Zdrój 1 przy ul. Klonowej 4 w Szczawnie – Zdroju (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 grudnia 2023 roku, poz. 6993).

2.11. Strefa komunikacyjna.

Strefą komunikacyjną objęto linie kolejowe nr 291 i 869, niezabudowane tereny przy byłej stacji kolejowej przy ul. Kolejowej, drogę krajową nr 35 wraz z terenem węzła komunikacyjnego w rejonie ul. Łączyńskiego, drogę wojewódzką nr 376, ulice Kolejową i Solicką (była droga wojewódzka nr 375) oraz fragment planowanego łącznika drogowego pomiędzy ul. Szczawieńską a Osiedlem „Podzamcze” w Wałbrzychu.

W zakresie gminnych standardów urbanistycznych, zasadniczo dla całej strefy komunikacyjnej nie ustalono takich fakultatywnych elementów jak: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy czy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Abstrahując od faktu, że dla terenów komunikacji wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0 %, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dla tej strefy ujęto jednak tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej oraz tereny wód. Stanowią one bowiem nierzadko lub mogą stanowić element, który zostanie wyodrębniony w tej strefie na etapie sporządzania planów miejscowych. Przy czym teren zieleni urządzonej nie oznacza automatycznie terenów zagospodarowanych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska, ale wyodrębnione tereny skwerów, zieleńców czy innych form zieleni o charakterze komponowanym (np. historycznie ukształtowane szpalery drzew izolujące tereny komunikacji czy zieleń niska, zwłaszcza w granicach terenów kolejowych). Teren zieleni urządzonej ustalony na pełnym przebiegu strefy komunikacyjnej w granicach terenów kolejowych jest uzasadniony wariantem zagospodarowania byłej linii nr 291 na cele „Trasy Sudeckiej” w ramach Dolnośląskiej Cyklostrady²⁰. Ponadto, niejako przewencyjnie, dla odcinków linii kolejowej nr 291 przebiegającej w rejonie Masywu Chełmca określono w profilu dodatkowym także teren lasu, co może mieć tu miejsce w przypadku zaniechania idei reaktywacji tej linii. Maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy nie ustalono, kierując się aktualnie niemożliwymi do określania parametrami jakie będą niezbędne w przyszłych procesach inwestycyjnych czy modernizacyjnych. Dotyczy to zwłaszcza linii kolejowej nr 291, w tym potencjalnych terenów obsługi komunikacji.

Poza odcinkami dróg krajowej nr 35 i wojewódzkiej nr 376 pozostałe drogi publiczne są wyłącznie własnością Gminy Szczawno – Zdrój. Żadna z dróg gminnych (poza ulicami Kolejową i Solicką) nie posiada klasy technicznej wyższej niż „Z” (zbiorcza). Tym samym nie ma podstaw do włączania ich w granice strefy komunikacyjnej. Drogi gminne, a także wewnętrzne, wchodzą zatem w skład pozostałych stref planistycznych. Warto w tym miejscu nadmienić, że teren komunikacji jest obligatoryjnym elementem podstawowego profilu funkcjonalnego każdej pozostałej strefy planistycznej, co zabezpiecza w pełni jego kształtowanie na podstawie planów miejscowych.

TABELA 10: Gmina Szczawno–Zdrój – wybrane elementy gminnego katalogu stref planistycznych – strefa komunikacyjna.

Strefa POG	Profil dodatkowy	MNIZ	MUPZ	MWZ	MUPBC
1	2	3	4	5	6
1SK	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				
2SK	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				
3SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
4SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				

²⁰ Uchwała nr 4422/VI/21 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 października 2021 roku w sprawie przyjęcia dokumentu pt. *Koncepcja sieci głównych tras rowerowych w województwie dolnośląskim – Dolnośląska Cyklostrada*.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ

CZĘŚĆ TEKSTOWA

1	2	3	4	5	6
5SK	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				
6SK	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				
7SK	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				
8SK	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				
9SK	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				
10SK	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				

2.12. Strefy niewyznaczone.

W niniejszym Planie ogólnym Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój nie wyznaczono następujących stref planistycznych:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- strefa produkcji rolniczej;
- strefa górnictwa.

Historycznie rzecz ujmując niemal cała północno – wschodnia część gminy zlokalizowana wzdłuż obecnych ulic Chopina, Łączyńskiego, Słowackiego i częściowo Sienkiewicza związana była z rolnictwem. Wyrazem tego jest architektura zlokalizowanych tam zabudowań, w znacznie mierze o charakterze zagrodowym. Aktualnie jednak budynki te pełnią funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej, co znalazło wyraz w wyżej prezentowanych strefach planistycznych. Generalnie sektor rolniczy stanowi jedynie dalece uzupełniającą funkcję w strukturze gospodarczej gminy. Użytki rolne wykorzystywane są przede wszystkim jako grunty orne (blisko 66 % ogółu użytków rolnych). Lokalizacja największych arealów gruntów ornych koncentruje się przede wszystkim w obrębie nr 2 (200 ha), gdzie zlokalizowanych jest 66 % wszystkich gruntów ornych w gminie i jest to odzwierciedleniem korzystnych warunków związanych z ukształtowaniem terenu. W obrębie nr 1 powierzchnia gruntów ornych wynosi 102 ha. Użytki zielone, a więc niemal wyłącznie łąki i pastwiska (32 % ogółu użytków rolnych), zlokalizowane są dość równomiernie w granicach obrębów nr 1 i 2 (odpowiednio 60 ha i 86 ha), a więc w zachodniej i północnej części gminy (dolinki cieków wodnych oraz wylesione obszary podnóża Masywu Chełmca i Pogórza Wałbrzyskiego). Znikome znaczenie rolnictwa, zarówno w strukturze użytkowania gruntów jak i w lokalnej gospodarce, ma przełożenie na charakterystykę upraw (głównie zboża podstawowe). Ponadto zgodnie z art. 38a ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej zabrania się między innymi trzymania zwierząt gospodarskich w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10 grudnia 2020 roku o organizacji hodowli i rozrodzie zwierząt gospodarskich. Należy zaznaczyć, że na terenie gminy nie występują tereny zagospodarowane przez infrastrukturę służącą do intensywnej czy ekstensywnej produkcji rolnej, zarówno związanej z uprawą ziemi jak i hodowlą zwierząt (nie licząc stadniny koni w rejonie kompleksu „Dworzysko”, który pełni funkcję usługową). Na terenie gminy nie ma także gospodarstw rybackich. Nieliczne, mniejsze stawy służą do celów prywatnych poszczególnych właścicieli nieruchomości. Należy zatem podkreślić, że lokalne rolnictwo, zwłaszcza ukierunkowane na uprawy czy wysokotowarową hodowlę, nie ma dobrych możliwości do dalszego rozwoju. Wynika to przede wszystkim z niekorzystnych warunków naturalnych składających się na dość przeciętną jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej (60,1 pkt według IUNG Puławy) oraz uzdrowiskowego i miejskiego charakteru gminy. Powyższa argumentacja, poparta brakiem złożenia jakichkolwiek wniosków w kierunku rozwoju funkcji rolniczych, uzasadnia brak potrzeb odnośnie wyznaczenia stref wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową i produkcji rolniczej. Zdecydowana większość użytków rolnych znalazła się w granicach strefy otwartej.

Aktualnie na terenie gminy Szczawno – Zdrój działalności górnicze związane są z eksploatacją wód leczniczych. W związku z ujmowaniem wód leczniczych ze złoża „Szczawno – Zdrój” (WL 7939) ustanowiono obszar i teren górniczy „Szczawno – Zdrój”. Do wydobywania kopaliny nie stosuje się urządzeń technicznych. Wszystkie ujęcia wód leczniczych ze złoża „Szczawno – Zdrój” (WL 7939) eksploatowane są jako samowypływy, w związku z tym ich samoczynny wypływ nie może być w żaden sposób ograniczany ani wymuszany. Ujęcia wód leczniczych zlokalizowane są w piwnicach obiektów uzdrowiskowych położonych przy ulicach: Kościuszki, Placu Hauptmanna, Sienkiewicza i Wojska Polskiego. Nie ma tu wydzielonych budynków ujęć. System połączeń (rurociągów) i zbiorników magazynujących zapewnia dostawę wody do Pijani Wód, Zakładu Przyrodoleczniczego i Rozlewni Wód Mineralnych „Anka”. Szerzej te kwestie rozwinięto w podrozdziale nr 8.1.4. Specyfika funkcjonowania górnictwa opartego na eksploatacji wód leczniczych, zdecydowanie odmienna od np. tradycyjnych kopalni odkrywkowych, uzasadnia brak potrzeb w zakresie wydzielenia osobnej strefy górnictwa.

3. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ.

Zgodnie z art. 13b pkt 7 ustawy ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym w szczególności zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Kwestie regulujące ustalenie rzędu wielkości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową reguluje par. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08 grudnia 2023 roku w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 roku, poz. 2758). Zgodnie z par. 3 ust. 1 Rozporządzenia zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyraża się w liczbie mieszkańców. Obliczenia zapotrzebowania dokonuje się na podstawie poniższych wzorów, określonych w par. 3 ust. 2 i 3 Rozporządzenia:

$$\text{ZAP} = \text{M}_{20} - \text{PUM}_0 / \text{P}_{20}$$

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5 %.

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi;

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na 1 mieszkańca.

Zgodnie z par. 3 ust. 5 Rozporządzenia w obliczeniach przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na 1 mieszkańca (**P₂₀**) oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

- wariant nr 1: $\text{P}_{20} = 3\text{P}_0 - 2\text{P}_{-10}$
- wariant nr 2: $\text{P}_{20} = 2\text{P}_0 - \text{P}_{-20}$

P₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na 1 mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi;

P₋₁₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na 1 mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane;

P₋₂₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na 1 mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

W okresie dokonywania obliczeń na potrzeby niniejszego Planu ogólnego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój, najnowsze dane dotyczące liczby mieszkańców i powierzchni użytkowej mieszkań Główny Urząd Statystyczny (GUS) prezentował na koniec 2023 roku. Tym samym odniesienie do prognozowanej liczby mieszkańców za 20 lat oraz powierzchni użytkowej mieszkań na 1 mieszkańca według stanu na 10 lat i 20 lat wstecz, również publikowanej przez GUS, dotyczy:

- 2043 roku odnośnie prognozowanej liczby mieszkańców;
- 2013 roku oraz 2003 roku odnośnie powierzchni użytkowej mieszkań na 1 mieszkańca.

Określone powyżej dane prezentowane przez GUS wynoszą odpowiednio:

- 6035 mieszkańców;
- 33,24 m² oraz 29,20 m².

Ponadto, według GUS, na koniec 2023 roku:

- liczba mieszkańców gminy Szczawno – Zdrój wynosiła 5240 mieszkańców;

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Szczawno – Zdrój na 1 mieszkańca wynosiła 37,95 m²;
- łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Szczawno – Zdrój wynosiła 198844 m².

Następnie, na podstawie powyższych danych, dokonano obliczeń w dwóch wersjach, w zależności od wariantu przyjęcia wartości wskaźnika **P₂₀**.

WARIANT NR 1:

$$P_0 = 37,95 \text{ m}^2.$$

$$P_{-10} = 33,24 \text{ m}^2.$$

$$3P_0 = 113,85 \text{ m}^2.$$

$$2P_{-10} = 66,48 \text{ m}^2.$$

$$\mathbf{P_{20} = 113,85 - 66,48 = 47,37 \text{ m}^2.}$$

$$\mathbf{PUM_0 = 198844 \text{ m}^2.}$$

$$\mathbf{M_{20} = 6035 + 5 \% = 6035 + 302 = 6337 \text{ osób.}}$$

$$\mathbf{ZAP = 6337 - (198844 / 47,37) = 6337 - 4198 = 2139 \text{ osób.}}$$

WARIANT NR 2:

$$P_0 = 37,95 \text{ m}^2.$$

$$P_{-20} = 29,20 \text{ m}^2.$$

$$2P_0 = 75,90 \text{ m}^2.$$

$$\mathbf{P_{20} = 75,90 - 29,20 = 46,70 \text{ m}^2.}$$

$$\mathbf{PUM_0 = 198844 \text{ m}^2.}$$

$$\mathbf{M_{20} = 6035 + 5 \% = 6035 + 302 = 6337 \text{ osób.}}$$

$$\mathbf{ZAP = 6337 - (198844 / 46,70) = 6337 - 4258 = 2079 \text{ osób.}}$$

Do dalszych prac, w tym nad obliczeniami chłonności terenów niezabudowanych, przyjęto wariant nr 1.

Ze względu na fakt, że dostępne są prognozy demograficzne prezentowane przez statystykę publiczną nie ma potrzeb skorzystania z regulacji ujętych w par. 3 ust. 6 Rozporządzenia. Ponadto ze względu na satysfakcjonujące wyniki powyższych obliczeń nie ma potrzeb skorzystania z regulacji ujętych w par. 3 ust. 7, 8 i 9 Rozporządzenia. Ze względu na fakt, że gmina Szczawno – Zdrój nie posiada i nie jest objęta dokumentami, o których mowa w par. 3 ust. 10 Rozporządzenia, nie ma aktualnie podstaw do określenia wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

4. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH.

Chłonność terenów niezabudowanych to inaczej możliwa do uzyskania powierzchnia użytkowa budynków, których realizacja jest możliwa w ramach danej funkcji przeznaczenia terenu. Obliczenie, a w rzeczywistości oszacowanie chłonności ma kluczowe znaczenie w procesie bilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę. Generalnie w procesie planowania przestrzennego należy kierować się zasadą, wedle której chłonność terenów nie powinna być znacznie wyższa od obliczonego (oszacowanego) zapotrzebowania. Ma to również uniwersalne znaczenie, czy to w innych dziedzinach nauk, czy w życiu codziennym. Dość wyraziście przedstawiają to relacje zachodzące w ekonomii, np. pomiędzy podażą (chłonność) i popytem (zapotrzebowanie).

W procesie sporządzania planu ogólnego wyznaczanie stref planistycznych wielofunkcyjnych, to jest z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną oraz zagrodową, podlega limitowaniu. Limitowanie w tym przypadku odnosi się do wspomnianych na wstępie relacji pomiędzy chłonnością terenów niezabudowanych a zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy strefy planistyczne wielofunkcyjne wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy. Co istotne, ust. 2 wskazuje, że w strefach planistycznych wielofunkcyjnych suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W końcu, zgodnie z ust. 3, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych wielofunkcyjnych tylko na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Sposób obliczenia chłonności reguluje par. 3 ust. 11 i 12 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08 grudnia 2023 roku w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 roku, poz. 2758). Zgodnie z powyższym chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych wielofunkcyjnych oblicza się, uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Uzdrowskiej Gminie Miejskiej Szczawno – Zdrój określono na poziomie 2139 osób. Biorąc pod uwagę wyżej wymienione uwarunkowania prawne suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych wielofunkcyjnych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 1497 osób (70 %) oraz większa niż 2781 osób (130 %) wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

Poniżej, za pomocą tabel oraz stosownych do nich komentarzy, przedstawiono proces obliczenia chłonności w relacji z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową.

Na wstępie należy podkreślić, że jako chłonnych nie brano pod uwagę tych terenów czy ich części, które na danym obszarze stanowią:

- komunikację drogową publiczną;
- komunikację drogową wewnętrzną;
- komunikację pieszo – rowerową;
- dojazdy i dojścia do poszczególnych posesji;
- parkingi i miejsca postojowe;
- garaże;
- zieleń urządzona w postaci ogrodów przydomowych;
- strefy sanitarne cmentarzy;
- strefy kontrolowane gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia;
- pasy technologiczne napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia;
- strefę szczególnych warunków zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii kolejowych;
- wydzielone działki ewidencyjne o powierzchni kwalifikującej je wyłącznie jako predysponowane do powiększenia sąsiednich nieruchomości;
- wydzielone działki ewidencyjne o powierzchni kwalifikującej je wyłącznie jako predysponowane do powiększenia przebiegających w sąsiedztwie dróg;
- „odcięte” (pozostałe) wskutek powyższych ograniczeń części działek ewidencyjnych, których powierzchnia uniemożliwia realizację wyodrębnionej funkcji zabudowy mieszkaniowej.

Struktura poniższych tabel obejmuje następujące elementy:

- kolumna nr 1 – oznaczenie strefy planistycznej (Strefa POG).
- kolumna nr 2 – oznaczenie strefy ochrony uzdrowiskowej.
- kolumna nr 3 – oznaczenie obrębu ewidencyjnego.
- kolumna nr 4 – oznaczenie działki ewidencyjnej (lub tylko jej chłonnej części), za wyjątkiem obszaru objętego obowiązującym planem miejscowym (Obszar).
- kolumna nr 5 – powierzchnia terenu chłonnego w m², a więc z wyłączeniem tych uwarunkowań, o których mowa w poprzedzającym akapicie.
- kolumna nr 6 – ustalona maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (MNIZ). W przypadku strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, gdzie w profilu dodatkowym ustalono także możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jest to wartość uśredniona zgodnie z informacją zawartą w kolumnie nr 7.
- kolumna nr 7 – informacja o ustalonej maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy (MNIZ) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) i (do celów uśrednionych obliczeń) dla zabudowy jednorodzinnej (MN).
- kolumna nr 8 – chłonność brutto w m². Obliczona została jako iloczyn wartości z kolumn nr 5 i 6. Inaczej: powierzchnia terenu chłonnego w m² x maksymalna nadziemna intensywność zabudowy. Chłonność brutto oznacza tym samym maksymalną powierzchnię użytkową wszystkich budynków o szerokim spectrum dopuszczalnych funkcji na danym terenie.
- kolumna nr 9 – chłonność netto wyrażona w liczbie osób. Obliczona została w następujący sposób:
 - dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną jako iloraz iloczynu wartości z kolumny nr 8 a także wskaźników korygujących 0,8 i 0,7 oraz prognozowanej powierzchni

użytkowej mieszkań w gminie w m² na 1 mieszkańca (P₂₀). Inaczej: (powierzchnia terenu chłonnego brutto w m² x 0,8 x 0,7) / 47,37;

- dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jako iloraz iloczynu wartości z kolumny nr 8 a także wskaźników korygujących 0,8 i 0,8 oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie w m² na 1 mieszkańca (P₂₀). Inaczej: (powierzchnia terenu chłonnego brutto w m² x 0,8 x 0,8) / 47,37.

Wyjaśnienia wymagają wskaźniki korygujące. Pierwszy ze wskaźników, w obu przypadkach o wartości 0,8, to ustalona *a priori* ta część powierzchni (20 %), którą zajmą inne funkcje niż mieszkaniowa (np. usługi, odrębne budynki obsługi technicznej, odrębne garaże, itp.). Drugi ze wskaźników, określony na poziomie 0,7 dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz 0,8 dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, to ustalona również *a priori* ta część powierzchni (odpowiednio 30 % i 20 %), którą w ramach funkcji mieszkaniowej stanowić będą części wspólne budynku wielorodzinnego czy „niemieszkaniowe” części powierzchni budynku jednorodzinnego. Uzasadniając oba wskaźniki korygujące zawarto sformułowanie „*a priori*”. I o ile jest to jak najbardziej zasadne przy pierwszym ze wskaźników (nie jesteśmy w stanie w 100 % przewidzieć w jakim zakresie będą rozwijać się funkcje towarzyszące zabudowie mieszkaniowej), o tyle drugi wskaźnik, obserwując faktyczne rozwiązania techniczno – konstrukcyjne dotyczące budynków, ma większy stopień trafności.

Należy podkreślić, że wyniki zawarte w poniższych tabelach mają mimo wszystko charakter szacunkowy. Nie chodzi wyłącznie o wspomniane wskaźniki korygujące czy o wprost oczywiste szacunki dotyczące zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (obliczenia na podstawie ustawowo określonych wzorów wsparte prognostycznymi danymi GUS), ale także o sposób ich prezentacji. Obliczamy bowiem, że np. na danej działce ewidencyjnej o określonej powierzchni chłonnej, która w rzeczywistości umożliwi realizację wyłącznie 1 budynku o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, chłonność wynosi 3 czy 4 osoby, co wynika z prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie w m² na 1 mieszkańca. Tym samym zawiążamy poniekąd stosowny rozwój terenów o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w oparciu o gospodarstwa domowe dwuosobowe czy nawet tylko jednoosobowe. W przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej zakładamy natomiast dla każdej osoby wspomniane 47,37 m² powierzchni użytkowej, a doświadczenie wskazuje, że w lokalach o podobnej powierzchni mieszkają nierzadko 2 czy 3 osoby. Innymi słowy odbiór poniższych tabel w odniesieniu do każdego wiersza z osobna może być mylący czy wręcz niemiernodajny. Relatywnie jest on przeszacowany w odniesieniu do stref planistycznych wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i niedoszacowany w stosunku do stref planistycznych wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Jednakże obliczone tą metodą sumaryczne dane, a więc już uśrednione, wydają się być bliższe celowi niniejszego prognozowania. Odstąpiono natomiast od „jednorazowej” metody obliczenia chłonności na podstawie sumy powierzchni terenów chłonnych. Wymaga ona bowiem założenia uśrednionego, możliwie reprezentatywnego wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – jednego ogółem lub dwóch (z osobna dla stref planistycznych wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz jednorodzinną). Wadą tego rozwiązania wydaje się być trafność wartości wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, nierzadko nieadekwatnego do konkretnych ustaleń planu ogólnego dla poszczególnych stref planistycznych.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ

CZĘŚĆ TEKSTOWA

TABELA 11: Gmina Szczawno–Zdrój – chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych wielofunkcyjnych w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Strefa POG	Strefa ochrony uzdrowiskowej	Obręb ewidencyjny	Obszar	Powierzchnia terenu chłonnego (m²)	MNIZ	MNIZ informacje	Chłonność brutto (m²)	Chłonność netto (osoby)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
20SW	C	1	MPZP ²¹	37880	0,55	0,7 MW 0,4 MN	20834	246
9SJ	C	1		83904	0,4		33562	453
10SJ	C	1		30786	0,4		12314	166
suma				152570	suma		66710	865

Tereny chłonne w zakresie możliwości realizacji nowej zabudowy o charakterze mieszkaniowym związane są wyłącznie z określonym w tabeli planem miejscowym. W pozostałych obowiązujących planach miejscowych tereny o takiej charakterystyce nie występują. Obliczona w ten sposób chłonność wynosi 865 osób.

TABELA 12: Gmina Szczawno–Zdrój – chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych wielofunkcyjnych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy.

Strefa POG	Strefa ochrony uzdrowiskowej	Obręb ewidencyjny	Obszar (działka ewidencyjna)	Powierzchnia terenu chłonnego (m ²)	MNIZ	MNIZ informacje	Chłonność brutto (m ²)	Chłonność netto (osoby)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
26SW	B	1	101	782	0,65	1,0 MW 0,3 MN	508	6
35SW	B	1	192/6	13486	0,45	0,6 MW 0,3 MN	6069	72
37SW	B	1	374/3	10000	0,8		8000	95
37SW	B	1	374/4	5620	0,8		4496	53
41SW	B	1	383	5823	0,45	0,6 MW 0,3 MN	2620	31
41SW	B	1	384	2053	0,45	0,6 MW 0,3 MN	924	11
43SW	B	1	188	2058	0,7		1441	17
45SW	B	1	302/9	1525	0,45	0,6 MW 0,3 MN	686	8
45SW	B	1	302/10	1503	0,45	0,6 MW 0,3 MN	676	8

²¹ Uchwała nr XI/6/25 Rady Miejskiej Szczawna – Zdroju z dnia 25 lutego 2025 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój, położonego w obrębie Szczawno – Zdrój 1, pomiędzy ul. Fryderyka Chopina (dz. nr 123/2) a ul. Kolejową (dz. nr 71) w Szczawnie – Zdroju (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 10 marca 2025 roku, poz. 1194).

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ

CZĘŚĆ TEKSTOWA

1	2	3	4	5	6	7	8	9
47SW	B	1	311/7	1261	0,55	0,8 MW 0,3 MN	694	8
47SW	B	1	319/5	1081	0,55	0,8 MW 0,3 MN	595	7
47SW	B	1	320/12	1819	0,55	0,8 MW 0,3 MN	1000	12
50SW	B	1	4	934	1,4	2,5 MW 0,3 MN	1308	15
51SW	B	1	552/19	308	1		308	4
51SW	B	1	625/4	924	1		924	11
51SW	B	1	779	993	1		993	12
55SW	B	2	514/6	420	0,8	1,0 MW 0,6 MN	336	4
55SW	B	2	306/2	1010	0,65	1,0 MW 0,3 MN	657	8
57SW	C	2	479	3838	0,5		1919	23
11SJ	B	1	157	3372	0,3		1012	14
18SJ	B	1	397/3	800	0,4		320	4
19SJ	B	1	355/5	1024	0,3		307	4
19SJ	B	1	355/6	1005	0,3		302	4
19SJ	B	1	355/10	1202	0,3		361	5
19SJ	B	1	355/11	1035	0,3		311	4
19SJ	B	1	355/16 – 355/19	2132	0,3		640	9
19SJ	B	1	776/3	1641	0,3		492	7
19SJ	B	1	776/4	1641	0,3		492	7
21SJ	B	1	448/2	6264	0,3		1879	25
21SJ	B	1	448/4	1138	0,3		341	5
24SJ	B	1	302/1	1368	0,3		410	6
24SJ	B	1	302/4	1073	0,3		322	4
25SJ	B	1	799	715	0,5		358	5
27SJ	C	2	309/3	592	0,3		178	2
27SJ	C	2	309/10	1383	0,3		415	6
27SJ	C	2	616/2	1504	0,3		451	6
27SJ	C	2	616/8	1946	0,3		584	8
29SJ	C	2	589/3	1279	0,3		384	5
30SJ	C	2	598/2	1497	0,3		449	6
30SJ	C	2	598/3	953	0,3		286	4
30SJ	C	2	600/1	1500	0,3		450	6
30SJ	C	2	602	1398	0,3		419	6
30SJ	C	2	603/1	1500	0,3		450	6
30SJ	C	2	603/2	1500	0,3		450	6
30SJ	C	2	603/6	944	0,3		283	4
30SJ	C	2	603/7	556	0,3		167	2

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ

CZĘŚĆ TEKSTOWA

1	2	3	4	5	6	7	8	9
31SJ	B	2	548/2	1591	0,3		477	6
31SJ	B	2	548/13	2544	0,3		763	10
31SJ	B	2	548/16	698	0,3		209	3
31SJ	B	2	549/2, 549/4, 549/5, 549/7, 549/8	17326	0,3		5198	70
32SJ	B	2	540/8	1140	0,3		342	5
36SJ	C	2	17/2	1304	0,3		391	5
36SJ	C	2	17/3	2614	0,3		784	11
36SJ	C	2	20/3	1505	0,3		452	6
36SJ	C	2	21	4351	0,3		1305	18
36SJ	C	2	22	5119	0,3		1536	21
36SJ	C	2	52/2	2077	0,3		623	8
36SJ	C	2	53/1	1090	0,3		327	4
36SJ	C	2	53/4	1369	0,3		411	6
36SJ	C	2	53/5	1301	0,3		390	5
36SJ	C	2	53/6	1686	0,3		506	7
36SJ	C	2	562/3	1294	0,3		388	5
36SJ	C	2	611/3	1216	0,3		365	5
36SJ	C	2	611/5	1103	0,3		331	4
36SJ	C	2	611/6	1851	0,3		555	8
36SJ	C	2	611/10	1258	0,3		377	5
36SJ	C	2	611/11	1209	0,3		363	5
36SJ	C	2	611/13	1510	0,3		453	6
36SJ	C	2	611/20	2851	0,3		855	12
36SJ	C	2	617/3	1303	0,3		391	5
36SJ	C	2	617/4	1368	0,3		410	6
36SJ	C	2	626	24857	0,3		7457	101
suma				181935		suma	72326	922

Powyższa tabela obejmuje tereny chłonne zawarte w ostatecznej wersji granic obszaru uzupełnienia zabudowy, w tym zgodnie z modyfikacjami, o których mowa w par. 1 ust. 4 i 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 02 maja 2024 roku w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 roku, poz. 729). Obliczona w ten sposób chłonność wynosi 922 osoby.

Suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych wielofunkcyjnych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być większa niż 2781 osób (130 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową). Obliczenia wynikające z pierwszych dwóch tabel określiły chłonność na poziomie 1787 osób. Oznacza to, że do dalszej dyspozycji pozostała możliwość wyznaczenia stref planistycznych wielofunkcyjnych, w których chłonność wyniesie maksymalnie 994 osoby.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ

CZĘŚĆ TEKSTOWA

TABELA 13: Gmina Szczawnó–Zdrój – chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych wielofunkcyjnych w granicach nowo wyznaczonych (dodatkowych) obszarów.

Strefa POG	Strefa ochrony uzdrowiskowej	Obręb ewidencyjny	Obszar (działka ewidencyjna)	Powierzchnia terenu chłonnego (m ²)	MNIZ	MNIZ informacje	Chłonność brutto (m ²)	Chłonność netto (osoby)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
60SW	B	2	72/2 ²²	10935	1,1		12029	142
61SW	B	2	627	11618	0,45	0,6 MW 0,3 MN	5228	62
62SW	B	2	539/6	8423	0,45	0,6 MW 0,3 MN	3790	45
62SW	B	2	539/14	19954	0,45	0,6 MW 0,3 MN	8979	106
63SW	C	2	4	14571	0,45	0,6 MW 0,3 MN	6557	78
64SW	C	2	4	7992	0,45	0,6 MW 0,3 MN	3596	43
36SJ	C	2	58/5	704	0,3		211	3
36SJ	C	2	58/6	722	0,3		217	3
37SJ	B	2	628	24968	0,3		7490	101
37SJ	B	2	540/22	5383	0,3		1615	22
38SJ	B	2	540/25	23927	0,3		7178	97
39SJ	C	2	2/2 – 2/4, 2/7, 2/13, 2/14	7519	0,3		2256	30
40SJ	C	2	3/2 – 3/9	12100	0,3		3630	49
40SJ	C	2	5/1 i 5/2	8087	0,3		2426	33
41SJ	B	1	58/3 – 58/10 i 61/1 – 61/10	18291	0,3		5487	74
41SJ	B	1	60/2	4035	0,3		1211	16
42SJ	C	1	74	18697	0,3		5609	76
43SJ	C	1	45	2653	0,3		796	11
suma				200579		suma	78305	991

Wynik obejmujący sumę chłonności we wszystkich powyższych tabelach wynosi 2778 osób. Tym samym zachowano wymóg ustawy określony w art. 13d ustawy.

²² Uchwała nr XX/15/20 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 09 kwietnia 2020 roku w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Kolejowej w Szczawnie – Zdroju.

5. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ). Jest to zatem działanie fakultatywne, zależne od lokalnych uwarunkowań i polityki przestrzennej gminy. Generalnie rzecz ujmując OUZ obejmują przede wszystkim tereny w zwartej, wykształconej już strukturze funkcjonalno – przestrzennej danej sieci osadniczej (poszczególne dzielnice czy osiedla w jednostkach miejskich, miejscowości wiejskie, czasem także przysiółki i osady, w zależności od ich gęstości zabudowy) i w jej bezpośrednim sąsiedztwie. Co do zasady, zgodnie z art. 13a ust. 5 pkt 2 i art. 61 ust. 1 pkt 1a, do tych obszarów ma być ograniczone wydawanie decyzji o warunkach zabudowy (z pewnymi wyjątkami, o których mowa poniżej), czyli bez konieczności uchwalania planów miejscowych (chyba, że określone przepisy prawne takiego planu wymagają). Funkcją OUZ, poprzez narzędzie w postaci decyzji WZ, jest konsekwentne umożliwienie uzupełniania luk w zabudowie i wypełnianie przestrzeni na terenach, na których zabudowa jest już w dużym stopniu ukształtowana i w sposób czytelny pozwala na ustalenie zasad sytuowania nowych budynków tak, by harmonijnie wpisały się w otoczenie. Dotychczas natomiast, decyzje WZ wydawane były niejednokrotnie także na terenach, na których zabudowa nie została na tyle rozwinięta, by uprawnione było określanie ich mianem wypełniających ukształtowane struktury przestrzenne. Kolejną zatem rolą, w tym przypadku pośrednią, określonej delimitacji obszarów uzupełnienia zabudowy, jest możliwość powstrzymania rozwoju zabudowy na danym obszarze (poza granicami OUZ) z uwagi na cenne wartości, takie jak ochrona środowiska, bezpieczeństwo publiczne czy w końcu racjonalność wykorzystania przestrzeni. Powyższych regulacji (ograniczeń wydawania warunków zabudowy), zgodnie z art. 61 ust. 1a, 2 i 3 ustawy, nie stosuje się jednak do:

- inwestycji zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego;
- inwestycji w zakresie budowy obiektu budowlanego polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie;
- inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy dnia 07 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym;
- linii kolejowych, dróg i lotnisk;
- obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- instalacji odnawialnego źródła energii;
- urządzeń wodnych;
- stacji paliw;
- ogólnodostępnych stacji ładowania w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 roku o elektromobilności i paliwach alternatywnych;
- obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m² przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki rolnej w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego;
- zalesienia terenu;
- obiektów budowlanych przeznaczonych na cele gospodarki leśnej;
- pól biwakowych, wież widokowych, kładek, szlaków turystycznych, w tym ścieżek dydaktycznych, miejsc widokowych oraz parkingów służących obsłudze turystyki.

O ile zatem podjęcie się określenia OUZ jest władztwem planistycznym gminy, o tyle jego delimitacja (granice), czyli sposób jego wyznaczenia, nie są dowolne lecz ściśle stanowione przepisami prawa. Reguluje to Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 02 maja 2024 roku w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 roku, poz. 729).

Zasady wyznaczania granic OUZ przedstawia par. 1 ust. 1 wyżej wymienionego Rozporządzenia. Pierwszym krokiem jest identyfikacja zgrupowania minimum 5 budynków o określonych funkcjach, w których odległość między obrysem jednego budynku a drugiego, najbliższego, jest nie większa niż 100 m. Kluczowy jest tu przepis stanowiący, że uwzględnia się w tym zbiorze jedynie następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o statystyce publicznej:

- budynki przemysłowe o symbolu 101;
- budynki handlowo – usługowe o symbolu 103;
- budynki biurowe o symbolu 105;
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106;
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107;
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109;
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

W drugim kroku wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w wyżej opisanych zgrupowaniach. W trzecim kroku, do tak wyznaczonych obszarów dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą z obszaru wyznaczonego w drugim kroku. Dzięki temu rozwiązaniu niewielkie obszary z każdej strony otoczone zabudową, ale na tyle od niej odległe, że zostały wyłączone w wyniku wykonanych wcześniej analiz, zostaną zaliczone na poczet terenów, dla których zasadne jest uzupełnienie zabudowy. W czwartym kroku, wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania dotychczasowych czynności, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów. Na końcu, w piątym kroku, od obszarów, które powstały w wyniku powyższych operacji, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w czwartym kroku. Ustawowy nakaz wykonania pomniejszających obszar czynności, opisanych w krokach czwartym i piątym, motywowano argumentem²³, że rozwój zabudowy w pasie 50 m od obrysu budynków nie powinien być uznawany za uzupełnianie, a za ekspansję tejże zabudowy na tereny dotychczas niezabudowane, czyli na tak zwane *greenfield*. Pozostawienie tak szerokiego pasa (50 m) może skutkować utworzeniem kolejnego pasa zabudowy powstającego w sposób spontaniczny, czyli bez kompleksowego i przemyślanego sposobu zapewnienia dostępu do dróg oraz sieci infrastruktury technicznej. Dopuszczenie takiej sytuacji skutkować będzie istotnym utrudnieniem lub całkowitym uniemożliwieniem uregulowania tych kwestii w przyszłości i dalszym narastaniem problemów przestrzennych. W ten sposób powstaje tak zwany bazowy OUZ, który można jednak w unormowany sposób modyfikować (ograniczać i rozszerzać).

W Planie ogólnym Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój zdecydowano się na określenie obszarów uzupełnienia zabudowy. Podyktowane to było przede wszystkim wyraźnie wykształconą strukturą funkcjonalno – przestrzenną niemal każdego rejonu miasta i mimo wszystko dość pokaźnym zasobem luk w zabudowie. Bazowy OUZ wygenerowano za pomocą WTYCZKI APP2 (wersja 2.0.9.) w programie QGIS (wersja 3.38). Zgodnie z par. 1 ust. 2 wyżej wymienionego Rozporządzenia informacje o budynkach, o których mowa w par. 1 ust. 1 pkt 1, pozyskano na podstawie danych pochodzących z baz danych ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne. Posiłkowo – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych ewidencji gruntów i budynków oraz ze względu na brak bazy danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500 – 1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne – skorzystano także z bazy danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10000 –

²³ Ministerstwo Rozwoju i Technologii, *Uzasadnienie do projektu Rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*, Warszawa 2024.

1:100000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne. W tym przypadku była to Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k). Do puli włączono zarówno budynki w granicach Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawnó – Zdrój jak i budynki w granicach gminy miejskiej Wałbrzych (wyłącznie wyżej wymienione obiekty topograficzne). Budynki z miasta Wałbrzych włączono ze względu na ciągłość sieci osadniczej na styku z północno – wschodnimi i środkowo – południowymi granicami gminy Szczawnó – Zdrój. Bazy danych o budynkach pozyskano w miesiącu styczniu 2025 roku, tym samym dochowano obowiązku wynikającego z par. 1 ust. 3 Rozporządzenia, który stanowi, że do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystuje się dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

Zgodnie z par. 1 pkt 4 Rozporządzenia prawidłowo wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Nie ma zatem odgórnie ustanowionego limitu odnośnie powierzchni obszarów wyłączanych z granic OUZ. W niniejszym planie ogólnym dokonano tej czynności dla następujących obszarów, które pierwotnie znajdowały się w określonym zasięgu OUZ:

- tereny objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- tereny leśne (Masyw Chełmca) oraz leśne i parkowe (Wzgórze Gedymina) na granicy z miastem Wałbrzych;
- tereny wód powierzchniowych, stawów i rowów;
- tereny dróg i linii kolejowych;
- tereny znajdujące się w granicach stref planistycznych: zieleni i rekreacji, cmentarzy, otwartej i komunikacyjnej.

Wyłączenie terenów z granic OUZ, na których obowiązują plany miejscowe wydaje się być czynnością dość ryzykowną. W przypadku bowiem wygaśnięcia danego planu miejscowego, do czasu jego ponownego sporządzenia, może nastąpić blokada decyzyjna dla potencjalnych inwestycji. Jednakże w sytuacji gminy Szczawnó – Zdrój to ryzyko jest pozorne. W analizowanych przypadkach bazowy OUZ obejmował wyłącznie określone tereny w granicach strefy „A” ochrony uzdrowskiej oraz w północno – wschodniej części gminy (głównie strefa handlu wielkopowierzchniowego). W obu sytuacjach, mocą art. 38b ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich i art. 14 ust. 6a pkt 1 ustawy, sporządzenie planów miejscowych jest i tak obowiązkowe, a więc wyklucza to możliwość wydawania decyzji WZ. Pojawienie się fragmentów OUZ w wersji bazowej w rejonach Masywu Chełmca (strefa otwarta) i Wzgórza Gedymina (strefa zieleni i rekreacji) było konsekwencją wspomnianego włączenia do zbioru budynków z miasta Wałbrzych. Wyłączenie terenów wód *a priori* podyktowane jest ich ochroną przed zainwestowaniem. Wyłączenie terenów dróg i linii kolejowych, także spoza granic strefy komunikacyjnej, było zabiegiem celowym i nie tylko ze względu na prawne okoliczności umożliwiające dość uproszczone możliwości inwestycyjne w tym zakresie. Siatka ulic w Szczawnie – Zdroju jest dość dobrze wykształcona, a znaczna jej część ma korzenie historyczne i znajduje się w granicach układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków. Wyłączenie z granic OUZ strefy otwartej (czyli głównie terenów lasów, użytków rolnych i wód, a także pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV czy terenów w sąsiedztwie linii kolejowej), strefy zieleni i rekreacji oraz strefy cmentarzy, to z jednej strony działanie czysto praktyczne (w przeważającej mierze nie przewiduje się tam zabudowy), zaś z drugiej pragmatyczne (ze względu na wagę tych terenów, tam gdzie zabudowa będzie możliwa, powinna być regulowana poprzez plany miejscowe). Należy jednak podkreślić, że bazowy zasięg OUZ obejmował zaledwie niewielkie fragmenty tychże stref.

Zgodnie z par. 1 ust. 5 wyżej wymienionego Rozporządzenia dopuszcza się także rozszerzenie granic prawidłowo wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Jednak zakres takiego ewentualnego rozszerzenia podlega limitowi, obliczanemu zgodnie ze

wzorem:

$$PP = 25 \% \times (PB - Pu)$$

PB – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w par. 1 ust. 1 pkt 1 – 3 Rozporządzenia. Innymi słowy są to opisane powyżej kroki: pierwszy, drugi i trzeci.

Pu – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w par. 1 ust. 1 Rozporządzenia. Innymi słowy jest to pełna operacja wyznaczenia bazowego OUZ.

PP – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy w wyniku rozszerzenia ich granic. Powiększenie nie może przekraczać 25% różnicy między powierzchnią obszarów wyznaczonych zgodnie z działaniami określonymi w par. 1 ust. 1 pkt 1 – 3 (**PB**) a powierzchnią wynikową działań określonych w par. 1 ust. 1 (**Pu**). Innymi słowy będzie to więc maksymalnie ¼ powierzchni całego zewnętrznego pasa o szerokości 40 m, który wycinany jest we wszystkich obszarach uzupełnienia zabudowy w opisanym kroku piątym.

Wspomniany automatyczny sposób wyznaczenia OUZ poprzez WTYCZKĘ APP2 (wersja 2.0.9.) w programie QGIS (wersja 3.38) wygenerował wiążące dane wyjściowe o następujących wartościach:

- **PB** = 2543563,41 m², czyli 254,3563 ha;
- **Pu** = 1631607,34 m², czyli 163,1607 ha;
- **PP** = 227989,02 m², czyli 22,7989 ha.

Powyższe oznacza, że na cele rozszerzenia OUZ było do dyspozycji 22,7989 ha. Należy w tym miejscu wyraźnie podkreślić, że dopuszczalna wartość rozszerzenia nie ma żadnego związku liczbowego z wcześniejszą operacją możliwego ograniczenia zasięgu OUZ. Innymi słowy ewentualne ograniczenie OUZ o daną wartość powierzchni nie zwiększa puli normatywnego obszaru rozszerzenia. Rozszerzenie o dopuszczalnej wartości wymaga także zachowania określonych czynności delimitacyjnych. Nie można dokonać rozszerzenia OUZ poprzez wyznaczenie nowego poligonu powierzchni (obiektu przestrzennego), niezwiązanego co najmniej dwoma punktami stycznymi z bazową wersją OUZ. Zatem z praktycznego i metodologicznego punktu widzenia ewentualne rozszerzenie granic OUZ powinno objąć przede wszystkim większe luki w zabudowie oraz tereny w bezpośrednim sąsiedztwie wykształconej sieci osadniczej. Takich też czynności dokonano w niniejszym planie ogólnym, wyczerpując pełną kwotę obliczonego limitu. Uzasadnionego rozszerzenia granic OUZ dokonano przede wszystkim w rejonach pomiędzy ulicami Mickiewicza i Słoneczną oraz Mickiewicza i Kolejową czy rozbudowujących się osiedli przy ul. Ułanów Nadwiślańskich, ul. Okólnej i na południe od Parku Szwedzkiego. Ponadto, co do zasady, dociągnięto granice OUZ do granic działek, które się z tymi obszarami przecinały, ale dokonano także ograniczeń w zakresie, w jakim OUZ pokrywały się z obszarami szczególnie dużych powierzchniowo ogrodów, innej zieleni czy aktualnych użytków rolnych. Finalnie rzecz ujmując OUZ objęły wyłącznie wybrane części stref wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługowej.

6. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ.

Zgodnie z art. 2 ustawy przez obszar zabudowy śródmiejskiej należy rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Natomiast art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. b reguluje, że w planie ogólnym można określić obszar zabudowy śródmiejskiej. Innymi słowy jest to kolejne (podobnie jak obszary uzupełnienia zabudowy) działanie fakultatywne, zależne od lokalnych uwarunkowań i polityki przestrzennej gminy.

Rozpatrując zasadność określenia granic obszaru zabudowy śródmiejskiej należy wziąć pod uwagę 2 zasadnicze aspekty:

- uniwersalne i prawne zalety, ale także wady charakteryzujące taki obszar;
- wspomniane lokalne uwarunkowania.

Po stronie uniwersalnych zalet nie sposób nie zgodzić się z argumentami, że np. „(...) Po pierwsze, zagęszczenie zabudowy jest immanentną cechą miasta i sprzyja realizacji właściwych mu funkcji oraz budowaniu wspólnoty. Po drugie, częstokroć decyduje ono o charakterze danego miejsca i pozwala na utrzymanie takiego charakteru (to znaczy pozwala na nawiązanie do zabudowy historycznej). Po trzecie, stanowi jedną z odpowiedzi na zwiększone zapotrzebowanie na mieszkania (...)”²⁴. Zgodnie z art. 20 ust. 4 pkt 1 ustawy w planie miejscowym, w przypadku terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren. Analogiczną relację reguluje art. 54 ust. 2a ustawy o decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ponadto w granicach obszaru zabudowy śródmiejskiej mogą funkcjonować mniej rygorystyczne regulacje prawne dotyczące procesów inwestycyjnych, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 roku, poz. 1225 z późn. zm.). Dotyczy to minimalnego czasu nasłonecznienia placów zabaw czy określonych pomieszczeń (np. przeznaczonych do zbiorowego przebywania dzieci i mieszkań wielopokojowych), odległości budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów oraz kilku innych bardziej szczegółowych aspektów technicznych. Teoretycznie zatem, ale i praktycznie rzecz ujmując, zaszeregowanie określonej inwestycji w granicach obszaru zabudowy śródmiejskiej może (nie musi) uprościć danemu inwestorowi (publicznemu czy prywatnemu) osiągnięcie np. wyższego wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkań, itd. Po stronie uniwersalnych wad trudno nie wymienić tak oczywistego niedostatku jak właśnie ograniczenie dostępu do światła słonecznego, a w odniesieniu do mieszkania jednopokojowego nawet możliwy jego brak. Obszar zabudowy śródmiejskiej, z założenia umożliwiający intensywną zabudowę, może być bardziej narażony na lokalne stagnacje zimnego powietrza (w okresie letnim może być to jednak zaletą) oraz zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego, czy to wskutek zwiększonego ruchu pojazdów spalinowych (oczywiście można temu zaradzić wprowadzając „strefy czystego transportu” lub inne ograniczenia w organizacji ruchu pojazdów), czy wskutek utrudnionego przewietrzania terenu, zwłaszcza w okresach niesprzyjających warunków meteorologicznych (można temu także częściowo zaradzić poprzez odpowiednie kształtowanie zabudowy względem przeważających kierunków napływu mas powietrza czy względem otaczających „strefę śródmiejską” terenów otwartych). W końcu pozostają także kwestie krajobrazu kulturowego, odbioru społecznego, w tym przez mieszkańców pozostałych rejonów danego miasta (czynniki ekonomiczne, polityczne i socjologiczne), itd. Niemniej niniejsze uzasadnienie nie jest miejscem, które ma przesądzić o uniwersalnej przewadze zalet czy wad obszaru zabudowy śródmiejskiej.

²⁴ Patrycja Antoniuk – Tęskna, *Zabudowa śródmiejska w świetle znowelizowanych warunków technicznych*, DOI: 10.5604/01.3001.0014.1588.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

Kluczowe są zatem lokalne uwarunkowania. Uzdrowska Gmina Miejska Szczawno – Zdrój, jak sama jej nazwa wskazuje, jest uzdrowiskiem. Abstrahując od aspektów prawnych (np. określone prawem zakazy budowy, nakazy odnośnie „terenów zielonych” czy kwestie lecznictwa) powinien być to właśnie obszar, praktycznie w każdym jego miejscu, o stosunkowo niskiej intensywności zabudowy, o większych niż wymagane prawem odległościach pomiędzy budynkami, o możliwie jak najdłuższym dostępie do nasłonecznienia. Ponadto znaczna część gminy cechuje się wysokimi walorami kulturowymi, o których świadczy między innymi wpisany do rejestru zabytków historycznie ukształtowany układ urbanistyczny miasta. Aktualnie tylko niewielkie powierzchniowo fragmenty miasta czy bardziej konkretne budynki (wybrane odcinki ulic Kościuszki i Sienkiewicza), mogą spełniać warunki przewidziane dla obszaru zabudowy śródmiejskiej. Wynika to z ich faktycznego, historycznego zagospodarowania. W tych rejonach nie przewiduje się jednak „dogęszczania” zabudowy, a dla pozostałych obszarów miasta ustala się takie ramy dla sposobu ich zagospodarowania i zabudowy (gminny katalog stref planistycznych), które nie tylko nie wymagają, ale przede wszystkim nie potrzebują mniej rygorystycznych regulacji prawnych, tożsamy dla „strefy śródmiejskiej”. W związku z powyższym w niniejszym planie ogólnym odstąpiono od określenia granic obszarów zabudowy śródmiejskiej.

7. STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ.

Gminne standardy dostępności do infrastruktury społecznej, o których mowa w art. 13f ustawy, to fakultatywny element gminnych standardów urbanistycznych (art. 13e ust. 1). Celem ich ewentualnego określenia jest zapewnienie dostępu do obiektów infrastruktury społecznej i obszarów zieleni publicznej. Zapewnienie dostępu polega na ustaleniu określonej (nie większej) odległości jaka będzie dzielić tereny o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej od tych obiektów i obszarów. Przez odległość należy rozumieć drogę dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy działki umożliwiającej realizację funkcji mieszkaniowej do budynku infrastruktury społecznej i granicy obszaru zieleni publicznej. W przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej obowiązkowe jest określenie odległości dla dostępu do szkoły podstawowej i obszaru zieleni publicznej (teren zieleni urządzonej lub teren lasu). Nieobowiązkowo można również rozszerzyć te standardy o ustalenie zasad zapewnienia dostępu do przedszkola, żłobka, ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki, domu kultury, domu pomocy społecznej, urządzonego terenu sportu, przystanku publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowej, apteki oraz posterunku policji lub posterunku jednostki ochrony przeciwpożarowej. Ustawa określiła odległość do szkoły podstawowej jako nie większą niż 1500 m w miastach i 3000 m poza miastami oraz odległość do obszaru zieleni publicznej jako nie większą niż 1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha oraz 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha. Dopuszcza się jednak ustalenie innych wartości odległości od obiektów infrastruktury społecznej i obszarów zieleni publicznej, przy czym minimalne powierzchnie obszarów zieleni publicznej nie mogą być mniejsze niż 50 % wartości wyjściowej (określonej ustawowo). Ponadto dopuszcza się określenie zróżnicowanych wartości dla poszczególnych rejonów gminy, objętych odrębnymi granicami standardów dostępności, jak również dopuszcza się wyłączenie terenów zabudowy zagrodowej z obowiązku zapewnienia dostępu do określonych obiektów infrastruktury społecznej. Ustawa również precyzuje jakie to będzie miało przełożenie na miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz na wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Z uniwersalnego punktu widzenia taka możliwość prawnie – planistyczna jest zasadna i powinna być (przynajmniej) rozważona w każdej gminie. Kluczowe są jednak lokalne uwarunkowania. W tym przypadku zaliczyć do nich należy powierzchnię danej gminy, strukturę sieci osadniczej, populację danej gminy i poszczególnych miejscowości czy osiedli, prognozę demograficzną, odległości pomiędzy siecią osadniczą, dostępność komunikacyjną, potencjał ekonomiczny lokalnej społeczności, kierunki rozwoju gminy określone w strategii, a przede wszystkim wyjściową i planowaną sieć infrastruktury społecznej oraz zasób terenów zieleni publicznej, w tym lasów. Jeżeli już podejmiemy się określenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej to ich obligatoryjnym elementem jest dostępność do szkoły podstawowej. W przypadku wielu gmin (wiejskich, miejsko – wiejskich czy nawet miejskich), o stosunkowo niskiej populacji i bez większych perspektyw na wzrost demograficzny, nadal wystarczająca będzie funkcjonująca już jedna zbiorcza placówka szkolna. Wówczas określenie dostępności do niej, poprzez wskazanie odległości łączącej tę placówkę z najdalej położoną działką ewidencyjną umożliwiającą realizację funkcji mieszkaniowej, będzie mimo wszystko sztuką dla sztuki, itd., itp. Zasadne zaś będą takie ustalenia na relatywnie niewielkich powierzchniowo obszarach, gdzie spodziewamy się na tyle dużej liczby i gęstości zaludnienia, że *a priori* wymagać ona powinna dostępu do sieci infrastruktury społecznej i terenów zieleni urządzonej, choćby w myśl idei tak zwanego „miasta 15-minutowego”.

Uzdrowska Gmina Miejska Szczawno – Zdrój posiada rozbudowaną i satysfakcjonującą mieszkańców sieć infrastruktury społecznej. Poświęcono jej osobny podrozdział w części dotyczącej uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego. Sieć osadnicza (istniejąca i planowana) jest zwarta i stosunkowo niewielka powierzchniowo (około 250 ha). Już w chwili obecnej odległość do szkoły podstawowej od zdecydowanej większości stref wielofunkcyjnych

z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną zawiera się poniżej 1500 m. Wyjątkiem są obrzeża osiedla w rejonie ul. Ułanów Nadwiślańskich (około 1800 m) czy w rejonie cmentarza komunalnego (około 2000 m). Analogicznie, w różnych lokalizacyjnych wariantach zawierających się lub przekraczających odległość 1500 m, tyczy się to przedszkola, planowanego żłobka, ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki, domu kultury, domu pomocy społecznej, urządzonego terenu sportu, przystanku publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowej czy apteki. Wyjątkiem jest jedynie posterunek policji, którego lokalizacja służy przede wszystkim wałbrzyskim dzielnicom Piaskowa Góra i Podzamcze. Dostępność do obiektów infrastruktury społecznej tożsamą dla „miasta 15-minutowego” (około 800 – 1000 m) spełnia już tylko około 60 % powierzchni obecnego układu osadniczego, jednakże pozostała część jest za mało chłonna demograficznie, aby zasadne było rozwijanie sieci tych obiektów. Niemniej podstawowy profil funkcjonalny stref wielofunkcyjnych umożliwia rozwój sieci placówek infrastruktury społecznej opartych na kapitale prywatnym (np. żłobki, przedszkola czy tereny sportu). Struktura zagospodarowania przestrzennego gminy, a zwłaszcza jej uzdrowiskowy, leczniczy i turystyczny – wypoczynkowy profil powoduje, że Szczawno – Zdrój charakteryzuje się wyraźnie ponadprzeciętnymi możliwościami bliskiego dostępu do terenów zieleni publicznej, w tym lasów. W związku z powyższym w niniejszym planie ogólnym odstąpiono od określenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

8. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO.

8.1. Walory naturalne.

8.1.1. Położenie geograficzne i administracyjne.

Uzdrowska Gmina Miejska Szczawno – Zdrój położona jest w południowej części województwa dolnośląskiego na wysokości od 384 do 850 m n.p.m. Najniżej usytuowany jest obszar na wysokości około 384 m n.p.m., położony w północno – wschodniej części gminy, wzdłuż koryta potoku Szczawnik, na granicy z miastem Wałbrzych. Najwyżej położone rejony gminy, wznoszące się od około 100 do 400 m ponad obszar zajęty przez osadnictwo, stanowi Masyw Chełmca, znajdujący się w jej południowej części. Najwyżej położonym punktem jest szczyt Chełmiec o wysokości 849,9 m n.p.m., położony w całości w granicach gminy. Współrzędne geograficzne lokalizacji Urzędu Miejskiego (ul. Kościuszki 17) wynoszą 50°48'08" szerokości geograficznej północnej oraz 16°15'15" długości geograficznej wschodniej. Powierzchnia geodezyjna rozpatrywanego obszaru wynosi 1481 ha, to jest 14,81 km², co stanowi 3,44 % powierzchni powiatu wałbrzyskiego oraz 0,07 % powierzchni województwa dolnośląskiego. Powierzchniowo gmina Szczawno – Zdrój jest jedną z najmniejszych w skali całego województwa (166 pozycja w rankingu na 169 gmin).

Według fizyczno – geograficznej regionalizacji Polski J. Kondrackiego (1998, z późn. zm.) gmina Szczawno – Zdrój umiejscowiona jest w następujących jednostkach:

- megaregion – Europa Środkowa (3);
- prowincja – Masyw Czeski (33);
- podprowincja – Sudety z Przedgórzem Sudeckim (332);
- makroregiony – Pogórze Zachodniosudeckie (332.2) i Sudety Środkowe (332.4 – 5);
- mezoregiony – Pogórze Wałbrzyskie (332.28) i Góry Wałbrzyskie (332.42).

Mezoregion Pogórze Wałbrzyskie obejmuje północno – wschodnią, najniżej położoną część gminy. W obrębie tego mezoregionu wyróżnia się tu mikroregion Pogórze Świebodzickiego (332.283) (Walczak, 1968, 1970). Mezoregion Gór Wałbrzyskich obejmuje pozostałą część gminy, w obrębie której wyróżnia się tu odpowiednio mikroregiony Masywu Chełmca (332.423) i Kotliny Wałbrzyskiej (332.424) (Walczak, 1968, 1970). Granica pomiędzy głównymi jednostkami fizyczno – geograficznymi (mezoregiony, makroregiony) jest dość wyraźnie zaznaczona w krajobrazie. Należy podkreślić, że położenie w obrębie 2 zróżnicowanych jednostek podziału fizyczno – geograficznego wskazuje, że tutejsze środowisko przyrodnicze posiada charakter przejściowy pomiędzy strefami podgórszą (wyżynną), śródgórszą i górską. Ta przejściowość odzwierciedla się przy charakterystyce każdego z elementów środowiska (klimatu, geologii, geomorfologii, hydrologii i hydrografii, pokrywy glebowej, szaty roślinnej oraz fauny), wpływając także na określone ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym.

Gmina miejska Szczawno – Zdrój wchodzi w skład województwa dolnośląskiego oraz powiatu wałbrzyskiego. Graniczy z gminami:

- Wałbrzych (miasto na prawach powiatu) – od północy i wschodu;
- Boguszów-Gorce – od południa;
- Stare Bogaczowice – od zachodu.

Miasto (gmina) Szczawno – Zdrój składa się z 3 obrębów ewidencyjnych:

- nr 1 (centralna, wschodnia i północno – wschodnia część gminy);
- nr 2 (zachodnia część gminy);
- nr 3 (południowa część gminy).

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

Położenie gminy w skali regionu jest bardzo korzystne. Wpływ na to mają szczególnie walory przyrodnicze i krajobrazowe oraz bezpośrednie sąsiedztwo największego ośrodka miejskiego południowej części województwa dolnośląskiego – Wałbrzycha oraz licznych ośrodków turystycznych Sudetów Środkowych, przez które przebiegają ważne w skali regionu i kraju szlaki transportowe i komunikacyjne.

RYCINA 1: Gmina Szczawno – Zdrój i okolice.



Źródło reprodukcji: Mapa – Powiat Wałbrzyski, skala 1:45000, Wydawnictwo Turystyczne PLAN, Jelenia Góra, Wydanie VII 2016.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

8.1.2. Użytkowanie gruntów.

TABELA 14: Gmina Szczawno–Zdrój – struktura użytkowania gruntów w 2025 roku²⁵.

Wyszczególnienie	Powierzchnia w ha	Struktura w %
Grunty orne	302,1306	20,40
Użytki zielone	159,3844	10,76
Grunty pod stawami	1,1319	0,08
Rowy	4,5313	0,31
Wody powierzchniowe płynące	1,2870	0,09
Wody powierzchniowe stojące	1,4253	0,10
Lasy	690,9644	46,66
Zadrzewienia i zakrzewienia	2,2538	0,15
Użytki ekologiczne	–	–
Użytki rolne zabudowane	2,7576	0,19
Tereny mieszkaniowe	84,8089	5,73
Tereny przemysłowe	2,0619	0,14
Inne tereny zabudowane	50,9275	3,44
Zurbanizowane tereny niezabudowane	27,2057	1,84
Tereny rekreacyjno – wypoczynkowe	53,0907	3,59
Użytki kopalne	0,5300	0,04
Drogi i tereny pod budowę dróg	62,5334	4,22
Tereny kolejowe	32,2940	2,18
Inne tereny komunikacyjne	–	–
Nieużytki	1,4400	0,10
Tereny różne	–	–
Suma	1480,7584²⁶	100,00

Źródło: Obliczenia własne na podstawie Starostwa Powiatowego w Wałbrzychu, 2025.

Z powyższego (ewidencyjnego) zestawienia wynika, że aktualnie tereny niezabudowane (pierwsze osiem wierszy) stanowią aż 78,55 % z ogólnej powierzchni gminy (1163,1087 ha). Abstrahując od faktu, że część z tych gruntów jest już zabudowana lub w trakcie budowy (nie dokonano jeszcze formalnej zmiany klasyfikacji), to mimo wszystko struktura użytkowania gruntów wskazuje na otwarty i ochronny charakter zagospodarowania obszaru gminy. Determinuje to potrzebę możliwie maksymalnego zachowania jej walorów naturalnych (przyrodniczych, krajobrazowych, uzdrowiskowo – leczniczych).

8.1.3. Klimat.

W skali kraju według Okołowicza i Martyn (1979)²⁷ Szczawno – Zdrój położone jest w regionie klimatycznym sudeckim ze średnim wpływem gór i wzniesień, w skali: słaby – średni – silny. Według Wosia (1999)²⁸ gmina położona jest w regionie klimatycznym charakterystycznym dla obszarów górskich tuż przy granicy z regionem

²⁵ Według ewidencji gruntów, 2025.

²⁶ Powierzchnia ewidencyjna.

²⁷ Martyn D., Okołowicz W., *Regiony klimatyczne Polski*, Atlas Geograficzny Polski, Warszawa 1979.

²⁸ Woś A., *Klimat Polski*, Warszawa 1999.

dolnośląskim środkowym. Według regionalizacji klimatycznej Schmucka (1960)²⁹ Szczawnó – Zdrój należy do regionu klimatycznego wałbrzyskiego, obejmującego Góry Kamienne, Góry Sowie i Góry Wałbrzyskie. W zależności od wysokości n.p.m. dodatkowo zaznaczają się tutaj piętra klimatyczne. Ze względu na fakt, że gmina Szczawnó – Zdrój położona jest na wysokości od 384 do 850 m n.p.m. to wyróżnia się tu (według Schmucka) następujące piętra klimatyczne:

- „b” (umiarkowanie ciepłe), obejmujące obszary położone od 400 do 550 m n.p.m., które na tle klimatów typu górskiego charakteryzuje się małym zróżnicowaniem warunków klimatycznych (obejmuje całą sieć osadniczą w gminie);
- „c” (umiarkowanie chłodne), obejmujące obszary położone od 550 do 800 m n.p.m., które na tle klimatów typu górskiego charakteryzuje się średnim zróżnicowaniem warunków klimatycznych (obejmuje wyłącznie Masyw Chełmca);
- „d” (chłodne), obejmujące obszary położone powyżej 800 m n.p.m., które na tle klimatów typu górskiego charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem warunków klimatycznych (obejmuje wyłącznie szczytową część Masywu Chełmca).

Niezależnie od podziałów rejon gminy znajduje się w zasięgu klimatu typu górskiego, o cechach właściwych dla umiarkowanej strefy klimatycznej odmiany środkowo – europejskiej. Obszar gminy pomimo tego, że cechuje się łagodniejszymi warunkami klimatycznymi w grupie obszarów górskich, to w stosunku do średniej krajowej należy do chłodniejszych w Polsce i charakteryzuje się: większymi od przeciętnych amplitudami temperatur, silniejszymi od przeciętnych wiatrami (często fenowymi), dłuższym od przeciętnej okresem występowania mgieł, wyższą od przeciętnej wilgotnością powietrza, mniejszym od przeciętnej osłonecznieniem (zwłaszcza na stokach o ekspozycji N i NE), późniejszą wiosną, krótszym i umiarkowanie ciepłym latem, dość mroźną i długą zimą oraz wyższymi od przeciętnych sumami opadów atmosferycznych, rosnącymi wraz ze wzrostem wysokości nad poziomem morza. Do najważniejszych, specyficznych cech takiego klimatu należą piętrowy układ stref termicznych i opadowych oraz znaczne zróżnicowanie atmosferycznych uwarunkowań lokalnych zależnych od ekspozycji zboczy górskich, gęstości sieci dolinnej, itd.

Lokalne warunki klimatyczne można podzielić na 3 zasadnicze strefy:

- strefa dolinna – obejmuje przebiegające południkowo dno doliny potoku Szczawnik oraz uchodzące do niej doliny ujściowych odcinków poszczególnych mniejszych cieków. Występują tu najmniej korzystne warunki dla osadnictwa. Niższa jest temperatura powietrza, lokalnie tworzą się zastoiska mas zimnego powietrza spływającego z gór. Większa jest wilgotność powietrza, częstotliwość mgieł radiacyjnych, adwekcyjnych i radiacyjno – adwekcyjnych oraz przymrozków. Strefa ta obejmuje najniżej położone rejon gminy na wysokości od 384 do 420 m n.p.m. W jej zasięgu jest praktycznie cały obszar obrębu nr 1 wraz z uzdrowiskiem, z wyjątkiem wyżej położonych rejonów Parku Zdrojowego. Powyższe oznacza, że zachodnią granicą strefy dolinnej jest oś ulic Kolejowej i Solickiej;
- strefa niskiego pogórza – obejmuje rejon wzniesione przynajmniej 50 – 70 m ponad poziom dna doliny potoku Szczawnik. Jest to strefa o najkorzystniejszych warunkach termicznych i wilgotnościowych dla osadnictwa za wyjątkiem stromszych stoków o ekspozycji północnej czy głębszych dolinek. Występuje tu korzystne nasłonecznienie, nie tworzą się zastoiska zimnych mas powietrza, mniej jest mgieł i przymrozków. Strefa ta obejmuje zachodnią część obrębu nr 2 położoną na wysokości od 440 – 450 m n.p.m. wzwyż, czyli mniej więcej powyżej Parku Szwedzkiego, na północnym podnóżu Masywu Chełmca. Oznacza to, że poza najwyżej położonymi rejonami ulic: (Akacyjowej, Górnej, Obrońców Westerplatte i Ułanów Nadwiślańskich) nie obejmuje ona praktycznie innych obszarów objętych obecnie osadnictwem;
- strefa przejściowa – obejmuje pozostałą część gminy, czyli obszary położone pomiędzy doliną potoku

²⁹ Schmuck A., *Rejonizacja pluwiotermiczna Dolnego Śląska*, Wrocław 1960.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

Szczawnik a niskim pogórzem i obniżeniami śródgóorskimi. Występują tu pośrednie warunki dla osadnictwa zależne od odległości od osi doliny, wyniesienia ponad dno doliny, odległości od terenów leśnych, lokalnej konfiguracji rzeźby terenu, itp. Na terenie gminy Szczawno – Zdrój strefa ta obejmuje wschodnią część obrębu nr 2. Jej granicę ze strefą dolinną wyznacza oś ulic Kolejowej i Solickiej. Powyższe oznacza, że w zasięgu strefy przejściowej znajdują się wszystkie zabudowania zlokalizowane na zachód od tych ulic, z wyłączeniem rejonów zaliczonych do strefy niskiego pogórza.

Szczawno – Zdrój posiada opracowanie pn. *Właściwości lecznicze klimatu Uzdrowiska Szczawno – Zdrój* sporządzone w 2018 roku przez Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. Stanisława Leszczyńskiego Polskiej Akademii Nauk. Tenże Instytut, na podstawie wyżej wymienionego dokumentu, pismem nr DI-070-51/2018 z dnia 17 lipca 2018 roku wystawił świadectwo potwierdzające właściwości lecznicze klimatu miejscowości Szczawno – Zdrój. Świadectwo stwierdza, że Uzdrowisko Szczawno – Zdrój charakteryzuje się umiarkowanie korzystnymi warunkami klimatycznymi oraz klimatem akustycznym, a także mało korzystnymi dla klimatoterapii parametrami sanitarnymi powietrza. Według Świadectwa klimat Szczawna – Zdroju ma właściwości lecznicze w odniesieniu do: chorób reumatologicznych, chorób ortopedyczno – urazowych, chorób kardiologicznych i otyłości. Ponadto leczenie osób z chorobami układu oddechowego jest możliwe jedynie w półroczu ciepłym oraz istnieją przeciwwskazania do kierowania do Szczawna – Zdroju pacjentów z chorobami układu nerwowego.

8.1.4. Geologia.

Na obszarze gminy Szczawno – Zdrój występują dwie duże jednostki strukturalne zbudowane z niezmetamorfizowanych skał osadowych i magmowych. W północnej części znajduje się niewielki fragment depresji Świebodzic, a pozostałą część gminy zajmuje depresja śródsudecka. Depresję Świebodzic budują najstarsze utwory występujące w tym rejonie – spility kambryjskie. Na nich zalegają pozostałości utworów górnego dewonu, wykształcone w postaci zlepieńców, szarogłazów i mułowców. Rozwój depresji śródsudeckiej rozpoczął się prawdopodobnie na przełomie dewonu i karbonu. W karbonie dolnym osadziły się tu utwory klastyczne: zlepieńce, piaskowce gruboziarniste oraz mułowce i piaskowce drobnoziarniste. Sedymentacja w karbonie górnym rozpoczyna się łupkami ilasto – mułowcowymi, które stopniowo przechodzą w zlepieńce kwarcowe, piaskowce, mułowce i iłowce z pokładami węgla. Na przełomie karbonu i permu zaznaczyły się intensywne ruchy tektoniczne, których przejawem były liczne intruzje magmowe skał ryolitowych (porfirów), budujących kopułę Chełmca. W końcu permu osadziły się zlepieńce z wkładkami piaskowców. W rejonie gminy nie stwierdzono obecności utworów mezozoicznych i trzeciorzędowych. Osady czwartorzędowe (żwir, mułki, ropy, gliny, piaski, torfy i namuły) występują jedynie w dolinach rzek i potoków³⁰.

ZŁOŻA KOPALIN:

Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 19 ustawy z dnia 09 czerwca 2011 roku Prawo geologiczne i górnicze złożem kopaliny jest nagromadzenie minerałów i skał, których wydobywanie może przynieść korzyść gospodarczą. W celu określenia granic złoża, jego zasobów oraz geologicznych warunków występowania sporządza się dokumentację geologiczną. Udokumentowane złoża kopalin uwzględnia się w ustaleniach planów ogólnych (art. 95 ust. 2).

Na terenie gminy Szczawno – Zdrój znajdują się 3 udokumentowane złoża kopaliny. Są to:

- 2 złoża węgla kamiennego: „Julia” (WK 579) i „Victoria” (WK 578);
- 1 złożo wód leczniczych „Szczawno – Zdrój” (WL 7939).

³⁰ Na podstawie *Objaśnień do Mapy Geośrodowiskowej Polski w skali 1:50000*, arkusze: Kamienna Góra nr 833 (Horbów, 2004) i Wałbrzych nr 834 (Ihnatowicz, 2004).

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

TABELA 15: Gmina Szczawno–Zdrój – charakterystyka złóż kopalin na podstawie *Objaśnień do Mapy Geośrodowiskowej Polski w skali 1:50000*, arkusze: Kamienna Góra nr 833 (Horbowy, 2004) i Wałbrzych nr 834 (Horbowy, 2004) oraz *Kart Informacyjnych Złoża Kopaliny Stałej* (Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, 2025) i *Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce według stanu na 31 XII 2023 roku* (Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, 2024).

Nazwa złoża	Rodzaj kopaliny	Stan zagospodarowania	Zastosowanie kopaliny	Zasoby geologiczne bilansowe (tys. ton)	Przyczyny konfliktowości złoża
Julia	Wk	Z	E	17660	U
Victoria	Wk	Z	E	123254	U
Szczawno – Zdrój	WI	G	L	0,54 ³¹	–

Rodzaj kopaliny: **Wk** – węgiel kamienny, **WI** – wody lecznicze.
Stan zagospodarowania: **G** – zagospodarowane, **Z** – zaniechane.
Zastosowanie kopaliny: **E** – kopaliny energetyczne, **L** – lecznictwo uzdrowiskowe.
Przyczyny konfliktowości: **U** – ogólna uciążliwość dla środowiska.

Złoże „Julia” (WK 579), którego fragment obejmuje południową część gminy w rejonie Masywu Chełmca i Wzgórza Gedymina, stanowią węgle kamienne będące surowcem energetycznym. Złoże „Victoria” (WK 578), którego niewielki fragment obejmuje południowo – wschodnią część gminy w rejonie Masywu Chełmca, stanowią węgle koksowe, antracytowe i niewielkie ilości węgla energetycznych. W rejonie Wałbrzycha już od czasów średniowiecznych rozwijał się na większą skalę przemysł wydobywczy związany z podziemną eksploatacją węgla kamiennego. Wydobywanie rozpoczęło się początkowo w partiach przypowierzchniowych, stopniowo postępowano w głąb górotworu i było prowadzone metodą ścianową na zawal i podsypkę, przy istniejących zagrożeniach: metanowym, wyrzutów gazu i skał oraz wodnym. W granicach gminy, na północno – wschodnich stokach Masywu Chełmca, znajdowały się sztolnie górnicze związane z zespołem kopalni „Tytus” z Konradowa (sztolnia „Gustaw”). Eksploatacji zaniechano i pozostałościami tych działalności są hałdy górnicze oraz nieczynne (zlikwidowane) sztolnie i szyby kopalniane. Proces likwidacji kopalń zakończono z końcem lat 90–tych XX wieku i zaprzestano odwadniać wyrobiska górnicze. Masyw Chełmca to także historyczne pozostałości po górnictwie niewęglowym (eksploatacja: arsenu, barytu, cynku, grafitu, miedzi, niklu, ołowiu, srebra i uranu oraz nieczynne kamieniołomy w skałach wulkanicznych). Ślady po byłym górnictwie są w zdecydowanej większości zabezpieczone. Niezależnie od faktu braku prowadzenia działalności górniczych na obu wyżej wymienionych złożach węgla kamiennego, a więc pozostających bez większego wpływu na użytkowanie terenu, w graniach obu złóż ustalono strefę zieleni i rekreacji (Wzgórze Gedymina), strefę otwartą (Masyw Chełmca – wspólnie z występującymi tu formami ochrony przyrody) i strefę komunikacyjną (wybrane odcinki linii kolejowej nr 291).

Złoże wód leczniczych „Szczawno – Zdrój” (WL 7939) obejmuje północną część gminy, zarówno w granicach terenów otwartych (Wzgórze Gedymina, użytki rolne) jak i terenów zainwestowanych (sieć osadnicza). Środowiskiem mineralizowania się wód w rejonie złoża jest kompleks utworów karbońskich. Wody podziemne infiltrujące w rejonach wychodni i strefach linii dyslokacyjnych nasycane są dwutlenkiem węgla i wchodzi w reakcje wymienne ze składnikami otaczających skał. Dla szczawieńskich wód leczniczych charakterystyczne są niskie wydajności (od 0,3 do 5 dm³/min), wysoka mineralizacja (do około 3500 mg/dm³), szybki wpływ opadów na wydatek oraz wyraźne zmiany tego parametru i temperatury związane z porami roku. Wpływ na wydajność ujęć ma wiele czynników, a do najważniejszych należą opady atmosferyczne. Wody lecznicze eksploatowane są wyłącznie w

³¹ Zasoby eksploatacyjne (m³/h).

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

plytkich ujęciach samoczynnych. Kopalinę główną czyli wody lecznicze można scharakteryzować jako:

- szczawy wodorowęglanowo – sodowe;
- szczawy wodorowęglanowo – sodowo – wapniowe;
- szczawy wodorowęglanowo – sodowo – magnezowe;
- szczawy wodorowęglanowo – sodowo – magnezowo – wapniowe, radonowe;
- wody kwasowęglowe.

W granicach złoża „Szczawno – Zdrój” (WL 7939) ustalono określone zasięgi praktycznie wszystkich stref planistycznych ujętych w planie ogólnym. Wieloletnie badania potwierdzają brak wpływu oddziaływania terenów zainwestowanych na charakterystykę złoża. Szczególnym jednak rejonem z geologicznego punktu widzenia jest Wzgórze Gedymina, w granicach którego ustalono strefę zieleni i rekreacji oraz strefę otwartą.

Ponadto na terenie gminy nie wyznaczono rejonów perspektywicznych i prognostycznych dla występowania kopalin. Nie występują także kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

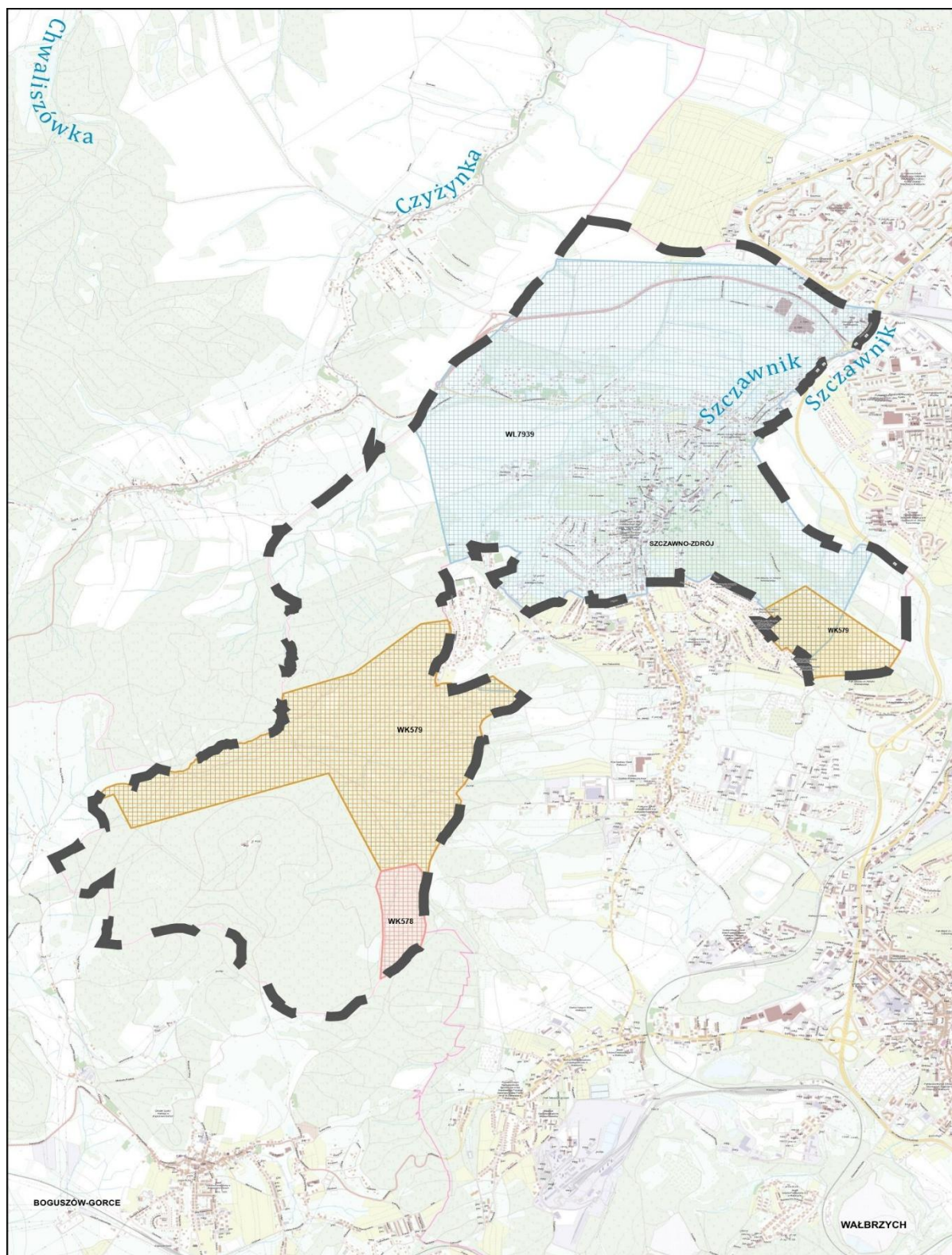
OBSZARY I TERENY GÓRNICZE:

Zgodnie z art. 104 ust. 1 ustawy z dnia 09 czerwca 2011 roku Prawo geologiczne i górnicze obszary i tereny górnicze uwzględnia się określając ustalenia planu ogólnego gminy.

Dla złoża wód leczniczych „Szczawno – Zdrój” (WL 7939) wyznaczono obszar i teren górniczy „Szczawno – Zdrój” o powierzchni 12063900 m², utworzony na podstawie Koncesji nr 32/92 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 30 września 1992 roku, zmienionej Decyzjami Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr BKK/MZ/667/97 z dnia 09 maja 1997 roku i nr GK/hg/487–609/99 z dnia 18 lutego 1999 roku oraz Decyzją nr 27 / 2012 Marszałka Województwa Dolnośląskiego z dnia 29 sierpnia 2012 roku. Granice obszaru i terenu górniczego pokrywają się i obejmują swym zasięgiem niemal cały obszar gminy Szczawno – Zdrój (poza Masywem Chelmcą) oraz przylegające do niego części dzielnic Wałbrzycha (od południa Białego Kamienia, od wschodu Piaskowej Góry, od północy Podzamcza), zaś północno – zachodni kraniec obszaru i terenu leży w granicach gminy Stare Bogaczowice. Średnia wysokość obszaru i terenu górniczego wynosi 400 – 440 m n.p.m. Całość odwadniana jest przez potok Szczawnik. Analizowany rejon charakteryzuje się wysokim stopniem urbanizacji. Bezpośrednie sąsiedztwo ujęć wód leczniczych stanowi Park Zdrojowy imienia Henryka Wieniawskiego oraz obiekty sanatoryjne. Wokół rozciąga się strefa zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Zachodnia i północno – zachodnia część obszaru wykorzystywana jest rolniczo. Przy północnej i północno – wschodniej granicy obszaru i terenu górniczego zlokalizowane jest centrum handlowe.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

RYCINA 2: Gmina Szczawno–Zdrój – rozmieszczenie udokumentowanych złóż kopalin w granicach gminy.



Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, CBDG Geoportal danych przestrzennych. Warstwa podkładowa: Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k).

Do wydobycia kopaliny nie stosuje się urządzeń technicznych. Eksploatacja wszystkich źródeł odbywa się samoczynnie. Wyflęwy te zgrupowane są w zależności od składu chemicznego i lokalizacji w zespoły noszące następujące nazwy (kolejność według wysokości n.p.m. danego ujęcia):

- źródło „W Chodniku” – zespół źródeł składający się z 3 poszczególnych wyflęwów, średnia wysokość wyflęwu 401,44 m n.p.m. – traktowany jako piezometr;
- źródło „W Podwórcu” – zespół źródeł składający się z 2 poszczególnych wyflęwów, średnia wysokość wyflęwu 402,57 m n.p.m. – traktowany jako piezometr;
- źródło „Ludwiki” – zespół źródeł składający się z 4 poszczególnych wyflęwów, średnia wysokość wyflęwu 402,66 m n.p.m. – traktowany jako piezometr;
- źródło „Marta” – zespół ujęć źródłanych składający się z 9 poszczególnych wyflęwów, średnia wysokość wyflęwu 402,66 m n.p.m. Ujęcia te znajdują się w piwnicy budynku mieszkalnego przy ul. Sienkiewicza 7. Zagłębienie części piwnicznej wyodrębnionego pomieszczenia źródła wynosi około 5 m;
- źródło „Apteczne” – zespół źródeł składający się z 2 poszczególnych wyflęwów, średnia wysokość wyflęwu 402,68 m n.p.m. – traktowany jako piezometr;
- źródło „Młynarz” – zespół ujęć źródłanych składający się z 5 poszczególnych wyflęwów, średnia wysokość wyflęwu 402,79 m n.p.m. Ujęcia te znajdują się pod Zakładem Przyrodolecznictwem w piwnicach od strony wschodniej. Zagłębienie w stosunku do poziomu piwnic zakładu Przyrodolecznictwa wynosi około 4,5 m;
- źródło „Mieszko” – zespół ujęć źródłanych składający się z 9 poszczególnych wyflęwów, średnia wysokość wyflęwu 404,90 m n.p.m. Ujęcia te znajdują się pod Pijalnią i Halą Spacerową. Piwnice zagłębione są na głębokość około 3,5 m;
- źródło „Dąbrówka” – zespół ujęć źródłanych składający się z 4 poszczególnych wyflęwów, średnia wysokość wyflęwu 404,96 m n.p.m. Ujęcia te znajdują się w piwnicach sanatorium „Korona Piastowska” zagłębionych na około 3,5 m;

Źródła „Ludwiki”, „Apteczne”, „W Chodniku” i „W Podwórcu” znajdują się w tunelu łączącym źródło „Marta” z piwnicami Zakładu Przyrodolecznictwa.

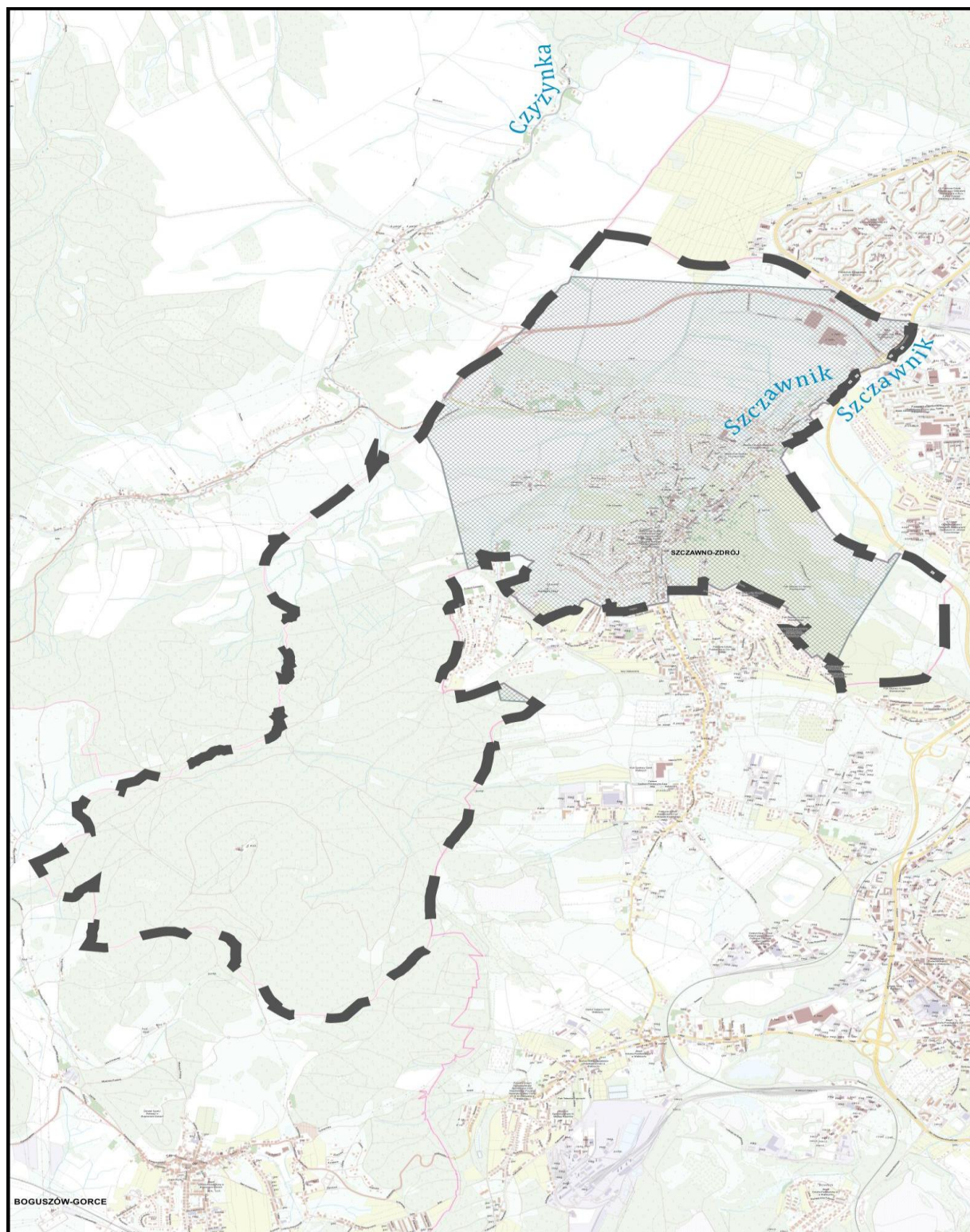
Gmina Szczawno – Zdrój posiada Świadcetwa potwierdzające właściwości lecznicze wód ze źródeł: „Dąbrówka”, „Marta”, „Młynarz” i „Mieszko” wydane w dniu 25 lipca 2018 roku przez Narodowy Instytut Zdrowia Publicznego – Państwowy Zakład Higieny.

W granicach obszaru i terenu górnictwa „Szczawno – Zdrój” nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznaczono filar ochronny w myśl art. 104 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 09 czerwca 2011 roku Prawo geologiczne i górnictwo.

Szczególne znaczenie dla właściwego funkcjonowania obszaru i terenu górnictwa mają lokalizacje wyżej wymienionych ujęć wód leczniczych. Z tego też względu ustalone strefy planistyczne pokrywają się z aktualnym zagospodarowaniem terenu. Są to: strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (ul. Sienkiewicza 7), strefa usługowa (Zakład Przyrodolecznictwa, Rozlewnia Wód Mineralnych, Pijalnia Wód Mineralnych, Hala Spacerowa, Sanatorium „Korona Piastowska”), strefa zieleni i rekreacji oraz strefa otwarta (Park Zdrojowy).

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

RYCINA 3: Gmina Szczawno–Zdrój – rozmieszczenie obszaru i terenu górniczego „Szczawno – Zdrój” w granicach gminy.



Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, CBDG Geoportal danych przestrzennych. Warstwa podkładowa: Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k).

8.1.5. Geomorfologia.

RZEŻBA TERENU:

W rzeźbie centralnej i południowej części Szczawna – Zdroju dominują zaokrąglone, ale stromo nachylone grzbiety górskie oraz pojedyncze kopulaste lub stożkowe wzniesienia twardzielcowe powstałe na skałach wulkanicznych. Charakteryzują je znaczne wysokości względne szczytów (od 100 do 450 m ponad poziom centrum uzdrowiska) i stromo nachylone stoki, nierzadko przekraczające nachyleniem 30°. Są one wynikiem działania długotrwałych procesów denudacyjnych. Tego typu rzeźbę określamy mianem inwersyjnej. W północnej części gminy mamy do czynienia z poziomem zrównania będącym pochodną procesów tektonicznych i denudacyjnych. Jest to tak zwany poziom kotlinowy.

CZYNNE PROCESY GEOMORFOLOGICZNE:

Pomimo zróżnicowanej rzeźby terenu na obszarze gminy nie występują zarówno osuwiska, tereny zagrożone występowaniem ruchów masowych jak i obszary predysponowane do występowania ruchów masowych. Miejscami występują grunty podatne na denudację naturogeniczną i uprawową³², zlokalizowane w następujących rejonach gminy:

- Masyw Chełmca – obecnie obszary leśne;
- Wzgórze Gedymina – obecnie zieleń parkowa i obszary leśne;
- północna część ul. Kolejowej w rejonie linii kolejowej nr 291 – obecnie użytki rolne i zadrzewienia;
- rejon bezimiennego wzniesienia (410,9 m n.p.m.) na północ od ul. Chopina – obecnie użytki rolne zadrzewienia.

Niezależnie od braku kwalifikacji jakichkolwiek terenów w granicach gminy Szczawno – Zdrój związanych z występowaniem czy zagrożeniem ruchami masowymi, lokalne procesy geomorfologiczne mogą stanowić miejscami przeszkody w zabudowie terenu. Warunki niekorzystne dla budownictwa występują szczególnie w południowej części gminy (Masyw Chełmca i jego podnóża) gdzie dominują tereny o silnych spadkach (>20 %) oraz tereny zagrożone szkodami górnictwami po eksploatacji węgla kamiennych (obszary niecek z osiadania górotworu). Niekorzystne podłoże gruntowe stanowią też gliny deluwialne leżące u stóp zboczy górskich na skrajach dolin rzecznych i w ich obszarach źródłkowych. Są one często wysyczone wodą i charakteryzują się małą nośnością. Warunki niekorzystne występują również w dolinach większości potoków (piaski i żwiry), gdzie zwierciadło wody gruntowej może występować płytko. Należy tu zwrócić uwagę na tereny zagrożone podtopieniami. Dotyczy to całej, otwartej doliny potoku Szczawnik i jego dopływów, w tym również tych najmniejszych, często okresowych, stanowiących część systemu melioracyjnego. Obszary o takiej charakterystyce, w tym niezabudowane tereny w dolinie potoku Szczawnik, zostały zatem włączone w granice stref zieleni i rekreacji lub otwartej. Grunty podatne na denudację naturogeniczną i uprawową, których zasięg ustalono wyłącznie na podstawie hipsometrii a nie badań geotechnicznych (północna część ul. Kolejowej i rejon na północ od ul. Chopina), nie stanowią bezwzględnej bariery dla możliwości lokalizacji zabudowy. Wskazują na utrudnione warunki dla upraw rolniczych. W związku z powyższym ustalono tutaj strefy zgodnie z aktualnie obowiązującym planem miejscowym³³ (wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz jednorodziną) i faktycznym zagospodarowaniem (otwarta).

³² Na podstawie danych zawartych w *Komentarzu do Mapy Sozologicznej w skali 1:50000*, arkusz M-33-45-D Wałbrzych (Baraniecki, Bieroński, Kuźniewski, Pawlak, 1997).

³³ Uchwała nr XI/6/25 Rady Miejskiej Szczawna – Zdroju z dnia 25 lutego 2025 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój, położonego w obrębie Szczawno – Zdrój 1, pomiędzy ul. Fryderyka Chopina (dz. nr 123/2) a ul. Kolejową (dz. nr 71) w Szczawnie – Zdroju (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 10 marca 2025 roku, poz. 1194).

8.1.6. Hydrologia.

Ochrona wód polega na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami przez zapobieganie naruszaniu równowagi przyrodniczej i przeciwdziałanie wywoływaniu w wodach zmian powodujących ich nieprzydatność dla ludzi, świata roślinnego i zwierzęcego oraz gospodarki narodowej. Zgodnie z art. 50 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne wody, jako integralna część środowiska oraz siedlisko dla organizmów, podlegają ochronie, niezależnie od tego, czyją stanowią własność. Ponadto, zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska, określając ustalenia planu ogólnego gminy uwzględnia się w szczególności ograniczenia wynikające między innymi z warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowienia stref ochronnych ujęć wód, a także obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

WODY PODZIEMNE:

W następstwie bardzo złożonej budowy geologicznej i skomplikowanej tektoniki, warunki hydrogeologiczne w rejonie Szczawno – Zdroju charakteryzują się dużą różnorodnością. Przejawia się to głównie w wykształceniu litologicznym utworów i warstw wodonośnych, ich przepuszczalności, porowatości i wodonośności. Istotnym czynnikiem jest zaangażowanie tektoniczne górotworu, prowadzące do powstawania głębokich, często szerokich, spękanych i uszczelinowionych stref drożnych dla przepływu wód podziemnych. Analizowany obszar według regionalnego podziału hydrogeologicznego położony jest w podregionie śródsudeckim stanowiącym fragment regionu sudeckiego (Michniewicz i inni, 1984). Występuje tu 8 pięter wodonośnych: czwartorzędowe, trzeciorzędowe, kredowe, triasowe, cztery piętra paleozoiczne – dwa dolnokarbońskie, permokarbońskie i permskie oraz proteozoiczne. Znaczenie dla gminy Szczawno – Zdrój mają piętra paleozoiczne, przede wszystkim wodonośne piętro dolnokarbońskie. Wody piętra dolnokarbońskiego są związane ze skałami osadowymi kulmu. Są to wody szczelinowe o zwierciadle napiętym. Wydajności ze studni są niewielkie i dochodzą maksymalnie do 6 m³/h, przy depresjach rzędu 10 – 50 m. Obok wód słodkich współwystępują tu wody lecznicze typu szczaw wodorowęglanowych i wody słabozmineralizowane, eksploatowane w Szczawnie – Zdroju przez 8 zespołów ujęć. Mineralizacja wód wynosi od 2,3 – 3,6 g/dm³. Zostały one udokumentowane jako złożo wód leczniczych „Szczawno Zdrój” (WL 7939)³⁴. Gmina Szczawno – Zdrój znajduje się w granicach rejonów jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) nr 107 (jedynie południowo – zachodnia część gminy, inaczej zachodnia część Masywu Chełmca) i 108 (pozostała część gminy).

Według *Mapy obszarów głównych zbiorników wód podziemnych* (GZWP) (Kleczkowski, 1990) oraz Geoportalu Państwowej Służby Hydrologicznej (<https://epsh.pgi.gov.pl/epsh/>) rejon gminy Szczawno – Zdrój nie znajduje się w zasięgu udokumentowanych GZWP.

Na terenie gminy Szczawno – Zdrój głębokość do zwierciadła wody od powierzchni terenu wynosi:

- od 10 do 20 m w szczytowym rejonie Masywu Chełmca (powyżej 700 m n.p.m.);
- od 5 do 10 m na niżej położonych stokach Masywu Chełmca (od około 500 do około 700 m n.p.m.);
- do 2 m w rejonie dolin poszczególnych cieków wodnych;
- od 2 do 5 m na pozostałym obszarze.

Uwarunkowania hydrogeologiczne nie mają wpływu na konieczność zachowania określonych ograniczeń związanych z zagospodarowaniem terenu gminy. Wyjątkiem jest rejon występowania wypływów naturalnych surowców leczniczych, o którym mowa w podrozdziale dotyczącym geologii.

³⁴ Na podstawie *Objaśnień do Mapy Geośrodowiskowej Polski w skali 1:50000*, arkusze: Kamienna Góra nr 833 (Horbowy, 2004) i Wałbrzych nr 834 (Ihnatowicz, 2004).

WODY POWIERZCHNIOWE:

Obszar gminy Szczawnó – Zdrój położony jest w obrębie dorzeczy rzek Bobru (całkowita powierzchnia dorzecza 5876,1 km²) i Bystrzycy (całkowita powierzchnia dorzecza 1767,8 km²), będących bezpośrednimi lewymi dopływami rzeki Odry. Dorzecze rzeki Bóbr obejmuje jedynie południowo – zachodni fragment gminy i związane jest z potokiem Czerwony Strumień, będącym prawobrzeżnym dopływem rzeki Lesk (całkowita powierzchnia dorzecza 120,3 km²), który to jest prawym dopływem rzeki Bóbr. Dorzecze rzeki Bystrzycy związane jest z dwoma ciekami: Dopływ spod góry Chełmiec i Szczawnik (całkowita powierzchnia dorzecza 26,9 km²). Dopływ spod góry Chełmiec jest prawym dopływem rzeki Czyżynki (całkowita powierzchnia dorzecza 25,3 km²), która jest prawym dopływem rzeki Strzegomki (całkowita powierzchnia dorzecza 554,7 km²), która to jest lewym dopływem rzeki Bystrzycy. Szczawnik zaś jest lewym dopływem rzeki Pelcznicy (całkowita powierzchnia dorzecza 166,5 km²), która to jest prawym dopływem rzeki Strzegomki. Nazewnictwo cieków wodnych podano zgodnie z *Mapą Podziału Hydrograficznego Polski*.

Na obszarze Szczawná – Zdroju sieć rzeczna nie jest dobrze rozwinięta i charakteryzuje się znaczną asymetrią, która jest związana z obecnością w południowej części obszarów górskich i znaczną przepuszczalnością skał wulkanicznych. Wulkanity są podścielane przez skały osadowe typu mułowców i iłowców, które są nieprzepuszczalne, dlatego też na powierzchni występuje więcej cieków wodnych. Są to jednak niewielkie strumienie o wąskich stromych dolinach, które uchodzą do Dopływu spod góry Chełmiec lub do Szczawnika. Generalnie lokalne ciek powierchniowe charakteryzują się zmiennymi spadkami podłużnymi. W partiach górskich koryta cieków są wcięte i strome, a bieg wody wartki, zaś po przekroczeniu krawędzi Masywu Chełmca bieg potoków staje się wolniejszy. Sieć cieków na terenach zabudowanych jest silnie przekształcona przez człowieka. Długie odcinki Szczawnika są zakryte. Pozostała część koryt jest zabudowana technicznie, na części wykonano przeciwoerozyjne korekty progowe. Obszar położony wzdłuż dna doliny Szczawnika i jego większych dopływów objęty jest siecią kanalizacji sanitarnej. Żaden z cieków przepływających przez gminę nie jest odbiornikiem oczyszczonych ścieków komunalnych. Charakterystyczną cechą analizowanego obszaru jest brak większych zbiorników wód stojących. Występujące na terenie gminy niewielkie zbiorniki wodne (Park Szwedzki, Park Zdrojowy, Wzgórze Gedymina, rejony ulic Chopina i Ułanów Nadwiślańskich) są pochodzenia antropogenicznego.

Na terenie gminy nie występują obszary ochronne wód śródlądowych ani strefy ochronne ujęć wód.

Łączna powierzchnia gruntów pod wodami powierchniowymi wynosi 2,7123 ha³⁵ co stanowi 0,19 % ogólnej powierzchni gminy, w tym pod wodami powierchniowymi płynącymi 1,2870 ha³⁶, a pod wodami powierchniowymi stojącymi 1,4253 ha³⁷, co stanowi odpowiednio 0,09 % i 0,10 % ogólnej powierzchni gminy. Powierzchnia gruntów pod stawami wynosi 1,1319 ha³⁸ co stanowi 0,08 % ogólnej powierzchni gminy.

³⁵ Według ewidencji gruntów, 2025.

³⁶ Według ewidencji gruntów, 2025.

³⁷ Według ewidencji gruntów, 2025.

³⁸ Według ewidencji gruntów, 2025.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

TABELA 16: Gmina Szczawnó–Zdrój – jednolite części wód powierzchniowych (JCWP).

Kod JCWP	Nazwa JCWP	Typ JCWP	Status JCWP
RW60000316199	Bóbr od zbiornika Bukówka do Kamiennej	potok lub mała rzeka wyżynna na podłożu krzemianowym	silnie zmieniona część wód
RW6000031348339	Strzegomka do zbiornika Dobromierz	potok lub mała rzeka wyżynna na podłożu krzemianowym	silnie zmieniona część wód
RW6000031348699	Pelcznica	potok lub mała rzeka wyżynna na podłożu krzemianowym	silnie zmieniona część wód

Źródło: <https://isok.gov.pl/hydroportal.html>, 2025.

Stosunkowo uboga lokalna sieć hydrograficzna uzasadnia, że praktycznie wszystkie użytki figurujące w ewidencji gruntów jako wody powierzchniowe (płynące i stojące) oraz stawy włączono w granice stref zieleni i rekreacji oraz otwartej. Ponadto tam, gdzie tereny wód powierzchniowych lub stawów sąsiadują ze strefami umożliwiającymi dość intensywne zagospodarowanie, otoczono je stosownymi buforami o szerokości 2 x 5 m lub 2 x 10 m, miejscami 20 m lub o innej szerokości, w zależności od lokalnych uwarunkowań, a zwłaszcza dokonanego już zainwestowania. Bufory te włączono w granice strefy otwartej. Tereny wód włączono jako dodatkowy profil funkcjonalny praktycznie do każdej strefy planistycznej, dla której nie są one ujęte w profilu podstawowym. Powyższe ustalenia związane są także z charakterystyką hydrologiczną lokalnych cieków wodnych.

CHARAKTERYSTYKA HYDROLOGICZNA³⁹:

Hydrologicznie ważnymi dla rzek rejonu Szczawná – Zdroju są wysokie roczne sumy opadów w obszarach źródłiskowych leżących w Górach Wałbrzyskich (Masyw Chełmca). W najwyższych partiach Masywu sięgają one 1000 mm. Efekty hydrologiczne spowodowane opadami generowane są więc bezpośrednio w granicach gminy Szczawnó – Zdrój. Największa frekwencja opadów burzowych występuje na posterunku Szczawnó – Zdrój w okresie od czerwca do sierpnia, z maksimum w lipcu. Na obszarach górskich ważnym czynnikiem jest retencja opadów półroczna zimowego w pokrywie śnieżnej oraz jej szczyptywanie. Większość terenu gminy leży w strefie o niewielkiej grubości pokrywy śnieżnej (15 – 20 cm). Termin jej zaniku uzależniony jest od wysokości nad poziomem morza. Duże znaczenie hydrologiczne dla lokalnych rzek i potoków ma późny zanik pokrywy śnieżnej w ich obszarach alimentacyjnych. Zasilanie części rzek z retencji pokrywy śnieżnej Masywu Chełmca jest przesunięte o ponad miesiąc w stosunku do warunków w dolinie Szczawnika.

Roczny przebieg SSQ (średni przepływ) większych rzek rejonu Wałbrzycha ujawnia maksimum główne w kwietniu i drugorzędne w lipcu. Główne minimum przypada zaś na okres wrzesień – listopad, a dwa drugorzędne na luty (głębsze) i czerwiec. Lokalne rzeki są intensywnie zasilane w półroczu zimowym odwilżowym i roztopowym uwalnianiem retencji śnieżnej, z nałożonymi niekiedy opadami deszczu. Znaczący efekt hydrologiczny dają także lipcowe maksima roczne opadu. Minimum lutego jest spowodowane często występującymi niskimi temperaturami i brakiem zasilania z retencji śnieżnej. Obniżanie przepływów po maksimach kwietnia i lipca jest spowodowane ewapotranspiracją sezonu wegetacyjnego. Płaskie minimum jesienne jest powodowane silnym szczyptywaniem retencji w okresie poprzedzającym oraz nałożeniem często występujących warunków posusznych kompleksu pogodowego „babiego lata”. Retencja długookresowa jest w zlewniach odbudowywana głównie w półroczu zimowym.

³⁹ Na podstawie danych zawartych w *Komentarzu do Mapy Hydrograficznej w skali 1:50000*, arkusze: M-33-45-C Kamienna Góra (Bieroński, Pawlak, Tomaszewski, 2001) i M-33-45-D Wałbrzych (Bieroński, Pawlak, Tomaszewski, 2001).

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

Górski charakter zlewni głównych cieków gminy Szczawnó – Zdrój oraz wysokie natężenie opadów niejednokrotnie powodują duży spływ powierzchniowy i gwałtowny przybór wody. Dopływ spod góry Chełmiec i Szczawnik nie są jednak zaliczane do cieków o dużym potencjale powodziowym. Powierzchnie ich zlewni są niewielkie, a długość biegu samych potoków i ich dopływów, wzdłuż dość stromych i wąskich dolin, jest stosunkowo krótka. Wody z obu zlewni odpływają więc szybko do rzek Czyżynki (Dopływ spod góry Chełmiec) oraz Pełcnicy (Szczawnik) i najczęściej rozlewają się dopiero w niewielkiej strefie ujściowej. Niemniej skutek dużych względnych spadków terenu oraz zwartego kształtu zlewni, występowanie większych i długotrwałych opadów deszczu może spowodować, że spływające wody zgromadzą się w dolinie i całą jej szerokością w sposób niekontrolowany spłyną poniżej. Wezbrania cieków powierzchniowych mogą nastąpić w bardzo krótkim czasie, powodując duże szkody materialne. W tym rejonie zalewaniu ulec mogą zabudowania, które zostały lub zostaną wzniesione zbyt blisko koryta potoku Szczawnik i jego dopływów. W zlewni Dopływu spod góry Chełmiec nie występuje sieć osadnicza. W okresie lat 1997 – 2024 rejon Szczawná – Zdroju nawiedzały miejscowe podtopienia z częstotliwością raz na kilka, kilkanaście lat (lipiec i sierpień 1997 roku, lipiec 1999 roku, lipiec i sierpień 2001 roku, lipiec 2002 roku, sierpień 2006 roku, wrzesień 2024 roku). Koncentrowały się przede wszystkim w północno – wschodniej części gminy wzdłuż koryt potoku Szczawnik i jego lewego dopływu – Potoku „B”. Zakres szkód obejmował podtopienie budynków użyteczności publicznej oraz budynków mieszkalnych (wielorodzinnych i jednorodzinnych) i gospodarczych. Za każdym razem powodem wystąpienia tych zjawisk były notowane w tym rejonie nawalne, długotrwałe opady atmosferyczne.

Na terenie gminy Szczawnó – Zdrój nie wyznaczono obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne [Q10% – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 % (raz na 10 lat), Q1% – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 % (raz na 100 lat)], ujętych na mapach zagrożenia powodziowego, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 wyżej wymienionej ustawy. Nie występują tu także tereny ujęte na mapach zagrożenia powodziowego, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%).

Zgodnie z art. 326 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne ustalenia planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza, planu zarządzania ryzykiem powodziowym i planu przeciwdziałania skutkom suszy uwzględnia się, określając ustalenia planu ogólnego gminy. *Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry*⁴⁰, *Plan przeciwdziałania skutkom suszy*⁴¹ jak i *Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry*⁴² nie wskazują działań (inwestycji) rekomendowanych do realizacji bezpośrednio na obszarze gminy Szczawnó – Zdrój.

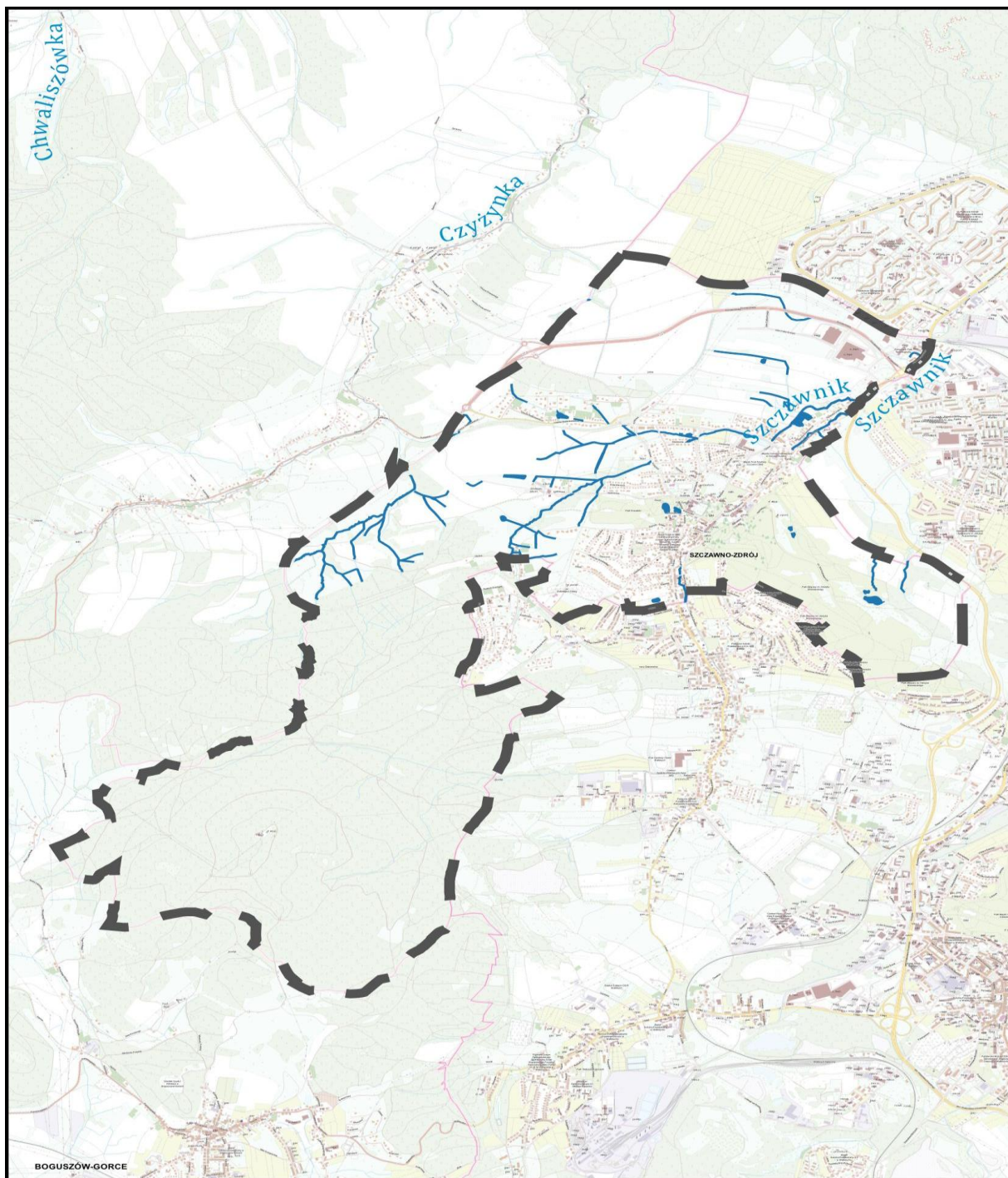
⁴⁰ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 roku w sprawie *Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry* (Dz. U. z dnia 23 lutego 2023 roku, poz. 335).

⁴¹ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021 roku w sprawie przyjęcia *Planu przeciwdziałania skutkom suszy* (Dz. U. z dnia 03 września 2021 roku, poz. 1615).

⁴² Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 października 2022 roku w sprawie przyjęcia *Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry* (Dz. U. z dnia 22 grudnia 2022 roku, poz. 2714).

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

RYCINA 4: Gmina Szczawno–Zdrój – rozmieszczenie gruntów pod wodami, gruntów pod stawami i rowów w granicach gminy.



Źródło: Baza danych ewidencji gruntów i budynków. Warstwa podkładowa: Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k).

8.1.7. Gleby.

Rozmieszczenie typów gleb w rejonie gminy Szczawno – Zdrój podporządkowane jest rzeźbie terenu. Występują tu gleby typowe dla regionu sudeckiego. Rejon gminy zbudowany jest ze skał magmowych, więc podłoże gleb stanowią przede wszystkim gliny zwietrzelinowe skał osadowych i wulkanicznych (gleby gliniaste). Na wychodniach skał magmowych występują znaczne powierzchnie gleb kamienisto – szkieletowych. W rejonie Gór Wałbrzyskich największą powierzchnię zajmują gleby brunatne kwaśne na przemian z rankerami. W północnej części gminy występują gleby płowe. Ze względu na brak poszerzonych odcinków dolin rzecznych mady występują tylko śladowo. Gleby antropogeniczne o miąższości do 2 m występują na wszystkich terenach zabudowanych (tereny mieszkaniowe i usługowe oraz inne tereny zabudowane). Generalnie wartość gleb na terenie gminy Szczawno – Zdrój należy ocenić jako bardzo przeciętną z dominującym udziałem gleb średnich. Są to jednak gleby przydatne dla rolnictwa (północna i zachodnia część gminy), zwłaszcza poza rejonami najsilniej urzeźbionymi. Gleby w gminie Szczawno – Zdrój podatne są na procesy erozyjne. Podgórska i górską rzeźba terenu oraz niewłaściwa orka (wzdłuż stoków) sprzyjają erozji gleb.

Według *Mapy glebowo – rolniczej w skali 1:5000* (stan na 2010 rok), prezentowanej na Geoportalu Dolnego Śląska (<https://geoportal.dolnyslask.pl/imap/>), dominujące typy gleb na terenie gminy Szczawno – Zdrój to naprzemiennie występujące gleby bielcowe i pseudobielcowe oraz gleby brunatne właściwe, z wyraźną dominacją tych pierwszych. Tylko miejscami występują mniejsze płyty mad (wzdłuż cieku Dopływ spod góry Chelmiec, na zachodnich obrzeżach Parku Szwedzkiego, na północ od ul. Wita Stwosza, na północ od ul. Ułanów Nadwiślańskich, na północ od ul. Chopina) oraz czarnych ziemi zdegradowanych i gleb szarych (na południe od ul. Ułanów Nadwiślańskich).

TABELA 17: Gmina Szczawno–Zdrój – grunty orne według klas bonitacyjnych⁴³.

Klasa bonitacyjna	Powierzchnia w ha	Struktura w (%)
I	–	–
II	–	–
III a	6,4544	2,14
III b	52,8221	17,48
IV a	80,9690	26,80
IV b	70,5695	23,36
V	68,1408	22,55
VI	23,1748	7,67

Źródło: Obliczenia własne na podstawie Starostwa Powiatowego w Wałbrzychu, 2025.

⁴³ Według ewidencji gruntów, 2025.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

TABELA 18: Gmina Szczawno–Zdrój – użytki zielone ogółem według klas bonitacyjnych⁴⁴.

Klasa bonitacyjna	Powierzchnia w ha	Struktura w (%)
I	–	–
II	–	–
III	35,2300	22,10
IV	94,6824	59,41
V	25,0081	15,69
VI	4,4639	2,80

Źródło: Obliczenia własne na podstawie Starostwa Powiatowego w Wałbrzychu, 2025.

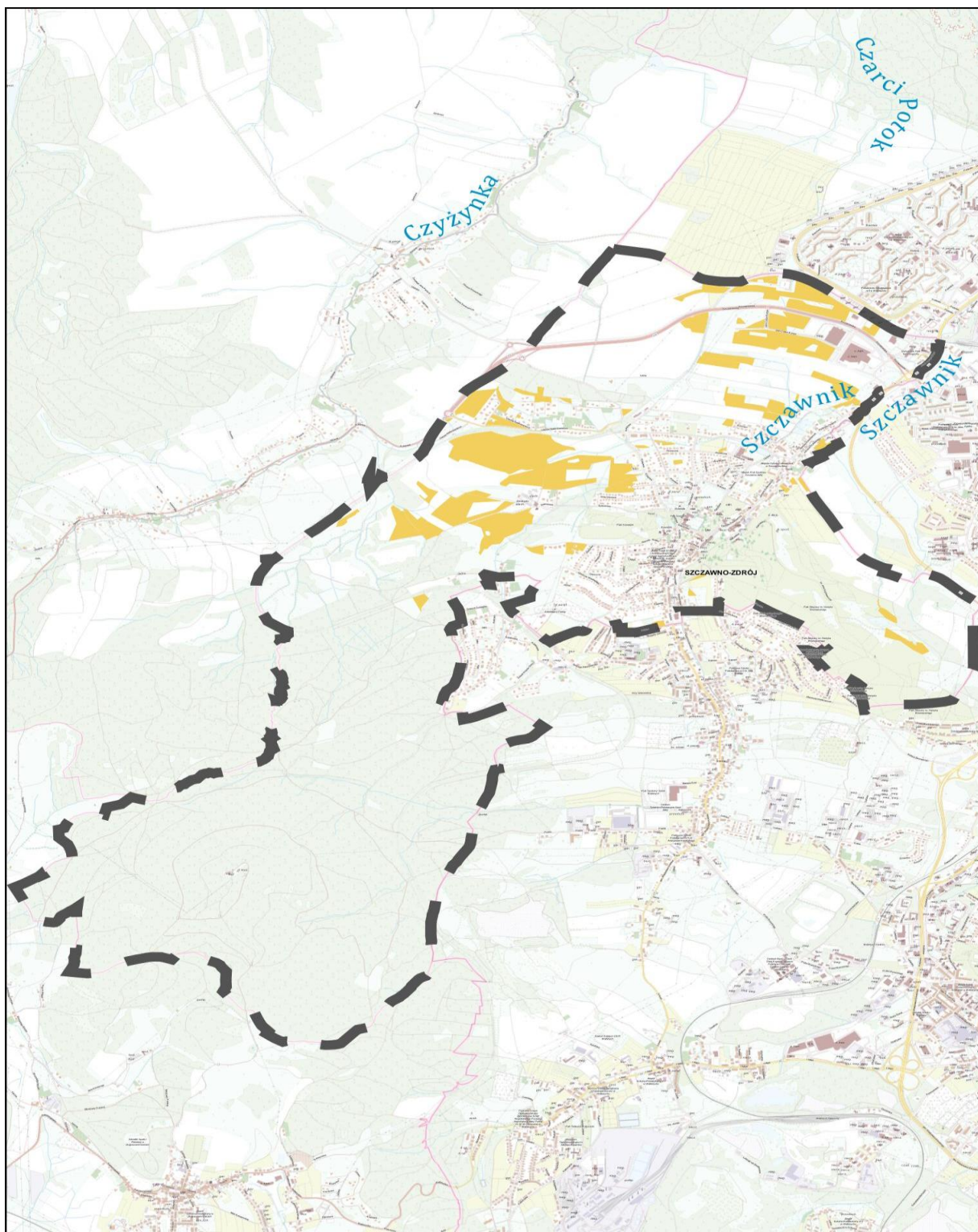
Pod względem jakości gleb wyrażonej klasyfikacją bonitacyjną gmina Szczawno – Zdrój posiada przeciętne warunki do produkcji rolniczej. Na terenie gminy nie występują gleby najlepszych (I i II) klas bonitacyjnych, a III klasę reprezentuje 20,48 % z ogółu gleb (grunty orne i użytki zielone). Areał gruntów ornych należących do III klasy bonitacyjnej wynosi 19,62 %, a do IV klasy bonitacyjnej 50,16 %. Grunty orne najsłabszych klas (V i VI) to 30,22 % ogółu gruntów ornych. Udział użytków zielonych w III klasie bonitacyjnej wynosi 22,10 %, w IV klasie 59,41 %, a klasy V i VI to 18,49 % ogółu użytków zielonych. Wśród użytków zielonych najlepszą bonitacją charakteryzują się łąki i pastwiska (około ¼ zawiera się w III klasie).

Charakterystyki jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej (RPP) dokonuje się w oparciu o metodykę waloryzacji opracowaną przez Instytut Upraw, Nawożenia i Gleboznawstwa – Państwowy Instytut Badawczy w Puławach (IUNG Puławy). Instytut ten ocenia jakość RPP za pomocą syntetycznego wskaźnika waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej (WWRPP). Wskaźnik ten agreguje w sobie jakość głównych elementów środowiska wpływających na warunki produkcji rolnej, to jest: warunków wodnych, rzeźby terenu, tak zwanego agroklimatu (temperatura, nasłonecznienie i opady) oraz jakości gleb. Największy wpływ na jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej wywiera bonitacja gleb, bowiem aż w 65 – 75 % decyduje ona o wielkości wskaźnika WWRPP. Wskaźnik obliczony dla całej Polski wynosi 66,6 pkt, dla województwa dolnośląskiego 74,9 pkt (jeden z najwyższych w kraju), dla powiatu wałbrzyskiego 51,2 pkt (najniższy w województwie dolnośląskim), zaś dla gminy Szczawno – Zdrój 60,1 pkt. Czynniki ograniczające użytkowanie i wykorzystanie gleb w gminie są – obok jakości i przydatności gleb – rzeźba terenu oraz agroklimat.

⁴⁴ Według ewidencji gruntów, 2025.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

RYCINA 5: Gmina Szczawno–Zdrój – rozmieszczenie użytków rolnych III klasy bonitacyjnej w granicach gminy.



Źródło: Baza danych ewidencji gruntów i budynków. Warstwa podkładowa: Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k).

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 03 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych ograniczanie przeznaczania gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, uregulowane w rozdziale nr 2 tej ustawy, nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że cenny walor naturalny w postaci gleb najwyższej jakości (przydatności rolniczej) nie powinien być należycie chroniony również w miastach, a zwłaszcza w tych częściach miast, które powinny stanowić naturalne tereny otwarte (najczęściej są to ich obrzeża). W gminie Szczawnó – Zdrój szczególna koncentracja większych kompleksów gruntów rolnych, stanowiących użytki rolne III klasy bonitacyjnej, występuje w jej północnej oraz środkowo – zachodniej części. Faktyczne użytkowanie rolnicze (uprawy) gleb III klasy występuje głównie w części zachodniej, zaś w części północnej tylko fragmentarycznie. W konsekwencji rozwoju miasta, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, nasilonej w ostatnich 2 – 3 dekadach, część użytków rolnych będących w III klasie bonitacyjnej została przeznaczona na funkcje inne niż rolnicze. Dotyczy to przede wszystkim północnej części gminy w rejonie ul. Szczawieńskiej (tereny produkcyjno – usługowe wzdłuż obwodnicy Szczawná – Zdroju⁴⁵) oraz w mniejszym stopniu rejonu ul. Ułanów Nadwiślańskich (osiedle o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Ponadto rozwój przestrzenny miasta, uzasadniony w oparciu o lokalne uwarunkowania (mniejszy zakres ograniczeń wynikających ze stref ochrony uzdrowiskowej, stosunkowo dobry dostęp do infrastruktury technicznej, itp.), postępuje sukcesywnie na zachód od ul. Kolejowej oraz na północ od ul. Mickiewicza, pomiędzy ulicami Chopina i Łączyńskiego na wschodzie a Kolejową na zachodzie, gdzie również występują pomniejsze enklawy gleb III klasy bonitacyjnej. Wychodząc naprzeciw tym czynnikom głównym zadaniem polegającym na ochronie gleb o najwyższej przydatności dla rolnictwa była ochrona ich wielkoprzestrzennych rozmieszczeń. Tym samym na północnych krańcach gminy, a przede wszystkim na środkowym zachodzie, nie objętych dotychczas planowanym oraz faktycznym zainwestowaniem, ustalono lokalizację strefy otwartej. Należy również podkreślić, że opieranie rozwoju przestrzennego wyłącznie w oparciu o tereny oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki czy grunty rolne V i VI klasy bonitacyjnej, ze względu na ich rozmieszczenie, skutkowałoby rozproszeniem zabudowy i wszelkimi konsekwencjami z tego wynikającymi, w tym o charakterze społecznym i ekonomicznym. Stąd też niezbędne jest przeznaczenie na cele nierolnicze określonych kompleksów gruntów rolnych IV klasy bonitacyjnej, zwłaszcza w rejonach, na których nie ma zainteresowania w kierunku produkcji rolniczej.

8.1.8. Tereny leśne.

Tereny leśne są obszarami cennymi pod względem florystycznym, ekologicznym i krajobrazowym. Skupia się w nich większość chronionych i rzadkich gatunków roślin, występujących na terenie gminy. Gmina Szczawnó – Zdrój charakteryzuje się znacznym, charakterystycznym dla regionu sudeckiego, zalesieniem. Lasy i grunty leśne zajmują tu powierzchnię 619,43 ha⁴⁶ (690,9644 ha według ewidencji gruntów z 2025 roku) i stanowią 41,83 % powierzchni gminy (46,66 % według ewidencji gruntów z 2025 roku). Samych lasów jest 599,66 ha⁴⁷ co stanowi 40,49 % powierzchni gminy.

Zbiorowiska leśne w postaci zwartych powierzchniowo kompleksów występują przede wszystkim w południowej części gminy (Masyw Chełmca). Inne, mniejsze już powierzchniowo kompleksy, częściowo o charakterze parkowym, dotyczą wschodniej części gminy w rejonie Wzgórza Gedymina (Góra Parkowa). Najmniejsze enklawy

⁴⁵ Uchwała nr XLVI/22/02 Rady Miejskiej Szczawná – Zdroju z dnia 24 maja 2002 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczawná – Zdroju w granicach obszaru objętego rysunkiem planu (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 25 czerwca 2002 roku nr 135, poz. 1868) oraz Uchwała nr XXIV/62/12 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 03 grudnia 2012 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnó – Zdrój dla obszaru aktywizacji gospodarczej (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 stycznia 2013 roku, poz. 296).

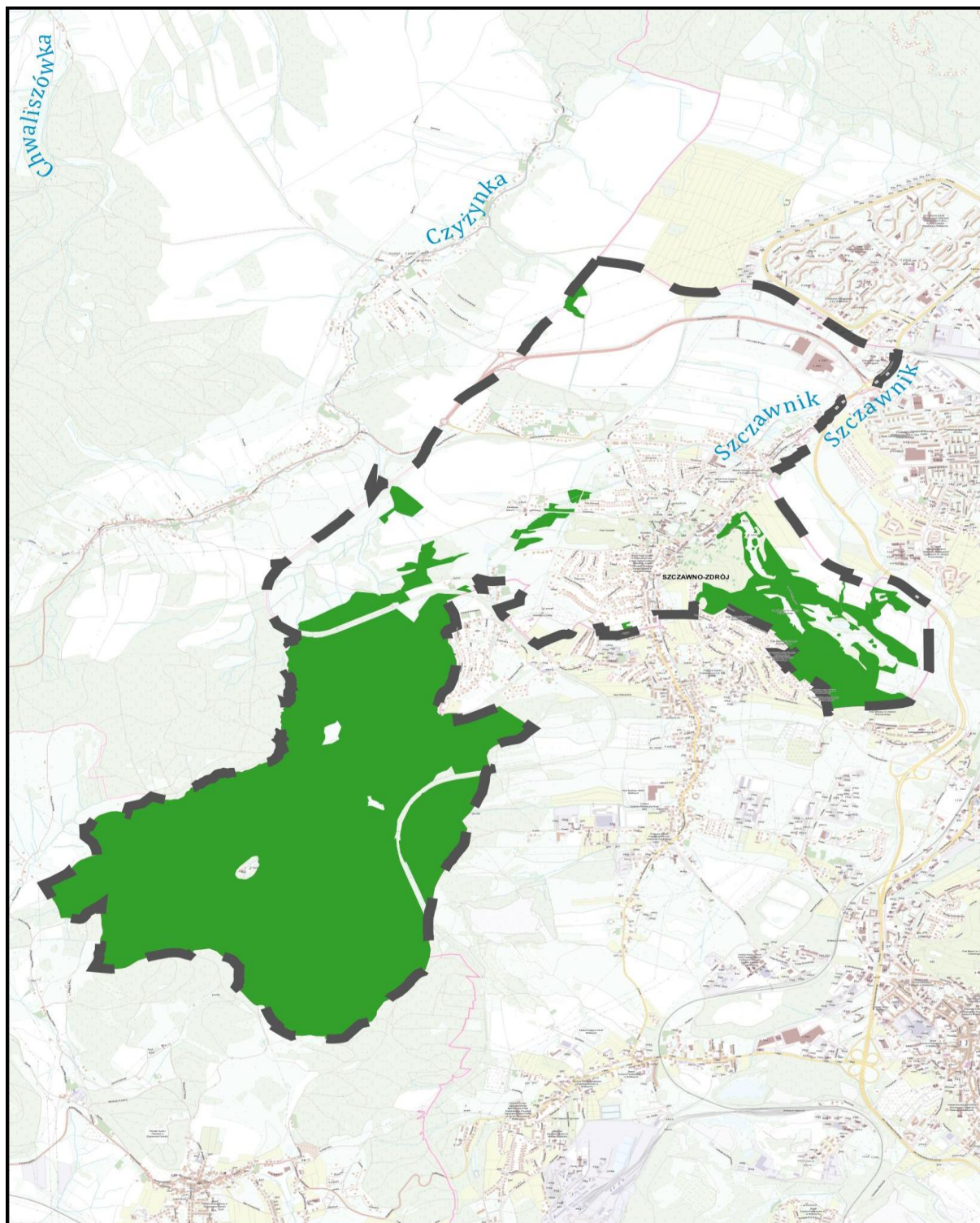
⁴⁶ Łącznie z gruntami związanymi z gospodarką leśną, 2023 rok według GUS 2025.

⁴⁷ 2023 rok według GUS 2025.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

leśne to zachodnie i północne sąsiedztwo Parku Szwedzkiego, a także „wyspy leśne” w północno – zachodniej części gminy oraz przy ul. Kolejowej. Obecność wyżej wymienionych, odizolowanych przestrzennie od siebie kompleksów leśnych, a także mniejszych od nich połączy pól uprawnych i użytków zielonych decyduje o dość urozmaiconej fizjonomii krajobrazu. Obszary leśne na południu gminy porastają Góry Wałbrzyskie, charakteryzujące się rzeźbą terenu o bardzo dużej rozpiętości względnej.

RYCINA 6: Gmina Szczawno-Zdrój – rozmieszczenie terenów leśnych w granicach gminy.



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

Źródło: Baza danych ewidencji gruntów i budynków. Warstwa podkładowa: Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k). W granicach administracyjnych gminy Szczawno – Zdrój występują wyłącznie siedliska lasowe. Brak jest siedlisk borowych. Siedliska lasowe nie są mocno zróżnicowane i dominują wśród nich zdecydowanie las mieszany górski świeży i las górski świeży, stanowiące odpowiednio 54,29 % i 45,19 % ogólnej powierzchni wszystkich siedlisk w gminie. Dominującymi gatunkami drzew na omawianym terenie są buk i świerk, stanowiące odpowiednio 49,84 % i 34,25 % powierzchni wszystkich drzewostanów.

Lasy ochronne obejmują powierzchnię 591,10 ha. Część powierzchni ochronnych pokrywa się, ale i tak stanowią one zdecydowaną większość z ogółu lasów. Lasy wodochronne, obejmujące w gminie Szczawno – Zdrój niemal cały Masyw Chełmca poza jego północnym podnóżem, mają za zadanie chronić tereny źródłkowe cieków powierzchniowych oraz siedliska wilgotne. Wpływają zasadniczo na retencję wód gruntowych, utrzymując je na względnie stałym poziomie. Lasy glebochronne, obejmujące wyłącznie szczytowy fragment Masywu Chełmca (mniej więcej od rzędnych: 620 m n.p.m. w części wschodniej, 700 m n.p.m. w części południowej i północnej, 760 m n.p.m. w części zachodniej), spełniają przede wszystkim funkcję przeciwoerozyjną. Lasy uzdrowiskowe, obejmujące w gminie Szczawno – Zdrój wyłącznie północno – wschodnie podnóża Masywu Chełmca, mają za zadanie chronić warunki obszaru uzdrowiska. Nie wyróżniono tutaj obszarów ostoi zwierząt. Siłą rzeczy lasy w granicach gminy Szczawno – Zdrój zaliczają się także do lasów o kategoriach ochronnych „w miastach i wokół miast” oraz „trwale uszkodzonych wskutek działalności przemysłowych”.

Wśród zbiorowisk leśnych Masywu Chełmca wyróżniono 4 typy siedlisk⁴⁸, chronionych w ramach programu Natura 2000 (***) siedlisko przyrodnicze o charakterze priorytetowym⁴⁹):

- 9110 kwaśne buczyny (*Luzulo-Fagetum*);
- 9130 żyzne buczyny (*Dentario glandulosae-Fagenion*, *Galio odorati-Fagenion*);
- 9180*** jaworzyny i lasy klonowo – lipowe na stokach i zboczach (*Tilio plathyphylis-Acerion pseudoplatani*);
- 91E0*** łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albo-fragilis*, *Populetum albae*, *Alnenion*).

Ponadto według inwentaryzacji przyrodniczej z 2005 roku⁵⁰ na północnych podnóżach Masywu Chełmca, również w granicach obszarów Natura 2000, w rejonie doliny cieku Dopływ spod góry Chełmiec i linii kolejowej nr 291, zachowało się fragmentarycznie siedlisko nr 9170 grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (*Galio-Carpinetum*, *Tilio-Carpinetum*).

Lasy położone na terenie gminy Szczawno – Zdrój charakteryzują się średnimi uszkodzeniami drzewostanów przez emisję przemysłowe. Wszystkie lasy w gminie zaliczono do 2 strefy uszkodzeń przez oddziaływanie gazów i pyłów przemysłowych, w skali: 0 – brak uszkodzeń, 1 – uszkodzenia słabe, 2 – uszkodzenia średnie, 3 – uszkodzenia silne. Według *Mapy Sozologicznej*⁵¹ stopień degradacji lasów ze względu na czynniki biotyczne i antropogeniczne uznaje się w rejonie Masywu Chełmca za silny w skali: słaby – średni – silny. Istotnych zagrożeń ze strony czynników abiotycznych (i w ogóle we wschodniej części gminy) w powyższym źródle wówczas nie wykazano.

⁴⁸ Na podstawie *Oceny wpływu na siedliska i gatunki Natura 2000 inwestycji pn. Zagospodarowanie na cele rekreacyjne północno – wschodniego stoku góry Chełmiec w Szczawnie – Zdroju* (Fulica – Jankowski Wojciech, 2007).

⁴⁹ Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 roku w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. z 2014 roku, poz. 1713).

⁵⁰ *Inwentaryzacja Przyrodnicza Miasta Szczawno – Zdrój* (Fulica – Jankowski Wojciech, 2005).

⁵¹ Na podstawie danych zawartych w *Komentarzu do Mapy Sozologicznej w skali 1:50000*, arkusze: M-33-45-C Kamienna Góra (Baraniecki, Bieroński, Kuźniewski, Pawlak, 1997) i M-33-45-D Wałbrzych (Baraniecki, Bieroński, Kuźniewski, Pawlak, 1997).

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

Tereny leśne to jeden z najcenniejszych walorów naturalnych gminy Szczawno – Zdrój, determinujący jej funkcje uzdrowiskowe i turystyczno – rekreacyjne, a także podnoszący prestiż w perspektywie rozwoju osadnictwa. Bezsprzecznie uzasadnia to włączenie lasów w granice strefy otwartej, a w przypadku Wzgórza Gedymina w granice strefy zieleni i rekreacji. W przypadku Wzgórza Gedymina w dodatkowym profilu funkcjonalnym ustalono oczywiście także teren lasu.

8.1.9. Ochrona przyrody.

Spośród form ochrony przyrody wyszczególnionych w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody na terenie gminy Szczawno – Zdrój występują: otulina parku krajobrazowego, obszar chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, pomniki przyrody oraz gatunkowa ochrona roślin i zwierząt.

Zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska, określając ustalenia planu ogólnego gminy uwzględnia się w szczególności ograniczenia wynikające między innymi z ustanowienia wyżej wymienionych form ochrony przyrody.

OTULINA PARKU KRAJOBRAZOWEGO:

W północno – zachodniej części gminy Szczawno – Zdrój, w rejonie ul. Szczawieńskiej, znajduje się fragment otuliny Książańskiego Parku Krajobrazowego. Książański Park Krajobrazowy utworzony został na mocy uchwały nr 35/81 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Wałbrzychu z dnia 28 października 1981 roku w sprawie utworzenia na terenie Województwa Wałbrzyskiego parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu (Dziennik Urzędowy WRN w Wałbrzychu z dnia 09 listopada 1981 roku, Nr 5, poz. 46), a następnie na mocy Rozporządzenia Wojewody Wałbrzyskiego z dnia 26 marca 1996 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Wałbrzyskiego Nr 3, poz. 11). Obecnie obowiązującym aktem prawnym jest Rozporządzenie Nr 5 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 27 lutego 2008 roku w sprawie Książańskiego Parku Krajobrazowego (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 06 marca 2008 roku, Nr 63, poz. 808). Celem ochrony Parku jest zachowanie wartości przyrodniczych i kulturowych części strefy brzeżnej Pogórza Wałbrzyskiego oraz popularyzacja i upowszechnianie tych wartości w warunkach racjonalnego gospodarowania. Należy podkreślić, że w granicach gminy Szczawno – Zdrój otulina Książańskiego Parku Krajobrazowego obejmuje najmniej atrakcyjny rejon z punktu widzenia walorów faunistyczno – florystycznych. Otulina obejmuje tu niemal całkowicie wylesiony i zajęty przez pola uprawne rejon, przecięty dwujezdniową obwodnicą Szczawna – Zdroju w ciągu drogi wojewódzkiej nr 376. Obowiązujący akt prawny w sprawie Książańskiego Parku Krajobrazowego nie wprowadza zakazów w użytkowaniu terenu dla obszaru otuliny. Książański Park Krajobrazowy nie posiada obowiązującego planu ochrony.

W rejonie otuliny Książańskiego Parku Krajobrazowego ustalenia planu ogólnego ograniczyły się wyłącznie do podtrzymania istniejącego zagospodarowania. W związku z powyższym obszar użytków rolnych i lasów włączono w granice strefy otwartej. Dla funkcjonujących ogrodów działkowych ustalono strefę zieleni i rekreacji. Główne szlaki transportowe i komunikacyjne (droga wojewódzka nr 376 i linia kolejowa nr 291) włączono w granice strefy komunikacyjnej.

OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU:

W południowej części gminy Szczawno – Zdrój znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu (OChK) „Kopuły Chelmea”. OChK utworzono tu na mocy uchwały Nr 35/81 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Wałbrzychu z dnia 28 października 1981 roku w sprawie utworzenia na terenie Województwa Wałbrzyskiego parków krajobrazowych i

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

obszarów chronionego krajobrazu (Dziennik Urzędowy WRN w Wałbrzychu z dnia 09 listopada 1981 roku, Nr 5, poz. 46), a następnie na mocy Rozporządzenia Nr 18/98 Wojewody Wałbrzyskiego z dnia 17 grudnia 1998 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu województwa wałbrzyskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Wałbrzyskiego z dnia 31 grudnia 1998 roku, Nr 34, poz. 259). Obecnie obowiązującym aktem prawnym jest Rozporządzenie Nr 4 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 07 sierpnia 2007 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Kopuły Chełmca” (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 sierpnia 2007 roku, Nr 199, poz. 248). OChK „Kopuły Chełmca” obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach oraz wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Obowiązujący akt prawny w sprawie OChK „Kopuły Chełmca” dla ochrony przed zmianami lub utratą wartości przyrodniczych wprowadził szereg ograniczeń i zakazów odnośnie użytkowania terenu.

Celem uzasadnionej ochrony najcenniejszych walorów przyrodniczych gminy Szczawno – Zdrój niemal cały obszar OChK „Kopuły Chełmca” włączono w granice strefy otwartej. Wyjątkiem są szczytowe tereny góry Chełmiec, gdzie podtrzymano istniejące zagospodarowanie w postaci strefy usługowej (polana wraz z byłym schroniskiem i wieżą widokową) oraz strefy infrastrukturalnej (Radiowo – Telewizyjny Ośrodek Nadawczy „Chełmiec”), a także podnóża Masywu Chełmca, gdzie ustalono odpowiednio strefę komunikacyjną (linia kolejowa nr 291) oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (istniejące zabudowania w rejonie ul. Okólnej).

NATURA 2000:

W granicach administracyjnych gminy Szczawno – Zdrój zlokalizowane są 2 obszary objęte ochroną w formie Natura 2000:

- „Sudety Wałbrzysko – Kamiennogórskie” (kod PLB 020010 – OSO Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków) zlokalizowane częściowo w południowej części gminy;
- „Masyw Chełmca” (kod PLH 020057 – SOO Specjalny Obszar Ochrony) zlokalizowany w południowej części gminy.

Obszar „Sudety Wałbrzysko – Kamiennogórskie”, ujęty w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 roku w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 roku, Nr 25, poz. 133), znajduje się w obrębie tak zwanej depresji śródsudeckiej i obejmuje Góry Kamiennie, Góry Wałbrzyskie, Zawory i część Wzgórz Bramy Lubawskiej oraz wcinające się pomiędzy nimi Kotlinę Kamiennogórską i Obniżenie Ścinawki. Obejmujące rejon gminy Szczawno – Zdrój Góry Wałbrzyskie tworzą izolowane, zalesione kopuły wzniesione do 400 m ponad poziom Pogórza Wałbrzyskiego. Obszar ten jest w skali Polski istotną ostoją lęgową dla wielu rzadkich i ginących gatunków ptaków, szczególnie tych związanych z lasami i ekstensywnie użytkowanymi łąkami. Na szczególną uwagę zasługują znaczne populacje lęgowe puchacza, sóweczki, dzięcioła zielonosiwego, a także bociana czarnego, włochatki, derkacza i gąsiorka. Występują tutaj również między innymi sokół wędrowny, cietrzew i czeczotka. „Sudety Wałbrzysko – Kamiennogórskie” są ponadto bardzo ważną częścią korytarza ekologicznego Sudetów, łącząc Góry Stołowe i Sowie z Karkonoszami, Rudawami Janowickimi i Górami Kaczawskimi. W granicach gminy Szczawno – Zdrój zasięg obszaru PLB 020010 pokrywa się mniej więcej z Obszarem Chronionego Krajobrazu „Kopuły Chełmca” oraz Obszarem Natura 2000 „Masyw Chełmca” (PLH 020057).

Obszar Masyw Chełmca, ujęty w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 11 września 2023 roku w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Masyw Chełmca (Dz. U. z 2023 roku, poz. 2046), obejmuje górę Chełmiec oraz przylegające do niej mniejsze wzniesienia. Szczytowe partie Masywu Chełmca w większości porośnięte są dobrze i doskonale zachowanymi zbiorowiskami lasów liściastych. Utworem geologicznym są porfiry

podlegające procesom wietrzenia i tworzące na stokach północnych rumowiska porośnięte lasami jaworowymi i bukowymi. Na północnym stoku Chełmca Małego tworzą się wysięki umożliwiające wykształcenie się żyznej buczyny. Jaworzyna wykształciła się i zachowała na najbardziej stromym północnym i północno – wschodnim stoku Chełmca. Jest to miejsce gniazdowania i żerowania wielu gatunków ptaków i nietoperzy. Na północ od kopuły Chełmca znajduje się kompleks łągów podgórskich z dobrze zachowanym runem i rozciągających się na dużej powierzchni nad siecią drobnych strumieni. Tereny otaczające masyw są płaskie lub lekko nachylone i przekształcone w tereny rolnicze – w większości łąki. Jest to również miejsce gniazdowania wielu gatunków ptaków oraz żerowiskowym dla gatunków gniazdujących w lasach Masywu Chełmca. Obszar stanowi ważną ostoję bioróżnorodności w silnie zmienionych przez przemysł i urbanizację rejonów Wałbrzycha. W granicach gminy Szczawno – Zdrój zasięg obszaru PLH 020057 pokrywa się mniej więcej z Obszarem Chronionego Krajobrazu „Kopuły Chełmca” oraz Obszarem Natura 2000 „Sudety Wałbrzysko – Kamiennogórskie” (PLB 020010).

Typy siedlisk wymienione w Załączniku I Dyrektywy Rady 92/43/EWG występujące na terenie gminy Szczawno – Zdrój w granicach obszaru „Masyw Chełmca” (***) siedliska priorytetowe):

- 6510 niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*);
- 8220 ściany skalne i urwiska krzemianowe ze zbiorowiskami z *Androsacion vandellii*;
- 9110 kwaśne buczyny (*Luzulo-Fagetum*);
- 9130 żyzne buczyny (*Dentario glandulosae-Fagenion*, *Galio odorati-Fagenion*);
- 9180 jaworzyny i lasy klonowo – lipowe na stokach i zboczach (*Tilio plathyphyllis-Acerion pseudoplatani*)***;
- 91E0 łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albo-fragilis*, *Populetum albae*, *Alnenion*)***.

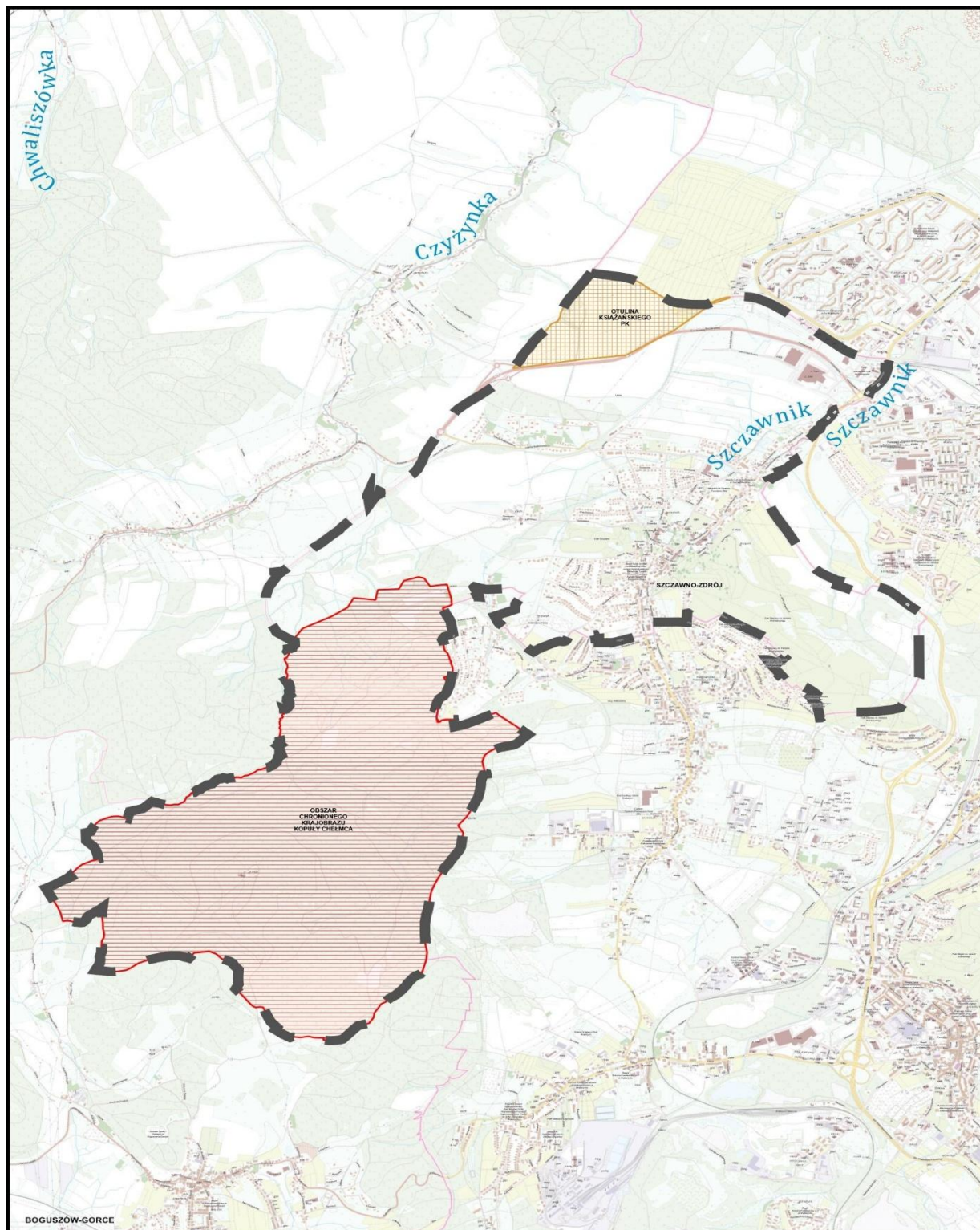
Dla obszaru Natura 2000 „Masyw Chełmca” (PLH 020057) sporządzono plan zadań ochronnych wprowadzony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 08 kwietnia 2014 roku w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Masyw Chełmca PLH 020057 (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 11 kwietnia 2014 roku, poz. 1892), zmieniony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 02 czerwca 2016 roku zmieniającym zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Masyw Chełmca PLH 020057 (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 06 czerwca 2016 roku, poz. 2724).

Dla obszaru Natura 2000 „Sudety Wałbrzysko – Kamiennogórskie” (PLB020010) sporządzono plan zadań ochronnych wprowadzony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 14 marca 2025 roku w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Sudety Wałbrzysko - Kamiennogórskie (PLB020010) (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 18 marca 2025 roku, poz. 1414).

Analogicznie do rejonu OCHK „Kopuły Chełmca”, w granicach obu obszarów Natura 2000 ustalono niemal wyłącznie strefę otwartą, za wyjątkiem terenów obecnie zainwestowanych. W przypadku obszaru „Sudety Wałbrzysko – Kamiennogórskie” (PLB 020010) są to strefy usługowa i infrastrukturalna na szczycie góry Chełmiec, strefa komunikacyjna w miejscach przebiegu linii kolejowej nr 291 oraz dodatkowo strefa usługowa na części kompleksu „Dworzysko”, zaś w granicach obszaru „Masyw Chełmca” (PLH 020057) są to tożsame strefy związane ze szczytem góry Chełmiec i linią kolejową.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

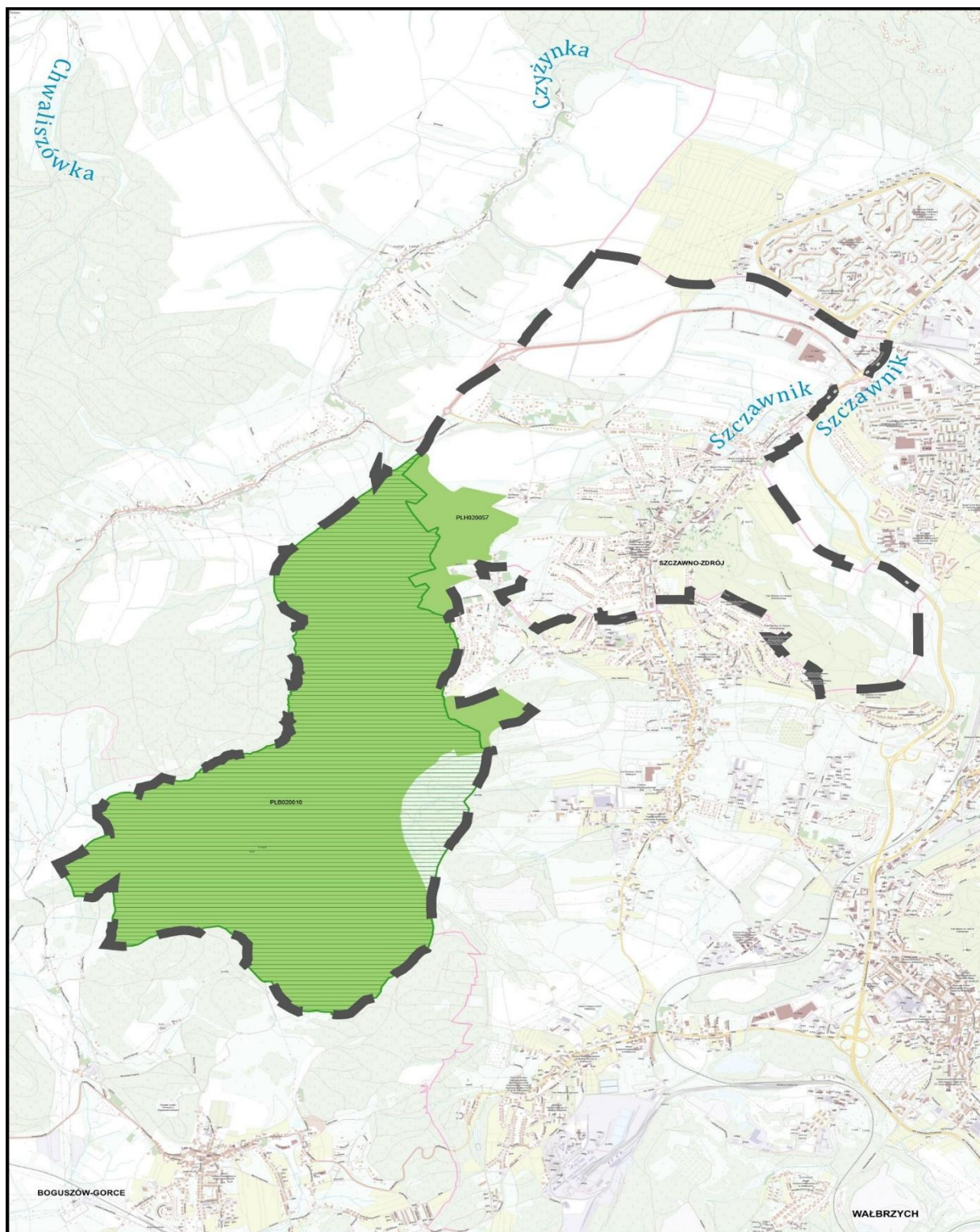
RYCINA 7: Gmina Szczawnó–Zdrój – rozmieszczenie otuliny parku krajobrazowego oraz obszaru chronionego krajobrazu w granicach gminy.



Źródło: Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska. Warstwa podkładowa: Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k).

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

RYCINA 8: Gmina Szczawnó – Zdrój – rozmieszczenie obszarów Natura 2000 w granicach gminy.



Źródło: Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska. Warstwa podkładowa: Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k).

POMNIKI PRZYRODY:

Na terenie gminy Szczawno – Zdrój zlokalizowanych jest aktualnie 107 pomników przyrody. Ich wykaz znajduje się w załączniku nr 1 do niniejszego uzasadnienia. Czynniki naturalne i inne zdarzenia losowe powodują, że wykaz pomników przyrody ulega stosunkowo częstym zmianom (uchwały Rady Miejskiej w sprawie pozbawienia statusu pomnika przyrody). Szczególnymi rejonami koncentracji pomników przyrody są Park Zdrojowy imienia Henryka Wieniawskiego wraz z Parkiem leśnym – Wzgórze Gedymina i Park Szwedzki.

Ze względu na fakt, że wszystkie gminne pomniki przyrody mają charakter punktowy (wyłącznie okazy drzew) nie ma to większego wpływu na delimitację zasięgu poszczególnych stref planistycznych. Pomniki przyrody, w tym przypadku jako twory przyrody żywej, podlegają prawnej ochronie niezależnie od ich lokalizacji. Niemniej ich największa ilość siłą rzeczy znajduje się w granicach strefy zieleni i rekreacji.

OCHRONA GATUNKOWA:

Gmina Szczawno – Zdrój posiada inwentaryzację przyrodniczą opracowaną w 2005 roku⁵². Na jej podstawie udokumentowano szereg gatunków roślin i zwierząt objętych ochroną prawną. Należy mieć jednak na uwadze, że od czasu jej opracowania minęło już 20 lat, co w wielu przypadkach (głównie na terenach zainwestowanych po 2005 roku) może oznaczać już wyłącznie archiwalną wartość zaprezentowanych tam informacji.

Łącznie na terenie gminy Szczawno – Zdrój zinwentaryzowano występowanie 16 gatunków roślin wówczas chronionych, w tym 8 objętych wówczas ochroną ścisłą (23 stanowiska) i 8 objętych wówczas ochroną częściową (42 stanowiska), w tym 1 gatunek uznany za zagrożony w skali Polski (Szeląg, Zarzycki, 1992). Nie stwierdzono gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (Kaźmierczakowa, Zarzycki, 2001). Nie udało się potwierdzić wystąpień 24 gatunków objętych ochroną, głównie związanych ze zbiorowiskami żyznych lasów i wilgotnych łąk. Stanowiska roślin chronionych wyraźnie grupują się w niższych rejonach Masywu Chełmca. Związane to jest z jednej strony z lepszym zachowaniem szaty roślinnej w Górach Wałbrzyskich, z drugiej z ich budową geologiczną. Partie szczytowe Masywu Chełmca, budowane przez skały kwaśne, mają zbyt ubogie siedliska, by rozwinęła się bardziej urozmaicona flora, w tym większa liczba gatunków chronionych.

W trakcie badań inwentaryzacyjnych na terenie gminy Szczawno – Zdrój stwierdzono występowanie 4 gatunków płazów i 4 gatunków gadów na łącznie 6 stanowiskach. Szczególnie cenne ze względu na występowanie płazów i gadów są 2 stanowiska: szczyt i zbocze Wzgórza Gedymina wraz ze Słoneczną Polaną oraz staw i przyległa łąka w rejonie kompleksu „Dworzysko”. W zakresie awifauny stwierdzono występowanie 97 gatunków ptaków. Wszystkie te gatunki prawdopodobnie gniazdowały na tym obszarze. Z tej listy ochronie częściowej i łowieckiej podlega 7 gatunków. Całkowitą ochroną gatunkową objętych jest 90 gatunków. Spośród nich 9 gatunków objętych jest Europejską Dyrektywą Ptasia, 4 gatunki są zagrożone w skali Polski, 2 gatunki są zagrożone w skali Śląska oraz 8 gatunków jest potencjalnie zagrożonych na Śląsku. Najcenniejszymi obszarami pod względem ornitologicznym są Masyw Chełmca oraz łąki na jego północnym podnóżu. Z przeprowadzonych badań inwentaryzacyjnych oraz literatury wynika, że na terenie gminy występują 23 gatunki ssaków, a wśród nich 4 przedstawiciele rzędu owadożerne, 1 – rzędu zajączk kształne, 9 – rzędu gryzonie, 6 – rzędu drapieżne i 4 – rzędu parzystokopytne. Spośród nich 5 podlega ochronie gatunkowej, a 2 ochronie częściowej. W zespole bytujących tu ssaków przeważają gatunki pospolite o zasięgach obejmujących cały kraj. Największe bogactwo teriofauny spotykane jest w rejonie Masywu Chełmca, szczególnie w siedliskach, które porasta drzewostan mieszany. Stwierdzone na terenie gminy nietoperze są nieliczne i nie tworzą stabilnej populacji. Występujące tu gatunki to zespół charakterystyczny dla

⁵² *Inwentaryzacja Przyrodnicza Miasta Szczawno – Zdrój* (Fulica – Jankowski Wojciech, 2005).

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ

CZĘŚĆ TEKSTOWA

zurbanizowanych obszarów niższych partii Sudetów. W trakcie inwentaryzacji nie stwierdzono zimowisk nietoperzy. Ogółem na terenie gminy stwierdzono występowanie 15 gatunków nietoperzy. Najcenniejszym stanowiskiem jest kolonia rozrodcza kilkudziesięciu osobników na strychu i wieży kościoła pw. Wniebowzięcia NMP.

Rejonami szczególnej koncentracji występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt są niewątpliwie Masyw Chełmca (i jego podnóże) oraz w mniejszym stopniu Wzgórze Gedymina. Ustalono dla nich niemal wyłącznie strefy zieleni i rekreacji oraz otwartą. Zinwentaryzowane w 2005 roku gatunki flory i fauny, bytujące w rejonie ul. Ułanów Nadwiślańskich oraz pomiędzy ulicami Kolejową na zachodzie, Chopina i Łączyńskiego na wschodzie i Szczawieńską na północy, należy uznać za dane już nieaktualne. Przede wszystkim świadczy o tym aktualne zagospodarowanie poszczególnych terenów. Potwierdzono to także podczas prac nad *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnó – Zdrój*⁵³ i planami miejscowymi⁵⁴. Choć nie ma to formalnego związku, to ustalenia planu ogólnego w znacznej mierze pokrywają się z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi we wspomnianym studium, a nawet pomniejszając zasięgi obszarów, dla których ustala się potencjalną możliwość zabudowy, zwłaszcza na terenach cennych z punktu widzenia ochrony przyrody (podnóże Masywu Chełmca, środkowo – zachodnia i północno – zachodnia część gminy). W przypadku odniesienia do planów miejscowych ustalenia planu ogólnego przeniesione są możliwie szczegółowo. Z powyższych względów w rejonie ul. Ułanów Nadwiślańskich ustalono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zaś w rejonie pomiędzy ulicami Kolejową, Chopina, Łączyńskiego i Szczawieńską odpowiednio strefy: wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną, usługową, handlu wielkopowierzchniowego, gospodarczą, infrastrukturalną, otwartą z możliwością lokalizacji elektrowni słonecznych i komunikacyjną.

OBSZARY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ:

Ustalenia planu ogólnego umożliwiają także potencjalne rozszerzenie systemu obszarów objętych ochroną w myśl art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody, które postulowano w myśl zapisów inwentaryzacji przyrodniczej z 2005 roku. Są to:

- rezerwat przyrody „Chełmiec” (strefa otwarta);
- użytek ekologiczny „Łąki na północnym podnóżu Masywu Chełmca” (strefa otwarta);
- użytek ekologiczny „Dworzysko” (strefa otwarta);
- użytek ekologiczny „Wzgórze Gedymina” (strefy zieleni i rekreacji oraz otwarta);
- użytek ekologiczny „Strych i wieża kościoła pw. Wniebowzięcia NMP w Szczawnie – Zdroju” (strefa usługowa).

Niemożliwe byłoby jedynie powołanie postulowano wówczas użytku ekologicznego „Łąka poniżej małego kompleksu leśnego przy byłej drodze wojewódzkiej nr 375” ze względu na zainwestowanie wspomnianych terenów w rejonie ul. Ułanów Nadwiślańskich. Podjęcie postulatu rozwinięcia i urozmaicenia systemu form ochrony przyrody wymagać będzie jednak ponownej inwentaryzacji dla wszystkich przedmiotowych terenów w celu określenia aktualności ustanowienia poszczególnych form.

⁵³ Uchwała nr XL/68/21 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 29 listopada 2021 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnó – Zdrój.

⁵⁴ Uchwała nr XXIV/62/12 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 03 grudnia 2012 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnó – Zdrój dla obszaru aktywizacji gospodarczej (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 stycznia 2013 roku, poz. 296) oraz Uchwała nr XI/6/25 Rady Miejskiej Szczawnó – Zdroju z dnia 25 lutego 2025 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnó – Zdrój, położonego w obrębie Szczawnó – Zdrój 1, pomiędzy ul. Fryderyka Chopina (dz. nr 123/2) a ul. Kolejową (dz. nr 71) w Szczawnie – Zdroju (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 10 marca 2025 roku, poz. 1194).

8.2. Ochrona uzdrowiskowa.

Rada Miejska w Szczawnie – Zdroju przyjęła 11 czerwca 2012 roku uchwałę nr XX/33/12 w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrowiska Szczawno – Zdrój (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 18 lipca 2012 roku, poz. 2585) wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XIX/7/20 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 28 lutego 2020 zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrowiska Szczawno – Zdrój (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 13 marca 2020 roku, poz. 2007) oraz uchwałą nr XLVIII/42/22 z dnia 29 sierpnia 2022 roku zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrowiska Szczawno – Zdrój (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 15 września 2022 roku, poz. 4389).

Zgodnie z § 8 Statutu w oparciu o udokumentowane właściwości lecznicze naturalnych surowców i właściwości lecznicze klimatu, ustalono dla uzdrowiska Szczawno – Zdrój następujące kierunki lecznicze:

- choroby ortopedyczno – urazowe;
- choroby reumatologiczne;
- choroby górnych dróg oddechowych;
- choroby dolnych dróg oddechowych;
- choroby układu trawienia;
- cukrzyca;
- otyłość;
- osteoporoza;
- choroby nerek i dróg moczowych.

Do zakładów lecznictwa uzdrowiskowego należą:

- Dziecięcy Szpital Uzdrowiskowy „Mieszko”, ul. Wojska Polskiego 4;
- Poradnia Rehabilitacyjna, ul. Sienkiewicza 1;
- Przychodnia Uzdrowiskowa, ul. Ofiar Katynia 3;
- Sanatorium Uzdrowiskowe „Anka”, ul. Wojska Polskiego 6;
- Sanatorium Uzdrowiskowe „Azalia”, ul. Ofiar Katynia 3;
- Sanatorium Uzdrowiskowe „Cis”, ul. Sienkiewicza 5;
- Sanatorium Uzdrowiskowe „Dąbrówka, ul. Wojska Polskiego 5”;
- Sanatorium Uzdrowiskowe „Dom Zdrojowy”, ul. Kolejowa 14;
- Sanatorium Uzdrowiskowe „Korona Piastowska”, ul. Wojska Polskiego 1;
- Sanatorium Uzdrowiskowe „Młynarz”, ul. Wojska Polskiego 3;
- Sanatorium Uzdrowiskowe „Pionier”, ul. Potockiego 4;
- Sanatorium Uzdrowiskowe „Zacisze”, ul. Okrężna 1;
- Zakład Przyrodolecznicy, ul. Sienkiewicza 1.

Do urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego należą:

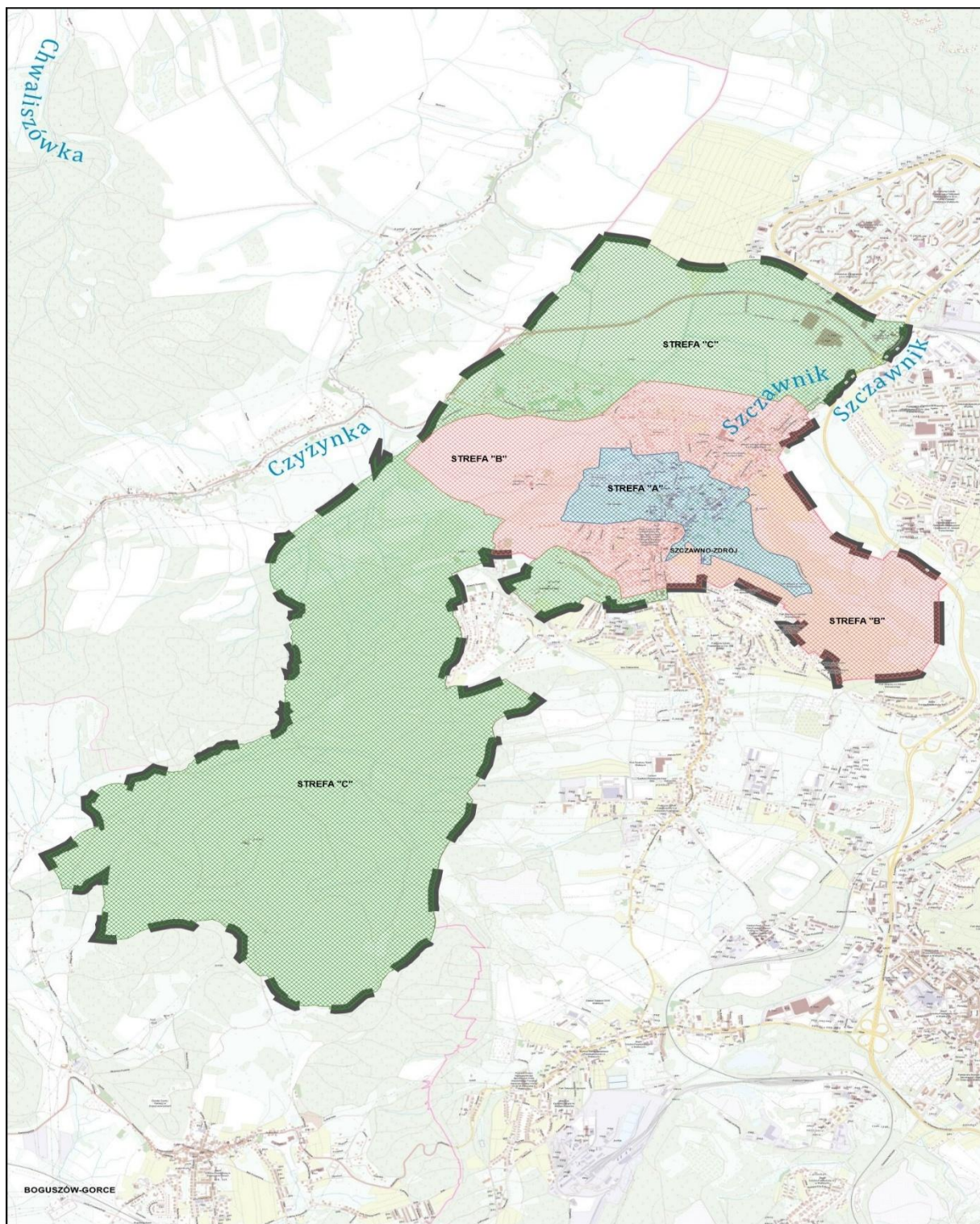
- Pijalnia wód leczniczych i Hala Spacerowa, ul. Kościuszki 23;
- Park Zdrojowy;
- Park Szwedzki;
- ścieżki ruchowe zlokalizowane w Parku Zdrojowym i Parku Szwedzkim.

Zgodnie z § 2 Statutu Uzdrowiska Szczawno – Zdrój w celu ochrony warunków naturalnych niezbędnych do prowadzenia i rozwijania lecznictwa uzdrowiskowego oraz kształtowania innych czynników środowiskowych na obszarze uzdrowiska wydzielono następujące strefy ochronne:

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

- strefę „A” ochrony uzdrowiskowej o powierzchni 88,39 ha;
- strefę „B” ochrony uzdrowiskowej o powierzchni 354,06 ha;
- strefę „C” ochrony uzdrowiskowej o powierzchni 1031,55 ha.

RYCINA 9: Gmina Szczawno – Zdrój – rozmieszczenie stref ochrony uzdrowiskowej w granicach gminy.



Źródło: Statut Uzdrowiska Szczawno – Zdrój. Warstwa podkładowa: Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k).

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

Zgodnie z § 5 Statutu Uzdrowiska Szczawno – Zdrój w poszczególnych strefach ochrony uzdrowiskowej przyjęto następujące wskaźniki terenów zielonych oraz powierzchnię nowo wydzielonych działek:

- strefa „A” ochrony uzdrowiskowej – wskaźnik powierzchni terenów zielonych powinien wynosić nie mniej niż 65 % powierzchni obszaru, zaś minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek pod planowaną zabudowę winna wynosić nie mniej niż 0,20 ha;
- strefa „B” ochrony uzdrowiskowej – odpowiednio 50 % i 0,10 ha;
- strefa „C” ochrony uzdrowiskowej – odpowiednio 45 % i 0,075 ha.

Statut reguluje także odstępstwa od wyżej wymienionych ustaleń.

Funkcja uzdrowiskowa powoduje konieczność dodatkowych ograniczeń w gospodarowaniu przestrzenią, które wynikają z utworzenia wyżej wymienionych stref ochronnych. Reguluje to art. 38a ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

Minister Zdrowia pismem nr SZU.533.157.2019.AM z dnia 18 grudnia 2019 roku, na podstawie opracowanego w 2018 roku *Operatu Uzdrowiskowego Szczawno – Zdrój*, potwierdził spełnianie przez obszar uzdrowiska Szczawno – Zdrój wymagań określonych w ustawie z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

Utrzymanie, prowadzenie i dalszy rozwój funkcji uzdrowiskowych są żywotnym interesem i nadrzędnym celem strategicznym dla Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój jako osoby prawnej. Niemniej istotne znacznie stanowią także dla lokalnej społeczności (w tym przedsiębiorców) oraz dla kuracjuszy i turystów. Z tego też względu, również w oparciu o uwarunkowania prawne, ustalenia planu ogólnego muszą zmierzać w szeroko pojętym kierunku ochrony tych funkcji. Obszerny zakres tego pojęcia oznacza również stosowną ochronę zasobów środowiska oraz walorów przyrodniczych i kulturowych, do których odniesiono się w innych określonych podrozdziałach niniejszego uzasadnienia. Zatem dla miejsc lokalizacji wszystkich zakładów lecznictwa uzdrowiskowego ustalono strefę usługową. Dla urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego ustalono strefę usługową (Pijalnia wód z Halą Spacerową) oraz strefę zieleni i rekreacji (Park Zdrojowy i Park Szwedzki). W dodatkowym profilu funkcjonalnym strefy usługowej nie ujęto w tych przypadkach terenu składów i magazynów oraz terenu elektrowni słonecznej. Dodatkowy profil funkcjonalny strefy zieleni i rekreacji zawiera zaś te usługi, które w tych strefach już funkcjonują (np. sport i rekreacja, kultura i rozrywka, handel detaliczny, gastronomia). Dla wszystkich stref planistycznych, które tego wymagają oraz w zależności od lokalizacji w danej strefie ochrony uzdrowiskowej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono co najmniej na poziomie zgodnym ze Statutem Uzdrowiska Szczawno – Zdrój. Wyjątkami, wyłącznie o charakterze punktowym, są te obiekty i przynależne im działki budowlane, dla których lokalne uwarunkowania (faktyczny stan zainwestowania), w tym prawa nabyte⁵⁵, uniemożliwiają ustalenie takich wartości. Najczęściej dotyczy to obiektów ujętych w rejestrze lub ewidencji zabytków. Wyznaczenie zasięgów poszczególnych stref planistycznych, umożliwiających zainwestowanie ponad stan obecny (w tym dla limitowanych stref wielofunkcyjnych), a więc na terenie stref „B” i „C” ochrony uzdrowiskowej, umożliwi zachowanie regulowanej Statutem Uzdrowiska minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek pod planowaną zabudowę. W granicach poszczególnych stref ochrony uzdrowiskowej nie ustalono dodatkowych (ponad stan obecny) stref planistycznych, które byłyby sprzeczne z zakazami ujętymi we wspomnianym art. 38a ustawy z

⁵⁵ Uchwała nr XLV/2/18 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 05 lutego 2018 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 21 lutego 2018 roku, poz. 833) oraz Uchwała nr LXIV/159/23 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 27 listopada 2023 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, w granicach działki o nr ewid. 471 obr. Szczawno-Zdrój 1 przy ul. Klonowej 4 w Szczawnie – Zdroju (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 grudnia 2023 roku, poz. 6993).

dnia 28 lipca 2005 roku o lecnictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (np. brak nowych stref wielofunkcyjnych w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, brak nowych stref gospodarczych w granicach administracyjnych całej gminy, brak nowych stref handlu wielkopowierzchniowego w granicach stref „A” i „B” ochrony uzdrowiskowej, itd.).

8.3. Ochrona kulturowa.

Szczawno – Zdrój (niemiecka nazwa: do 1935 roku *Ober Salzbrunn*, a w latach 1935 – 1945 *Bad Salzbrunn*) posiada bogate, ponad 800–letnie, tradycje historyczne. Po raz pierwszy wzmiankowane było już w 1221 roku. Na przestrzeni wieków miejscowość dzieliła losy pobliskiego zamku „Książ”, wchodząc w skład jego rozległych dóbr. Szczególne znaczenie miał okres lat 1509 – 1931 kiedy to stanowiły własność książęcego rodu Hochbergów. Pierwotnie głównym zajęciem miejscowej ludności było górnictwo, leśnictwo i rolnictwo, a później także uprawa lnu i tkactwo, które apogeum rozwoju osiągnęło w XVIII wieku. Szeroko rozumiane tradycje uzdrowiskowe (czy bardziej lecznicze) sięgają przełomu XVI i XVII wieku (odkrycie właściwości leczniczych tutejszych wód). Pierwsza pijalnia wód powstała w drugiej połowie XVIII wieku, zaś zasadniczy rozwój uzdrowiska, którego efekty obserwujemy obecnie, nastąpił z początkiem XIX wieku i trwał nieprzerwanie do początku XX wieku. Dowodem zasobnej historii, świadczącej o dziedzictwie minionych pokoleń, są rozliczne walory kulturowe (zabytki) powstałe w wyniku działalności człowieka.

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami formami ochrony zabytków są:

- wpis do rejestru zabytków;
- wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
- uznanie za pomnik historii;
- utworzenie parku kulturowego;
- ustalenia ochrony w planie miejscowym albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Obszar gminy Szczawno – Zdrój jest terenem o bardzo dużym nasyceniu cennymi obiektami zabytkowymi z różnych epok i formacji stylowych. Zachowały się tu interesujące zabytki architektury i sztuki, na skalę ponadlokalną, reprezentujące wysoki poziom artystyczny. Są to przede wszystkim: urządzenia uzdrowiskowe, obiekty noclegowe, budynki użyteczności publicznej, parki, budynki mieszkalne i gospodarcze oraz kościół i cmentarz. Zachowały one elementy pierwotnych układów urbanistycznych. W okresie po 1945 roku stopień zachowania historycznie ukształtowanych układów zabudowy poszczególnych rejonów Szczawna – Zdroju nie uległ zasadniczym zmianom i do dnia dzisiejszego charakteryzują się one cennymi historycznymi układami urbanistycznymi. Zachowane zabytki architektury legitymują się stosunkowo nowymi metrykami. Żadna z budowli nie sięga wstecz poza koniec XVIII wieku. Generalnie obiekty zabytkowe rozlokowane są po całym obszarze miasta. Największym ich nasyceniem charakteryzuje się rejon uzdrowiska wraz z przyległymi ulicami. Ogółem gminna ewidencja zabytków, wprowadzona Zarządzeniem nr 97/2017 Burmistrza Szczawna – Zdroju z dnia 23 sierpnia 2017 roku, obejmuje 270 pozycji, z czego 25 wpisanych jest do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego. Zabytki archeologiczne natomiast stanowią wielorodny materiał zabytkowy z różnych przedziałów czasowych. Stanowią one ważny element zachowania dziedzictwa kulturowego. Obszar gminy Szczawno – Zdrój jest dobrze rozpoznany pod względem archeologicznym. Przeprowadzona, na potrzeby opracowania gminnej ewidencji zabytków, w zbiorach Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Wałbrzychu kwerenda wykazała 11

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ

CZĘŚĆ TEKSTOWA

stanowisk archeologicznych, w tym 5 znanych z przekazów archiwalnych, oraz 1 obszar ochrony archeologicznej. Żadne ze stanowisk nie figuruje w rejestrze zabytków województwa dolnośląskiego. Ze względu na stan materiałów lokalizację stanowisk można określić tylko w przybliżeniu. Wykaz obszarów i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków znajduje się w załączniku nr 2 do niniejszego uzasadnienia. Ze względu na ograniczenia wyrażone skalą części graficznej uzasadnienia, zawarto w niej wyłącznie rejestr zabytków, obszary ujęte w ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne.

TABELA 19: Gmina Szczawnó-Zdrój – wykaz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego.

Adres (ulica)	Obiekty i obszary	Nr rejestru	Data rejestru
1	2	3	4
	Układ urbanistyczny miasta	682/Wł	08.08.1977
Aleja Spacerowa	Park Szwedzki	A/4750/1388/Wł	05.10.1993
Kolejowa 8	Willa „Stephan”	A/4752/1612/Wł	20.01.1998
Kolejowa 14	Dom Zdrojowy, dawny „Schlesischer Hof”	75/A/01/1–2	27.12.2001
Kolejowa 14	Ogród z elementami kutego ogrodzenia	75/A/01/1–2	27.12.2001
Kościuszki 5b	Pawilon handlowo – usługowy	A/4753/1586/Wł	16.10.1996
Kościuszki 14	Dawny dom gościnny „Preusser Zepter”	A/4762/1618/Wł	10.01.1998
Kościuszki 19 – 23	Zespół zabudowań zdrojowych	A/4763/671/Wł	22.08.1977
Kościuszki 19	Teatr w zespole zabudowań zdrojowych	A/4763/671/Wł	22.08.1977
Kościuszki 21	Hotel Zdrojowy „Kursaal” (obecnie „Biała sala”)	A/4763/671/Wł	22.08.1977
Kościuszki 23	Pijalnia wód mineralnych	A/4763/671/Wł	22.08.1977
Kościuszki 23	Hala spacerowa w zespole zabudowań zdrojowych	A/4763/671/Wł	22.08.1977
Kościuszki	Muszla koncertowa w zespole zabudowań zdrojowych	A/4763/671/Wł	22.08.1977
Kościuszki	Altana, tak zwana „mała pijalnia” nad źródłem	A/4763/671/Wł	22.08.1977
Nizinna 2	Dawna stajnia z częścią mieszkalną	70/A/01	14.12.2001
Ogrodowa 5	Dawny „Dom Nauczycielek”	68/A/01	06.12.2001
Ratuszowa 1,2	Dawny Pensjonat „Posthof”	74/A/01	17.12.2001
Sienkiewicza 1	„Łazienki Luizy”, obecnie Zakład Przyrodolecznicy	73/A/01	17.12.2001
Sienkiewicza 2	Pralnia uzdrowiskowa	A/5996(1–2)	10.03.2016
Sienkiewicza 2	Kotłownia uzdrowiskowa z kominem	A/5996(1–2)	10.03.2016
Sienkiewicza 10	Dawny pensjonat „Kynast”	72/A/01	14.12.2001
Sienkiewicza 44	Dom mieszkalny	A/4764/1752	30.06.1966
Wojska Polskiego 1	Sanatorium „Korona Piastowska”	A/6009	17.05.2016
Wojska Polskiego 5	Willa, obecnie sanatorium „Dąbrówka”	67/A/01	05.12.2001
Wojska Polskiego 6	Dawny pensjonat „Sanssouci”	69/A/01	05.12.2001

Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnó – Zdrój, Szczawnó – Zdrój 2017.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

TABELA 20: Gmina Szczawno–Zdrój – wykaz stanowisk archeologicznych.

Numer obszaru AZP	Numer stanowiska		Typ stanowiska	Chronologia
	w miejscowości	na obszarze AZP		
1	2	3	4	5
85 – 21	5	11	przekaz archiwalny	
86 – 21	1	1	przekaz archiwalny	
86 – 21	2	2	przekaz archiwalny	
86 – 21	3	3	przekaz archiwalny	
86 – 21	4	4	przekaz archiwalny	
86 – 21	6	10	śląd osadnictwa	epoka kamienia
86 – 21	8	11	śląd osadnictwa	neolit, epoka brązu
86 – 21	9	12	śląd osadnictwa	epoka kamienia
86 – 21	10	13	śląd osadnictwa	epoka kamienia
			śląd osadnictwa	późne średniowiecze
86 – 21	11	14	śląd osadnictwa	późne średniowiecze
			śląd osadnictwa	okres nowożytny
86 – 21	12	15	śląd osadnictwa	epoka kamienia, epoka brązu?
Obszar obserwacji archeologicznej dla miejscowości o genezie średniowiecznej w granicach ścisłej ochrony konserwatorskiej				średniowiecze

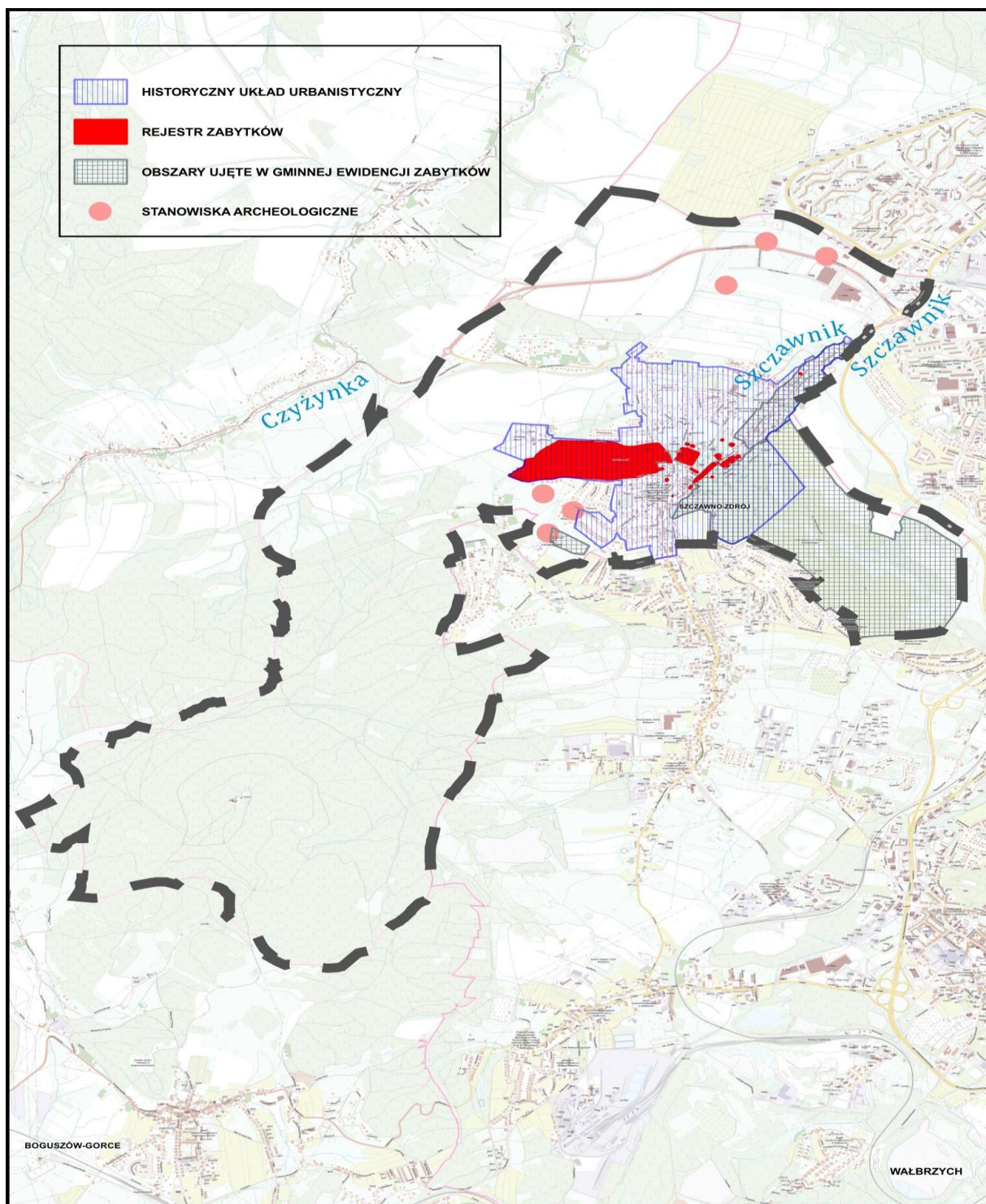
Źródło: *Gminna Ewidencja Zabytków Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*, Szczawno – Zdrój 2017.

W chwili obecnej gmina Szczawno – Zdrój nie posiada aktualnego (obowiązującego) gminnego programu opieki nad zabytkami, o którym mowa w art. 87 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Na terenie gminy Szczawno – Zdrój nie ma obszarów czy obiektów uznanych za pomnik historii, o którym mowa w art. 15 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Nie utworzono także parku kulturowego, o którym mowa w art. 16 – 17 wyżej wymienionej ustawy. Lista Skarbów Dziedzictwa, o której mowa w art. 14a wyżej wymienionej ustawy, nie została jeszcze opublikowana.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

RYCINA 10: Gmina Szczawno–Zdrój – rozmieszczenie wybranych walorów kulturowych w granicach gminy.



Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój. Warstwa podkładowa: Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k).

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

Abstrahując od ustaleń poszczególnych decyzji administracyjnych w postaci decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy czy decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, których nie sposób przedstawić w niniejszym uzasadnieniu, na podstawie prawa miejscowego ochronie kulturowej podlegają:

1) PLAN MIEJSCOWY DLA STREFY „A” OCHRONY UZDROWISKOWEJ⁵⁶:

- zespół zabudowań zdrojowych przy ul. Kościuszki 19 – 23, poprzez wyznaczenie stref ścisłej ochrony konserwatorskiej, w których nadrzędnym celem jest dążenie do trwałego zachowania historycznego układu przestrzennego wraz z zabudowaniami, ciągami komunikacyjnymi, kompozycjami zieleni, eliminacją wtórnej zabudowy dysharmonizującej, dążenie do rewaloryzacji i rewitalizacji, ochrona widoku na zabytki i ich właściwą ekspozycję, wykluczenie lokalizacji zabudowy poza odbudową obiektów historycznie udokumentowanych.
- część historycznego układu urbanistycznego, to jest miasto Szczawnó – Zdrój jako historyczne założenie urbanistyczne, poprzez wyznaczenie strefy ochrony historycznego układu urbanistycznego, w obrębie której:
 - zachować należy układ przestrzenny oraz poszczególne, zabytkowe elementy tego układu, w tym przede wszystkim historycznej sieci dróg, zachowanie historycznego rozplanowania placów, parceli określonej historyczną zabudową, kompozycji zieleni, zwłaszcza parków; dążyć do eliminacji obiektów współczesnych, kolidujących z pierwotnym założeniem urbanistycznym;
 - lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej odbywać się powinna z uwzględnieniem zabytkowego charakteru obszaru (nowe linie energetyczne i teletechniczne prowadzić należy wyłącznie jako doziemne);
 - 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.
- Park Szwedzki, poprzez wyznaczenie strefy ochrony historycznego Parku, w obrębie której należy zachować układ przestrzenny i kompozycyjny terenów zieleni poprzez utrzymanie oraz rekonstrukcję według historycznej kompozycji;
- część strefy ochrony zabytków archeologicznych z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze miejscowości o metryce średniowiecznej). Na tym obszarze dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których ustala się:
 - ochronę w zakresie konieczności zachowania historycznej formy: bryły, geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia dachowego, tektoniki elewacji, w tym tradycyjnych kształtów i podziałów skrzydeł okiennych;

⁵⁶ Uchwała nr XLV/2/18 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 05 lutego 2018 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnó – Zdrój dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 21 lutego 2018 roku, poz. 883).

- zakaz przebudowy budynków, która ingerowałaby w ich pierwotny kształt i charakter; docieplania zewnętrznych ścian budynku zmieniających charakter istniejących elewacji, w tym: zmiany proporcji otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży, elementów dekoracyjnych lub docieplania ścian z cegły licowej lub kamienia;
- zakaz zmiany wyglądu w sposób niezgodny ze stylem budowli w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych i kolorystyki;
- nakaz remontów elewacji z zachowaniem i konserwacją historyczną podziałów, detalu i kolorów, zgodnie z ich pierwowzorem, w tym ochrona elementów rzeźbiarskich i snycerskich oraz kutych o cechach zabytkowych, wmurowanych w elewacje lub zamontowanych na elewacjach budynków;
- montaż urządzeń technicznych, tablic, reklam na elewacjach obiektów ujętych w ewidencji zabytków winien odbywać się z poszanowaniem dla ich zabytkowego charakteru.

2) PLAN MIEJSCOWY DLA DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 471, OBRĘB SZCZAWNO – ZDRÓJ⁵⁷:

- część historycznego układu urbanistycznego, to jest miasto Szczawno – Zdrój jako historyczne założenie urbanistyczne, w obrębie którego:
 - urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować z uwzględnieniem zabytkowego charakteru obszaru (nowe linie energetyczne i teletechniczne prowadzić należy wyłącznie jako doziemne);
 - nową zabudowę należy 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.

3) PLAN MIEJSCOWY DLA REJONU POMIĘDZY ULICAMI CHOPINA I KOLEJOWA⁵⁸:

- część historycznego układu urbanistycznego (działka ewidencyjna nr 109, obręb ewidencyjny nr 1), to jest miasto Szczawno – Zdrój jako historyczne założenie urbanistyczne, dla którego powielono ustalenia z planu miejscowego nr 2;
- część obszaru obserwacji archeologicznej dla miejscowości o genezie średniowiecznej w granicach ścisłej ochrony konserwatorskiej (działka ewidencyjna nr 109, obręb ewidencyjny nr 1), dla którego powielono ustalenia z planu miejscowego nr 1.

Ze względu na brak materialnych i merytorycznych argumentów ustaleń planu ogólnego nie określono względem dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 2 ustawy.

⁵⁷ Uchwała nr LXIV/159/23 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 27 listopada 2023 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, w granicach działki o nr ewid. 471 obr. Szczawno-Zdrój 1 przy ul. Klonowej 4 w Szczawnie – Zdroju (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 grudnia 2023 roku, poz. 6993).

⁵⁸ Uchwała nr XI/6/25 Rady Miejskiej Szczawna – Zdroju z dnia 25 lutego 2025 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój, położonego w obrębie Szczawno – Zdrój 1, pomiędzy ul. Fryderyka Chopina (dz. nr 123/2) a ul. Kolejową (dz. nr 71) w Szczawnie – Zdroju (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 10 marca 2025 roku, poz. 1194).

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

Na terenie gminy Szczawno – Zdrój nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne, o których mowa w art. 2 i 3 ustawy z dnia 07 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami uwzględnia się między innymi przy określaniu ustaleń planów ogólnych gmin. Zgodnie z art. 19 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy, określając ustalenia planu ogólnego gminy uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomości objętych formami ochrony, o których mowa w art. 7, wraz z ich otoczeniem oraz ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, zaś zgodnie z ust. 2. w przypadku gdy gmina posiada gminny program opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się przy określaniu ustaleń planu ogólnego.

Ochrona walorów kulturowych to nie tylko wymóg ujęty stosownymi ramami prawnymi, ale przede wszystkim kwestia prestiżu Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój. To jeden z kluczowych aspektów, oprócz walorów naturalnych i uzdrowiskowych (lecznictwa), determinujących rangę i szanse dalszego rozwoju tego obszaru. Oczywiście wszystko to ma także wymiar uniwersalny. W planie ogólnym ochronę walorów kulturowych można kształtować jedynie poprzez stosowne ustalenia zawarte w gminnym katalogu stref planistycznych. Zatem pierwszą „warstwą” jest profil funkcjonalny stref planistycznych, a drugą (w zależności od danej strefy) obligatoryjne i fakultatywne wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Sam profil funkcjonalny nie zawsze będzie jednoznaczną wskazówką. Zresztą w przypadku wielu budynków jest to kwestia dość wtórna. Wszakże zabytkowy obiekt o historycznej funkcji produkcyjnej może z powodzeniem, bez utraty wartości cennych walorów, pełnić funkcje usługowe czy mieszkaniowe, itp. Niemniej w granicach układu urbanistycznego Szczawna – Zdroju oraz obszaru obserwacji archeologicznej dla miejscowości o genezie średniowiecznej w granicach ścisłej ochrony konserwatorskiej, wyznaczono tylko te strefy planistyczne, które są z nimi historycznie i funkcjonalnie związane (przede wszystkim wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną, usługową, zieleni i rekreacji, otwartą). Dla ujętych w rejestrze zabytków obszarów Parku Szwedzkiego oraz w gminnej ewidencji zabytków Parku Zdrojowego imienia Henryka Wieniawskiego ustalono strefę zieleni i rekreacji (dla części Parku Zdrojowego także strefę otwartą), a dla zabytkowego cmentarza komunalnego strefę cmentarza. Wszystkie obiekty (budynki) ujęte w rejestrze zabytków oraz zdecydowana większość ujętych w gminnej ewidencji zabytków znalazły się w granicach stref historycznie z nimi związanych (strefy wielofunkcyjne i strefa usługowa). Wyróżniono nawet tak charakterystyczne obiekty, jak ujęte w rejestrze zabytków „Altana, tak zwana Mała Pijalnia nad źródłem” przy ul. Kościuszki czy „pawilon handlowo – usługowy” przy ul. Kościuszki 5B, tworząc dla nich „extra” strefy usługowe. Bardziej wymierną wskazówką będą na pewno gminne standardy urbanistyczne w postaci parametrów zabudowy. Należy zatem w tym miejscu wyraźnie podkreślić, że dla każdego obiektu ujętego w rejestrze zabytków ustalono wartości zgodne z stanem istniejącym i prawami nabytymi⁵⁹, nawet dla tych najmniejszych, o których wspomniano powyżej. Podobne ustalenia, ale już z mniejszą skalą dokładnego odwzorowania, odniesiono do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Znajdują się one nierzadko w granicach stref o większych powierzchniach, obejmujących także budynki o np. nieco większej wysokości czy intensywności zabudowy. Nie licząc rejestru zabytków, gminna ewidencja zabytków

⁵⁹ Uchwała nr XLV/2/18 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 05 lutego 2018 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 21 lutego 2018 roku, poz. 833) oraz Uchwała nr LXIV/159/23 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 27 listopada 2023 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, w granicach działki o nr ewid. 471 obr. Szczawno-Zdrój 1 przy ul. Klonowej 4 w Szczawnie – Zdroju (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 grudnia 2023 roku, poz. 6993).

obejmuje blisko 250 obiektów, więc rozrzadzanie stref planistycznych byłoby zbędne, zważywszy na inne prawne narzędzia ochrony poszczególnych zabytków (np. plan miejscowy).

Należy zaznaczyć, że największym niebezpieczeństwem dla zachowania wielu istniejących na terenie gminy zabytków jest ich zły stan techniczny oraz brak lub niewłaściwe zagospodarowanie. Dla części obiektów, w szczególności nie objętych ochroną w postaci wpisu do rejestru, działaniami z zakresu prawa miejscowego (plan miejscowy), mogącymi przyczynić się do ratowania tych obiektów przed zupełną degradacją, byłoby urealnienie wymogów dotyczących ich ochrony, a w szczególności do zasad odnoszących się do remontów tych obiektów, bez ryzyka utraty przez obiekt cennych walorów decydujących o wartości zabytkowej. Jednak w zdecydowanej większości powodem złego stanu technicznego obiektów są problemy natury ekonomicznej i własnościowej, niemożliwe do uregulowania na szczeblu planowania przestrzennego, a wymagające opracowania kompleksowych mechanizmów działania.

8.4. Gospodarka.

8.4.1. Rolnictwo.

Według danych z *Powszechnego Spisu Rolnego 2020* na terenie gminy Szczawno – Zdrój funkcjonowało ogółem 13 gospodarstw rolnych (wszystkie jako gospodarstwa indywidualne), zaś na koniec 2023 roku tylko 4 podmioty gospodarcze z sekcji „A”, dział 1 (uprawy rolne, chów i hodowla zwierząt, łowiectwo) ujęto w rejestrze REGON. Ilościowo przeważają duże gospodarstwa rolne. Według danych z *Powszechnego Spisu Rolnego 2020* przeciętne gospodarstwo prowadzące działalność rolniczą w gminie Szczawno – Zdrój posiadało areał 23,73 ha, a przeciętna powierzchnia użytków rolnych w gospodarstwie wyniosła 20,34 ha. Spośród ogółem 461 ha użytków rolnych⁶⁰ 196 ha było własnością osób fizycznych. Pozostałe 108 ha znajduje się we władaniu Gminy, 91 ha w rękach Skarbu Państwa, 65 ha jest własnością spółek prawa handlowego, zaś 1 ha pozostaje w posiadaniu kościołów i związków wyznaniowych.

Lokalne rolnictwo, wyrażone formą zagospodarowania przestrzeni, to wyłącznie uprawy. W 2020 roku powierzchnia zasiewów w gospodarstwach rolnych wyniosła 142,05 ha, z czego 119,56 ha (84,17 % powierzchni zasiewów) to zboża⁶¹. Dane dotyczące produkcji zwierzęcej, w tym pogłowia zwierząt oraz ich rozkładu według gospodarstw, nie mogły być opublikowane ze względu na konieczność zachowania tajemnicy statystycznej w rozumieniu ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o statystyce publicznej lub wypełnienie tej pozycji było niemożliwe bądź niecelowe (brak zwierząt gospodarskich). Przy kompleksie „Dworzysko” (na zachód od Parku Szwedzkiego) funkcjonuje stadnina koni, aczkolwiek jest ona częścią świadczonej funkcji rekreacyjnej.

8.4.2. Leśnictwo.

Lasami znajdującymi się na terenie gminy Szczawno – Zdrój zarządza Nadleśnictwo Wałbrzych, należące do Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu. Rejon gminy nadzorują Leśnictwa Biały Kamień i Świebodzice. Według danych GUS na koniec 2023 roku ogólna powierzchnia gruntów leśnych na terenie gminy Szczawno – Zdrój wynosiła 619,43 ha, w tym samych lasów 599,66 ha. Z ogółu gruntów leśnych we władaniu publicznym znajdowało się 615,43 ha (99,35 %), a w rękach prywatnych pozostawało 4,00 ha (0,65 %). Spośród lasów publicznych własnością Skarbu Państwa było 610,98 ha (99,28 %) gruntów leśnych (wszystkie w zarządzie Lasów Państwowych), zaś własnością gminy było 4,45 ha gruntów leśnych (0,72 %). Na koniec 2023 roku na

⁶⁰ Bez użytków rolnych zabudowanych, stawów i rowów.

⁶¹ GUS (*Powszechny Spis Rolny 2020*), 2025.

terenie gminy funkcjonowały 3 podmioty gospodarcze z sekcji „A”, dział 2 (leśnictwo i pozyskiwanie drewna) ujęte w rejestrze REGON.

Podobnie jak w całym kraju oraz województwie dolnośląskim dzisiejszy las na terenie gminy Szczawno – Zdrój (Masyw Chełmca) posiada w większości strukturę gatunkową korzystną z punktu widzenia zysków, ale niekorzystną z punktu widzenia optymalnego wykorzystania siedlisk i bioróżnorodności zespołów leśnych. Lasy o charakterze monokultur świerkowych zajmują tutaj nadal znaczne powierzchnie. Mają one najczęściej niewielką wartość przyrodniczą, gdyż są to przeważnie zbiorowiska wtórne ze sztucznie nasadzoną świerkiem. Jedynie niewielkie fragmenty lasów posiadają strukturę gatunkową korzystną z punktu widzenia optymalnego wykorzystania siedlisk i bioróżnorodności zespołów leśnych, a nie zysków. Innymi słowy nie są to tylko lasy gospodarcze. Nadrzędność pozaprodukcyjnych funkcji lasu nad produkcją drewna pojawiło się i funkcjonuje od 1991 roku wraz z datą wejścia w życie ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach. Lasy w gminie Szczawno – Zdrój, nadal bliższe wzorcowi lasu gospodarczego, są bardziej narażone na działanie szkodliwych czynników. Do najgroźniejszych z nich należą:

- cyklicznie pojawiające się susze;
- skażenie powietrza i gleb zanieczyszczeniami;
- gradacje szkodliwych owadów;
- odbiegająca od przepisów penetracja terenów leśnych przez ludzi;
- ewentualne zmiany struktury własnościowej lasów.

Lokalne kompleksy leśne to obszary wielofunkcyjne, gdzie nakładają się różne funkcje, ograniczenia i trendy rozwojowe. Są to:

- produkcja leśna w ramach gospodarki zasobami przez przedmiotowe Nadleśnictwo;
- funkcja ekologiczno – ochronna związana z ochroną zasobów leśnych oraz wartości przyrodniczych danego obszaru, zwłaszcza w granicach obszarów chronionych w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody;
- funkcja rekreacyjna.

Leśnictwo nadal będzie stanowić ważną funkcję w przestrzennej i gospodarczej strukturze gminy. Jak już wcześniej wspomniano tereny leśne włączone w granice strefy otwartej, a w przypadku Wzgórza Gedymina w granice strefy zieleni i rekreacji.

8.4.3. Działalności produkcyjne.

Działalności górnicze na terenie gminy Szczawno – Zdrój związane są z eksploatacją wód leczniczych. W związku z ujmowaniem wód leczniczych ze złoża „Szczawno – Zdrój” (WL 7939) ustanowiono obszar i teren górniczy „Szczawno – Zdrój”. Wody lecznicze Szczawna – Zdroju znane były już w I połowie XIII wieku. Po raz pierwszy zbadał je i potwierdził ich właściwości nadworny lekarz Hochbergów Caspar Schwenckfeldt w 1598 roku. Zorganizowaną działalność górniczą służącą ujmowaniu wód leczniczych rozpoczęto w XVIII wieku. Jako pierwsze odkryte zostało źródło „Mieszko”. W roku 1768 rozpoczęto regularne pobory wód. Źródło „Młynarz” odkryte zostało w 1800 roku, natomiast 16 lat później powstał oficjalny zarząd źródeł. Jednym ze skutków było utworzenie nad ujęciem „Mieszko” budynku pijalni. W 1835 roku odkryto wody źródła „Dąbrówka”, zaś w 1894 roku oddano do użytku nowe obiekty pijalni wód i hali spacerowej. Ostatnie ze źródeł „Marta” odkryto podczas przebudowy budynku w 1904 roku. Wszystkie ujęcia wód leczniczych ze złoża „Szczawno – Zdrój” eksploatowane są jako samowypływy zlokalizowane w podziemiach określonych budynków. Ujmowane wody wykorzystuje się przede wszystkim na cele Pijani Wód, Zakładu Przyrodoleczniczego i Rozlewni Wód Mineralnych „Anka”. Są to zatem działalności stricte usługowe, toteż właściwym adresatem jest dla nich strefa usługowa, a nie strefa górnictwa.

Szczawnó – Zdrój, w odróżnieniu od większości ośrodków miejskich w rejonie Sudetów, w tym o statusie uzdrowiskowym, nie posiada bogatych tradycji historycznych związanych z działalnościami przemysłowymi (produkcyjnymi). Obecnie, między innymi ze względu na wiodącą rolę uzdrowiskową, działalności produkcyjne pełnią tu jedynie funkcję uzupełniającą, mało istotną z punktu widzenia lokalnego rynku pracy. Największym zakładem produkcyjnym jest firma John Cotton Europe zlokalizowana przy ul. Szczawieńskiej 1 (północno – wschodnia część gminy). John Cotton Europe jest producentem wysokiej jakości kołder i poduszek. Znajduje się wśród najlepszych producentów wyrobów pościelowych w kraju. Produkcyjny profil działalności tego zakładu, w myśl Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD 13.92.Z „produkcja wyrobów tekstylnych dla gospodarstw domowych i gotowych artykułów wyposażenia wnętrz”)⁶² tożsamy dla przetwórstwa przemysłowego, w konsekwencji planistyczna klasa przeznaczenia terenu sytuująca go jako „teren produkcji przemysłowej”, upoważnia do określenia dla jego kompleksu strefy gospodarczej. Ze względu na ograniczenia ustawowe nie ma możliwości (ale także realnych potrzeb) dla wprowadzenia dodatkowych stref gospodarczych, jak również nie ujmuje się terenu produkcji w dodatkowym profilu funkcjonalnym dla strefy infrastrukturalnej.

8.4.4. Usługi.

Jeżeli mielibyśmy sklasyfikować gospodarkę gminy Szczawnó – Zdrój według głównych działów gospodarki narodowej, to jest to zdecydowanie gmina o charakterze usługowym. Szczawnó – Zdrój charakteryzuje się bogatą siecią placówek usługowych o charakterze rynkowym (niepublicznym). Kluczową rolę pełnią tu usługi uzdrowiskowe (lecnicze), turystyczne (obiekty noclegowe), gastronomiczne, sportowo – rekreacyjne i handlowe, w tym wielkopowierzchniowe. Większość (ilościowo) usług skoncentrowana jest w centralnych rejonach miasta (rejon ulic: Kolejowej, Kościuszki, Sienkiewicza i Solickiej), a powierzchniowo, poza centrum, także w północno – wschodniej części gminy (ulice Łączyńskiego i Szczawieńska).

Usługi turystyczne to ponad 30 obiektów noclegowych o charakterze hoteli, pensjonatów, pokoi gościnnych czy apartamentów. Podobną ilość stanowią zarówno obiekty gastronomiczne jak i drobny handel detaliczny. Sieć usług biurowych to przynajmniej kilkadziesiąt placówek, nierzadko towarzyszących podstawowej funkcji mieszkaniowej. Zakłady o charakterze uzdrowiskowym i leczniczym, swoją drogą będące na pograniczu usług rynkowych i publicznych, zaprezentowano w podrozdziale dotyczącym ochrony uzdrowiskowej. Powyższy kapitał usługowy zlokalizowany jest głównie w centralnej części gminy, w znacznej mierze w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej.

Północno – wschodnia część gminy to przede wszystkim usługi rynkowe o charakterze handlowym i biurowym. W odróżnieniu od centrum cechuje je nie tylko nowoczesna architektura, ale także znaczna powierzchnia użytkowa. Główne podmioty usługowe w tym rejonie to handel wielkopowierzchniowy (sprzedaż artykułów użytku domowego, odzieży, żywności, a nawet samochodów) i kompleks biurowy Dolnośląskiej Agencji Rozwoju Regionalnego SA.

Wyznaczając poszczególne rodzaje stref planistycznych kierowano się wspomnianą zasadą praw nabytych (plany miejscowe) oraz faktyczną funkcją na danym terenie. Tam gdzie zagospodarowanie opierało się wyłącznie na usługach o wyraźnie zaznaczonej powierzchni w terenie (handel, większe obiekty noclegowe, lecznictwo uzdrowiskowe, kompleksy biurowe) określono strefy usługową lub handlu wielkopowierzchniowego. W przypadku mniejszych jednostek, w tym towarzyszących funkcji mieszkaniowej, włączono je w granice stref wielofunkcyjnych. Rezerwy terenowe w postaci strefy usługowej to przede wszystkim północno – wschodnia część gminy, rejon byłej

⁶² Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 grudnia 2024 roku w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) (Dz. U. z 2024 roku, poz. 1936).

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

stacji kolejowej i wybrane obszary wzdłuż ulic Chopina i Sienkiewicza, a także istniejące, nieużytkowane budynki w pozostałych częściach miasta, które oczekują na ponowne zagospodarowanie.

W dalszej perspektywie rozwój sektora usługowego uzależniony będzie nie tylko od lokalnego, ale i zewnętrznego popytu, a więc od rozwoju demograficznego i gospodarczego gminy Szczawno – Zdrój, na który duży wpływ będzie miała liczba odwiedzających ten rejon kuracjuszy i turystów. Jakość i potencjał dla dalszego rozwoju tychże usług stanowić będzie o sile lokalnej gospodarki, przekładającej się na zamożność społeczeństwa.

8.5. Infrastruktura społeczna.

Gmina Szczawno – Zdrój posiada dobrze rozwiniętą infrastrukturę społeczną w postaci sieci usług o charakterze publicznym. Dotyczy to w szczególności: administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, usług leczniczych (uzdrowiskowych), oświaty i wychowania, kultury, sportu i rekreacji, bezpieczeństwa, łączności, gospodarki mieszkaniowej i komunalnej. Do największych placówek i obiektów usługowych w gminie, poza lecnictwem uzdrowiskowym (podrozdział nr 8.2.), a także działalnościami o charakterze stricte komercyjnym (usługi biurowe, gastronomia, handel, turystyka, zakwaterowanie) należą:

- Urząd Miejski, ul. Kościuszki 17;
- Centrum Usług Wspólnych, ul. Kościuszki 17;
- Ośrodek Pomocy Społecznej, ul. Mickiewicza 3;
- Klub Integracji Społecznej, ul. Sienkiewicza 40;
- Przedszkole Miejskie, ul. Ofiar Katynia 4;
- Przedszkole Uzdrowiskowe „Tu Mieszka Bajeczka”, ul. Sienkiewicza 15;
- Miejska Szkoła Podstawowa, ul. Sienkiewicza 32;
- Teatr Zdrojowy im. Henryka Wieniawskiego, ul. Kościuszki 19;
- Miejska Biblioteka Publiczna im. Tadeusza Boya – Żeleńskiego, ul. Wojska Polskiego 4a;
- Straż Miejska, ul. Mickiewicza 3;
- I Komisariat Policji w Wałbrzychu, ul. Łączyńskiego 34;
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej (NZOZ) „Śliwa Przychodnia Specjalistyczna”, ul. Zacisze 3;
- Dolnośląska Agencja Rozwoju Regionalnego SA, ul. Szczawieńska 2;
- Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, ul. Kolejowa 2;
- Urząd Pocztowy, ul. Kolejowa 9.

Infrastruktura sportowo – rekreacyjna to przede wszystkim:

- hala sportowa ze stadionem lekkoatletycznym, ul. Słoneczna 1a;
- sala gimnastyczna, ul. Sienkiewicza 28;
- stadion miejski, ul. Topolowa 5;
- kompleks sportowo – rekreacyjny („Orlik” – boiska piłkarskie i wielofunkcyjne), ul. Topolowa 5;
- kompleks sportowo – rekreacyjny „Słoneczna Polana”, ul. Narciarska (siłownia zewnętrzna, plac zabaw, pawilon ze ściankami wspinaczkowymi i torem rowerowym do Four Crossu);
- kompleks kortów tenisowych, ul. Ofiar Katynia 1;
- tereny rekreacyjne przy poszczególnych placówkach szkolnych;
- place zabaw i siłownie zewnętrzne;
- ścieżki ruchowe zlokalizowane w Parku Zdrojowym i Parku Szwedzkim;
- wieża widokowa na Wzgórzu Gedymina;
- wieża widokowa na szczycie Masywu Chełmca;
- znakowane szlaki piesze i rowerowe.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

Dla większości usług publicznych, tworzących zasób lokalnej infrastruktury społecznej, ustalono strefę usługową. Ze względu na charakter tych działalności w dodatkowym profilu funkcjonalnym nie ujmowano terenu składów i magazynów oraz terenu elektrowni słonecznej. Stosunkowo mała powierzchnia użytkowa obiektów takich jak Klub Integracji Społecznej, Przedszkole Uzdrowiskowe czy sala gimnastyczna, współdzielona lokalizacyjnie z zabudową o charakterze wielorodzinnym, uzasadnia włączenie ich w granicę strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Ośrodek Pomocy Społecznej i Straż Miejska funkcjonują na terenie obiektów tak zwanej „starej gazowni”. Kompleks sportowo – rekreacyjny „Słoneczna Polana” i wieża widokowa na Wzgórzu Gedymina siłą rzeczy znalazły się w granicach strefy zieleni i rekreacji. Potrzeby gminy w zakresie rozwoju usług opieki (np. żłobek), ale także innych funkcji o charakterze publicznym, wymagają rozszerzenia granic kompleksu zlokalizowanego pomiędzy ulicami Mickiewicza i Słoneczną (działka ewidencyjna nr 193, obręb ewidencyjny nr 1). Dla tego rejonu ustalono zatem strefę usługową. W zamierzeniu odbędzie się to kosztem ogrodów działkowych. Analogicznie – ustalenie nowej strefy usługowej w rejonie ul. Ułanów Nadwiślańskich – to odpowiedź na potrzeby Starostwa Powiatowego dotyczące utworzenia Powiatowego Centrum Wsparcia Osób z Niepełnosprawnością oraz placówek opiekuńczo wychowawczych wraz z niezbędnym zapleczem. Postępujący i planowany rozwój osiedli mieszkaniowych wymaga adekwatnego uzupełnienia oferty terenów o charakterze wypoczynkowym (strefa zieleni i rekreacji). Dotyczy to przede wszystkim południowej części gminy w rejonie ul. Pięknej (miasto Wałbrzych), centralnej części gminy w rejonie ul. Kolejowej czy rejonu Osiedla „Solicowo”. Ustalono, że towarzyszyć im mogą również (wspierająco lub opcjonalnie) usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego i usługi gastronomi. Do kwestii terenów związanych z pochówkiem odniesiono się w podrozdziale dotyczącym strefy cmentarzy.

8.6. Gospodarka mieszkaniowa.

W pośrednim nawiązaniu do relacji pomiędzy zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową a chłonnością terenów niezabudowanych, w niniejszym rozdziale przedstawiono aktualny stan dotyczący gospodarki mieszkaniowej na terenie gminy Szczawno – Zdrój.

8.6.1. Zasoby mieszkaniowe.

Przeciętne wskaźniki dotyczące mieszkalnictwa w gminie Szczawno – Zdrój są zbliżone do poziomu występującego w skali kraju i województwa dolnośląskiego. Podobnie kształtuje się problematyka związana z gospodarką mieszkaniową, to jest:

- nadal wysoki odsetek mieszkań o niskim standardzie;
- ograniczone fundusze na remonty bieżące;
- niezaspokojone potrzeby kwaterunkowe części ludności.

Na terenie gminy występują zróżnicowane typy zabudowy mieszkaniowej. Jest to przede wszystkim zabudowa jednorodzinna i jednorodzinno – usługowa oraz wielorodzinną. Na obrzeżach miejscowości występują także nieliczne zabudowania zagrodowe, de facto użytkowane już jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeciętne powierzchnie działek w zależności od typu zabudowy wahają się od 500 do 2000 m². Przeciętna wysokość zabudowy jednorodzinnej wynosi 2, a maksymalnie 3 kondygnacje, natomiast wielorodzinnej do 4 – 5 kondygnacji.

Na podstawie wyników badań z *Powszechnego Spisu Ludności i Mieszkań* z 2021 roku można obliczyć, że spośród ówczesnych (objętych badaniem) 2195 mieszkań zlokalizowanych na terenie gminy aż 67,33 % wybudowano przed 1945 rokiem, z czego 69,35 % powstało przed 1918 rokiem. Większość z nich obecnie wymaga kapitalnych remontów.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

TABELA 21: Gmina Szczawno–Zdrój – zasoby mieszkaniowe według wieku do 2021 roku.

Okres budowy	Mieszkania		Powierzchnia użytkowa w m ²	
	Ilość	Struktura (%)	Ilość	Struktura (%)
przed 1918 rokiem	1025	46,70	61642	35,68
1918 – 1944	453	20,64	36173	20,94
1945 – 1970	126	5,74	9876	5,72
1971 – 1978	132	6,01	16783	9,71
1979 – 1988	103	4,69	13982	8,09
1989 – 2002	66	3,01	7781	4,50
2003 – 2021	290	13,21	26548	15,36

Źródło: GUS (Powszechny Spis Ludności i Mieszkań 2021), 2025.

TABELA 22: Gmina Szczawno–Zdrój – zasoby mieszkaniowe w 2023 roku.

Wyszczególnienie	Zasoby mieszkaniowe
Liczba budynków mieszkalnych	940
Liczba mieszkań	2534
Liczba izb	9800
Powierzchnia użytkowa (m ²)	198844

Źródło: GUS 2025.

TABELA 23: Gmina Szczawno–Zdrój – wskaźniki charakteryzujące warunki zamieszkania w 2023 roku.

Przeciętna:	Gmina Szczawno – Zdrój	Powiat Wałbrzyski	Województwo Dolnośląskie
Powierzchnia użytkowa w m ² 1 mieszkania	78,47	67,52	70,99
Powierzchnia użytkowa w m ² na 1 osobę	37,95	29,54	32,37
Powierzchnia użytkowa w m ² 1 izby	20,29	19,38	19,34
Liczba osób w 1 mieszkaniu	2,07	2,29	2,19
Liczba osób w 1 izbie	0,53	0,66	0,60
Liczba izb w 1 mieszkaniu	3,87	3,48	3,67
Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	483,59	437,46	455,97

Źródło: Obliczenia własne na podstawie GUS 2025.

Wskaźniki statystyczne dotyczące warunków zamieszkania w gminie Szczawno – Zdrój są charakterystyczne dla małych gmin miejskich, a tym bardziej położonych na Śląsku, Ziemi Lubuskiej czy Pomorzu, gdzie większość (a przynajmniej znaczną część) zabudowy stanowi jeszcze tkanka powstała przed 1945 rokiem w postaci zabudowy jednorodzinnej (willowej). Wskaźniki te odznaczają się korzystniejszymi uwarunkowaniami na tle powiatu i województwa (zwłaszcza w stosunku do większych miast) w zakresie powierzchni użytkowej tkanki mieszkaniowej oraz liczby izb, a tym samym odnośnie do przeciętnej liczby osób na 1 mieszkanie oraz 1 izbę czy liczby mieszkań na 1000 mieszkańców. Powodem tego stanu jest przede wszystkim znacznie większa kubatura przeciętnego zabudowania jednorodzinne. W przypadku gminy Szczawno – Zdrój kluczowe znacznie ma także fakt, że wraz ze spadkiem liczby ludności oraz jednocześnie rosnącą liczebnością zasobów mieszkaniowych postępuje zjawisko rozgęszczenia, które ma wpływ na końcowy obraz korzystnych wskaźników zamieszkania. Nie bez znaczenia jest

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

również jakość mieszkań, a zwłaszcza wiek substancji mieszkaniowej, który obniża standard zamieszkania w gminie Szczawno – Zdrój.

8.6.2. Standard mieszkań.

Na podstawie wyników badań z *Powszechnego Spisu Ludności i Mieszkań* z 2021 roku można obliczyć, że stosunkowo najwięcej mieszkań w gminie Szczawno – Zdrój (21,19 %) miało wówczas powierzchnię użytkową w granicach od 60 do 79 m². Generalnie mieszkania o powierzchni użytkowej do 50 m² stanowiły w gminie 25,73 % ogółu, od 50 do 100 m² – 48,77 %, a powyżej 100 m² – 25,51 %.

TABELA 24: Gmina Szczawno–Zdrój – mieszkania zamieszkane według powierzchni użytkowej w 2021 roku.

Powierzchnia użytkowa w m ²	Liczba mieszkań	Struktura (%)
poniżej 30	104	4,67
30 – 39	192	8,62
40 – 49	277	12,44
50 – 59	342	15,36
60 – 79	472	21,19
80 – 99	272	12,21
100 – 119	227	10,19
120 i więcej	341	15,31

Źródło: GUS (Powszechny Spis Ludności i Mieszkań 2021), 2025.

TABELA 25: Gmina Szczawno–Zdrój – wyposażenie mieszkań zamieszkanych w 2023 roku.

Wyszczególnienie	Ilość mieszkań wyposażonych	Odsetek mieszkań wyposażonych (%)
Wodociąg z sieci	2480	97,87
Ustęp spłukiwany ogółem	2341	92,38
Łazienka	2295	90,57
Centralne ogrzewanie indywidualne	2065	81,49
Gaz z sieci	2262	89,27

Źródło: GUS 2025.

8.7. Infrastruktura techniczna.

8.7.1. Transport i komunikacja.

INFRASTRUKTURA KOLEJOWA:

W północno – wschodniej części gminy Szczawno – Zdrój zlokalizowany jest fragment linii kolejowej nr 869 relacji Wałbrzych Szczawienko – Wałbrzych Zespół Bocznic. Linia kolejowa nr 869 na terenie gminy sklasyfikowana jest jako linia normalnotorowa, jednotorowa, niezelektryfikowana, miejscowego znaczenia. Aktualnie linia obsługiwana jest wyłącznie na potrzeby przewozów towarowych. Na terenie gminy Szczawno – Zdrój do początku lat 80-tych XX wieku funkcjonowała jeszcze linia kolejowa nr 291 relacji Wałbrzych Szczawienko – Szczawno–Zdrój – Boguszów–Gorce Wschód – Mieroszów – granica PL / CZ. Obecnie linia czynna jest tylko na odcinku Boguszów–

Gorce Wschód – Mieroszów – granica PL / CZ, a więc poza granicami gminy. Odcinek Wałbrzych Zespół Bocznic – Szczawno–Zdrój – Boguszków–Gorce Wschód jest nieprzejezdny. Torowisko jest prawie na całej trasie rozebrane, a była stacja kolejowa w Szczawnie – Zdroju zaadoptowana na cele usługowe, niezwiązane z obsługą ruchu komunikacyjnego. Formalnie analizowany odcinek linii uległ likwidacji w 2002 roku. Uchwała nr 539/2019 Zarządu PKP PLK SA z dnia 03 września 2019 roku uchylili, w części dotyczącej likwidacji linii kolejowej / odcinków linii kolejowej, między innymi uchwałę nr 18/2002 Zarządu PKP PLK SA z dnia 23 stycznia 2002 roku w zakresie linii kolejowej nr 291 Wałbrzych Szczawienko – Mieroszów od km 3,400 do km 17,393. Tym samym linia kolejowa nr 291 ma obecnie status linii czynnej. Ponadto w listopadzie 2019 roku Samorząd Województwa Dolnośląskiego przejął linię kolejową nr 291 od PKP w celu jej rewitalizacji i przywrócenia ruchu pasażerskiego. Ewentualna reaktywacja przewozów pasażerskich na odcinku Wałbrzych Szczawienko – Szczawno–Zdrój – Boguszków–Gorce Wschód jest pożądana z punktu widzenia rozwoju Wałbrzyskiej Kolei Aglomeracyjnej oraz np. na potrzeby okazjonalnych i/lub cyklicznych przewozów służących jako atrakcja turystyczna. Potencjalne przywrócenie ruchu kolejowego wymagać będzie rezerwy terenów obsługi komunikacji. Alternatywnie, w przypadku braku reaktywacji ruchu kolejowego, szlak po byłej linii nr 291 służyć będzie na potrzeby „Trasy Sudeckiej” i/lub „Wariantu Trasy Sudeckiej” w ramach Dolnośląskiej Cyklostrady⁶³. Liniami kolejowymi nr 291 i 869 zarządzają odpowiednio Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu oraz PKP Polskie Linie Kolejowe SA. Łącznie tereny kolejowe zajmują powierzchnię 32,2940 ha⁶⁴ i stanowią 2,18 % ogólnej powierzchni gminy.

Zgodnie z Decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 roku w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. U. Ministra Infrastruktury z 2020 roku, poz. 38 z późn. zm.), w granicach administracyjnych gminy Szczawno – Zdrój zlokalizowane są następujące tereny zamknięte, stosownie do art. 2 pkt. 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne:

- obręb nr 1, działka ewidencyjna nr 1/4 o powierzchni 0,1794 ha;
- obręb nr 1, działka ewidencyjna nr 1/5 o powierzchni 0,1580 ha;
- obręb nr 1, działka ewidencyjna nr 1/6 o powierzchni 0,1248 ha;
- obręb nr 1, działka ewidencyjna nr 1/7 o powierzchni 0,1338 ha;
- obręb nr 1, działka ewidencyjna nr 1/13 o powierzchni 3,2813 ha;
- obręb nr 1, działka ewidencyjna nr 1/14 – 1,1286 ha;
- obręb nr 1, działka ewidencyjna nr 1/15 – 3,3735 ha (obecnie działki ewidencyjne nr 1/16 i 1/17) – 3,3735 ha;
- obręb nr 2, działka ewidencyjna nr 59 – 11,3096 ha;
- obręb nr 2, działka ewidencyjna nr 595 – 1,8630 ha;
- obręb nr 3, działka ewidencyjna nr 5 – 3,5292 ha;
- obręb nr 3, działka ewidencyjna nr 7 – 7,2128 ha.

Dla wyżej wymienionych terenów zamkniętych nie ustanowiono strefy ochronnej.

Pełen zasięg terenów kolejowych, w tym terenów zamkniętych, włączono w granice strefy komunikacyjnej. Obejmuje ona zatem także niezabudowane tereny przy byłej stacji kolejowej przy ul. Kolejowej, które będą mogły służyć na potrzeby potencjalnego terenu obsługi komunikacji (np. teren obsługi podróżnych czy teren parkingu). Ponadto, aby już na etapie ustaleń planu ogólnego należy zabezpieczyć wymagania wynikające z art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym, w pasie o szerokości 20 m od granic linii kolejowych nr 291 i 869 (tak zwana strefa szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych do linii kolejowej) ustalono strefę otwartą. Dotyczy to rejonów, w których strefa komunikacyjna sąsiaduje bezpośrednio ze strefami

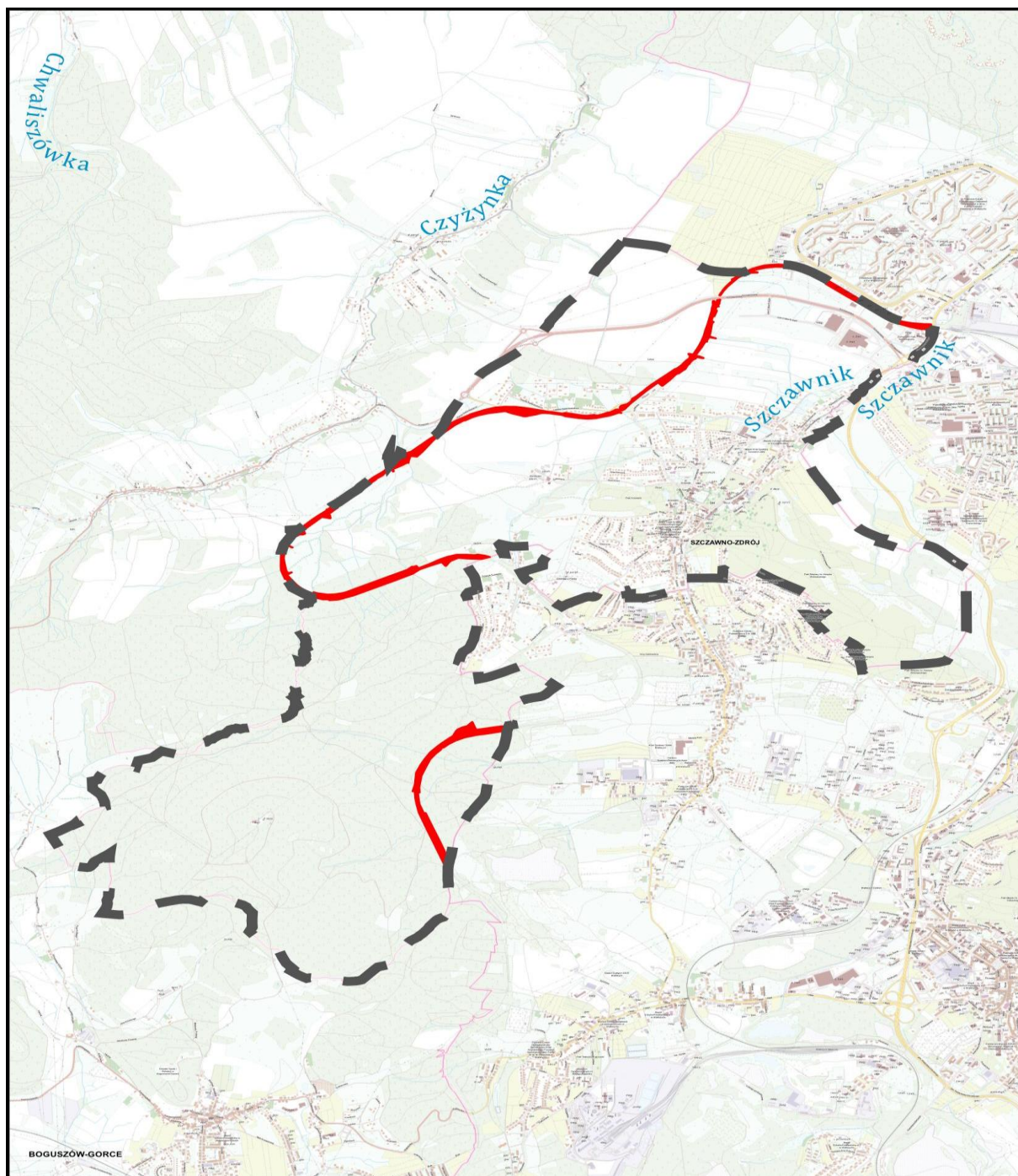
⁶³ Uchwała nr 4422/VI/21 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 października 2021 roku w sprawie przyjęcia dokumentu pt. *Koncepcja sieci głównych tras rowerowych w województwie dolnośląskim – Dolnośląska Cyklostrada*.

⁶⁴ Według ewidencji gruntów, 2025.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną. Zastosowano jednak kilka wyjątków, gdzie funkcjonuje już zabudowa mieszkaniowa bądź występują prawa nabyte w postaci obowiązujących planów miejscowych⁶⁵, powstałe w czasie formalnego niefunkcjonowania linii kolejowych.

RYCINA 11: Gmina Szczawno–Zdrój – rozmieszczenie linii kolejowych w granicach gminy.



Źródło: Baza danych ewidencji gruntów i budynków. Warstwa podkładowa: Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k).

⁶⁵ Uchwała nr XI/6/25 Rady Miejskiej Szczawna – Zdroju z dnia 25 lutego 2025 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój, położonego w obrębie Szczawno – Zdrój 1, pomiędzy ul. Fryderyka Chopina (dz. nr 123/2) a ul. Kolejową (dz. nr 71) w Szczawnie – Zdroju (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 10 marca 2025 roku, poz. 1194).

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

W Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 26 stycznia 2021 roku w sprawie wykazu Inwestycji Towarzyszących w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. z 2021 roku, poz. 225 z późn. zm.), wydanym w związku z art. 118 ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, znajduje się „inwestycja towarzysząca”, o której mowa w art. 2 pkt 4 tejże ustawy, potencjalnie obejmująca swym zasięgiem obszar gminy Szczawno – Zdrój. Powyższe dotyczy planowanej linii kolejowej relacji Warszawa – Centralny Port Komunikacyjny – Sieradz – Kępno – Wrocław – Świdnica – Wałbrzych – granica państwa (ciąg nr 9), na odcinku Żarów – Świdnica – Wałbrzych – granica państwa, obejmującym linie kolejowe nr 267 i 268. W *Strategicznym Studium Lokalizacyjnym Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego*, o którym mowa w art. 2 pkt 10a wyżej wymienionej ustawy, na odcinku Wrocław – Świdnica – Wałbrzych – granica państwa nie wskazano na tyle dokładnego przebiegu korytarza kolejowego, aby można było określić jaka część gminy Szczawno – Zdrój jest nim objęta. Hipotetycznie najbardziej realny wydaje się przebieg linii wzdłuż północnych granic gminy. Dotychczas w ramach prowadzonego *Studium Techniczno – Ekonomiczno – Środowiskowego* nie wyłoniono wariantu inwestorskiego. W związku z powyższym na chwilę obecną nie ma podstaw do ustalenia adekwatnej strefy planistycznej dla planowanej Inwestycji Towarzyszącej.

Ponadto w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 15 lutego 2023 roku zmieniającym rozporządzenie w sprawie wykazu Inwestycji Towarzyszących w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. z 2023 roku, poz. 389) ujęto jako inwestycję towarzyszącą w zakresie sieci przesyłowych i dystrybucyjnych energii elektrycznej *„Budowę układu zasilania trakcyjnego 2 × 25 kV prądu przemiennego na linii kolejowej o znaczeniu państwowym nr 268 (należącej do ciągu linii kolejowych nr 9) w zakresie podstacji trakcyjnej Szczawno – Zdrój wraz z powiązaniem z linią kolejową oraz powiązaniem z KSE i niezbędną do tego powiązania rozbudową KSE”*. Analogicznie – ze względu na brak szczegółowych wskazań lokalizacyjnych – nie ma podstaw do ustalenia adekwatnej strefy planistycznej dla planowanej Inwestycji Towarzyszącej. Założyć trzeba jednak, że wymagania te będą możliwe w związku z terenem infrastruktury technicznej przypisanym w podstawowym profilu funkcjonalnym do każdej strefy planistycznej (na powierzchni do 0,5 ha).

INFRASTRUKTURA DROGOWA:

Przez północno – wschodnie oraz wschodnie krańce gminy Szczawno – Zdrój przebiega droga krajowa nr 35, łącząca Wrocław (węzeł „Bielany Wrocławskie”) z Golińskiem (granica PL / CZ). Zasadniczo droga nr 35, przebiegająca w całości w granicach województwa dolnośląskiego, stanowi jeden z głównych szlaków transportowych i komunikacyjnych w tym regionie. Z jednej strony łączy 2 największe ośrodki miejskie na Dolnym Śląsku (Wrocław i Wałbrzych), a z drugiej stanowi podstawowy szlak wiodący do atrakcyjnego turystycznie rejonu Sudetów Środkowych. Obecnie, na przebiegu w granicach gminy Szczawno – Zdrój, droga nr 35 posiada parametry klasy „GP” (główna ruchu przyspieszonego). Łączna długość drogi w granicach gminy wynosi około 750 m. Droga nr 35 zarządza Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad.

Przez północną część gminy Szczawno – Zdrój przebiega droga wojewódzka nr 376. Pełni ona uzupełniającą rolę w układzie drogowym Dolnego Śląska i jako szlak transportowy oraz komunikacyjny ma znaczenie lokalne. Trasa przede wszystkim rozprowadza ruch drogowy pomiędzy północną częścią Wałbrzycha (a wcześniej także Świdnicy i Świebodzic) i Szczawnem – Zdrój oraz dalej w kierunku Kamiennej Góry, w tym do węzłów „Kamienna Góra Południe” i „Kamienna Góra Północ” na drodze ekspresowej nr S3. Obecnie, na przebiegu w granicach gminy Szczawno – Zdrój, droga nr 376 posiada parametry klas „GP” (główna ruchu przyspieszonego) na odcinku Wałbrzych (DK nr 35) – Szczawno–Zdrój (DW nr 375) oraz „Z” (zbiorcza) na odcinku Szczawno–Zdrój (DW nr 375) – granica gminy – (DW nr 367). Orientacyjna (część trasy przebiega wzdłuż granic gminy) długość drogi na terenie

gminy wynosi 3,6 km i przebiega ulicami Łączyńskiego i Szczawieńską (północna obwodnica Szczawnó – Zdroju). Drogą nr 376 zarządza Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu.

W granicach gminy Szczawnó – Zdrój nie występują drogi powiatowe. Aktualny wykaz dróg gminnych znajduje się w załączniku nr 3 do niniejszego uzasadnienia. Żadna z dróg gminnych (poza ulicami Kolejową i Solicką) nie posiada klasy technicznej wyższej niż „Z” (zbiorcza).

W rejonie ul. Szczawieńskiej planowana jest budowa łącznika drogowego pomiędzy drogą wojewódzką nr 376 a Osiedlem „Podzamcze” w Wałbrzychu.

W obowiązującym *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego*⁶⁶ zostało wskazane obejście Szczawnó – Zdroju w ciągu drogi wojewódzkiej nr 375. Ujęto je jako postulat w sprawie możliwości realizacji zadania inwestycyjnego o znaczeniu ponadlokalnym – wojewódzkim (budowa obwodnicy Szczawnó – Zdrój etap III).

Łącznie obszar dróg i terenów zajętych pod budowę dróg zajmuje powierzchnię 62,5334 ha⁶⁷ co stanowi 4,22 % ogólnej powierzchni gminy.

W związku z powyższym dla dróg krajowej nr 35 i wojewódzkiej nr 376 wraz z węzłem w rejonie ul. Łączyńskiego ustalono strefę komunikacyjną. Dla planowanego łącznika drogowego pomiędzy drogą wojewódzką nr 376 a Osiedlem „Podzamcze” w Wałbrzychu jako strefę komunikacyjną określono jedynie ten fragment planowanej drogi, której lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren⁶⁸. Dla drogi przewiduje się klasę techniczną „G”. Ze względu na ponadnormatywne oddziaływanie hałasu w bezpośrednim sąsiedztwie strefy komunikacyjnej, obejmującej wskazane drogi, ustalono lokalizacje jedynie tych stref wielofunkcyjnych, które już faktycznie funkcjonują. Aktualne przyporządkowanie klas technicznych dla poszczególnych dróg gminnych (poza ulicami Kolejową i Solicką) nie uzasadnia ich włączenia w granice strefy komunikacyjnej. Ze względu na brak ustaleń dotyczących linii rozgraniczającej teren dla planowanego obejścia Szczawnó – Zdroju (etap III) nie wyznaczono dla niego strefy komunikacyjnej. Niemniej w granicach potencjalnego przebiegu, ujętego wcześniej także w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnó – Zdrój*⁶⁹, ustalono strefę otwartą.

⁶⁶ Uchwała nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 roku w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 czerwca 2020 roku, poz. 4036).

⁶⁷ Według ewidencji gruntów, 2025.

⁶⁸ Uchwała nr XXIV/62/12 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 03 grudnia 2012 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnó-Zdrój dla obszaru aktywizacji gospodarczej (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 stycznia 2013 roku, poz. 296).

⁶⁹ Uchwała nr XL/68/21 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 29 listopada 2021 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnó – Zdrój.

DROGI ROWEROWE⁷⁰:

Według danych GUS z końca 2023 roku na terenie gminy Szczawno – Zdrój łączna długość dróg rowerowych wyniosła 3,9 km. Oznacza to, że wskaźnik długości dróg rowerowych na 100 km² powierzchni wynosi 26,33 km, zaś na 1000 mieszkańców 0,74 km. W Szczawnie – Zdroju droga rowerowa prowadzi wzdłuż północnej jezdni obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 376. Ponadto wzdłuż ulicy Ułanów Nadwiślańskich prowadzi ciąg pieszo – rowerowy. Ze względu na małą powierzchnię gminy oraz jej niską populację odcinki te wystarczają aby współczynniki dotyczące gęstości sieci dróg rowerowych były znacznie korzystniejsze od średnich w powiecie i województwie. Zaleca się opracowanie koncepcji rozwoju dróg rowerowych / pieszo – rowerowych w rejonie obszarów zabudowanych, w tym z wykorzystaniem kontrapasów. W znacznej części po śladzie linii kolejowej nr 291 (ustalona strefa komunikacyjna) prowadzi jedna z proponowanych tras rowerowych w ramach wspomnianej Dolnośląskiej Cyklostrady⁷¹ – „Trasa Sudecka” i „Wariant Trasy Sudeckiej”. Ze względu na uwarunkowania prawne, sytuujące teren komunikacji w każdym podstawowym profilu funkcjonalnym stref planistycznych, przebieg planowanych dróg rowerowych należy uznać za zabezpieczony. Niemniej ze względu na warunek organu uzgadniającego (Zarząd Województwa Dolnośląskiego) dla planowanego przebiegu „Trasy Sudeckiej”, tam gdzie docelowo nie prowadzi w granicach strefy komunikacyjnej, ustalono strefę otwartą (pomiędzy ul. Łączyńskiego a była stacją kolejową).

ŚRÓDLĄDOWE DROGI WODNE:

Na terenie gminy Szczawno – Zdrój nie występują śródlądowe drogi wodne.

KOMUNIKACJA LOTNICZA:

Bezpośrednio na terenie gminy Szczawno – Zdrój nie występują tereny i urządzenia, o których mowa w art. 86 ust. 7 i art. 877 pkt 1 ustawy z dnia 03 lipca 2002 roku Prawo lotnicze.

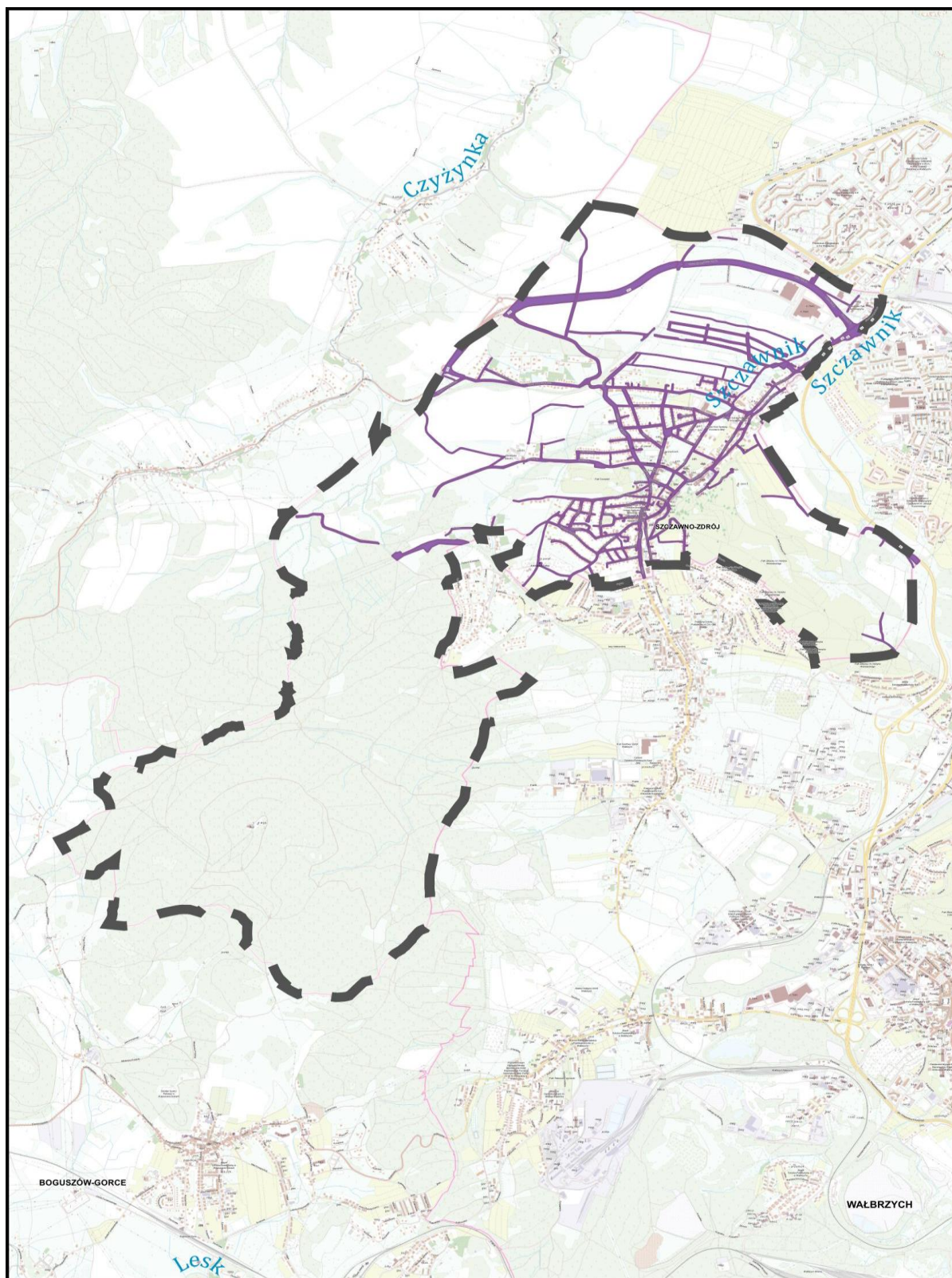
Gmina objęta jest powierzchniami ograniczającymi zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN w rejonie wsi Pastewnik) w zakresie rzędnych 705 – 715 m n.p.m. Nie licząc funkcjonujących już budynków i budowli na szczycie Masywu Chełmca, określona w gminnym katalogu stref planistycznych maksymalna wysokość zabudowy nie koliduje z wyżej wskazanymi ograniczeniami.

⁷⁰ Droga dla rowerów, w myśl ustawy z dnia 20 czerwca 1997 roku Prawo o ruchu drogowym, to droga lub część drogi niebędąca jezdnią, oznaczona odpowiednimi znakami drogowymi, przeznaczona do ruchu rowerów, hulajnóg elektrycznych i urządzeń transportu osobistego oraz osób poruszających się przy użyciu urządzenia wspomagającego ruch i ruchu pieszych, w przypadkach przewidzianych w ustawie. Zaś droga dla pieszych i rowerów to droga lub część drogi, oznaczona odpowiednimi znakami drogowymi, przeznaczona do ruchu pieszych, osób poruszających się przy użyciu urządzenia wspomagającego ruch, rowerów, hulajnóg elektrycznych i urządzeń transportu osobistego.

⁷¹ Uchwała nr 4422/VI/21 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 października 2021 roku w sprawie przyjęcia dokumentu pt. *Koncepcja sieci głównych tras rowerowych w województwie dolnośląskim – Dolnośląska Cyklostrada*.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

RYCINA 12: Gmina Szczawno–Zdrój – rozmieszczenie infrastruktury drogowej w granicach gminy.



Źródło: Baza danych ewidencji gruntów i budynków. Warstwa podkładowa: Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k).

8.7.2. Zaopatrzenie w wodę.

Według danych GUS gmina Szczawno – Zdrój na koniec 2023 roku była zaopatrywana się w wodę przez sieć wodociągową rozdzielczą o długości 23,9 km z 854 połączeniami prowadzącymi do budynków mieszkalnych. W 2023 roku dostarczono gospodarstwom domowym 166,4 dam³ wody. W sieć wodociągową zaopatrzone są wszystkie ulice. Usługi w zakresie zaopatrzenia w wodę dla mieszkańców gminy Szczawno – Zdrój świadczy Wałbrzyski Związek Wodociągów i Kanalizacji w Wałbrzychu (WZWIK). Głównym źródłem zaopatrzenia w wodę gminy Szczawno – Zdrój jest obecnie ujęcie głębinowe w Unisławiu Śląskim położone na terenie gminy Mieroszów. Z tego też względu w granicach administracyjnych gminy Szczawno – Zdrój nie występują ujęcia wody (poza ujęciami wód leczniczych, o których mowa w podrozdziałach dotyczących geologii i hydrologii), ani strefy ochronne (bezpośrednie i pośrednie) od ujmowanych wód. Nie występują także potrzeby w zakresie ustalenia strefy infrastrukturalnej dla terenu wodociągów. Ze względu na uwarunkowania prawne, sytuujące teren infrastruktury technicznej o powierzchni do 0,5 ha w każdym podstawowym profilu funkcjonalnym stref planistycznych, za zabezpieczoną należy uznać potencjalną możliwość ujęcia w planach miejscowych np. terenu pompowni wody.

Istniejące źródła zaopatrzenia i przepustowość głównych rurociągów umożliwiają dalszy rozwój osadnictwa na terenie gminy. Sieć wodociągowa na potrzeby bytowo – gospodarcze i przeciwpożarowe powinna być sukcesywnie rozbudowywana na bazie istniejącego układu w miarę narastania potrzeb wynikających ze zwiększenia intensywności zabudowy i objęcia zabudową nowych terenów. Uzbrojenie w sieć wodociągową nowych terenów powinno być prowadzone wyprzedzająco w stosunku do zabudowy kubaturowej.

8.7.3. Odprowadzanie ścieków.

Według danych GUS gmina Szczawno – Zdrój na koniec 2023 roku wyposażona była w sieć kanalizacji sanitarnej o długości 22,8 km z 648 przyłączami prowadzącymi do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania. W 2023 roku odprowadzono siecią 238,5 dam³ ścieków. Bez kanalizacji sanitarnej pozostaje jedynie ulica Okólna. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane są kanalizacją burzową oraz poprzez spływ przypowierzchniowy do rowów przydrożnych i melioracyjnych z odpływem do poszczególnych cieków wodnych. Usługi w zakresie odprowadzania ścieków dla mieszkańców gminy Szczawno – Zdrój świadczy Wałbrzyski Związek Wodociągów i Kanalizacji w Wałbrzychu (WZWIK).

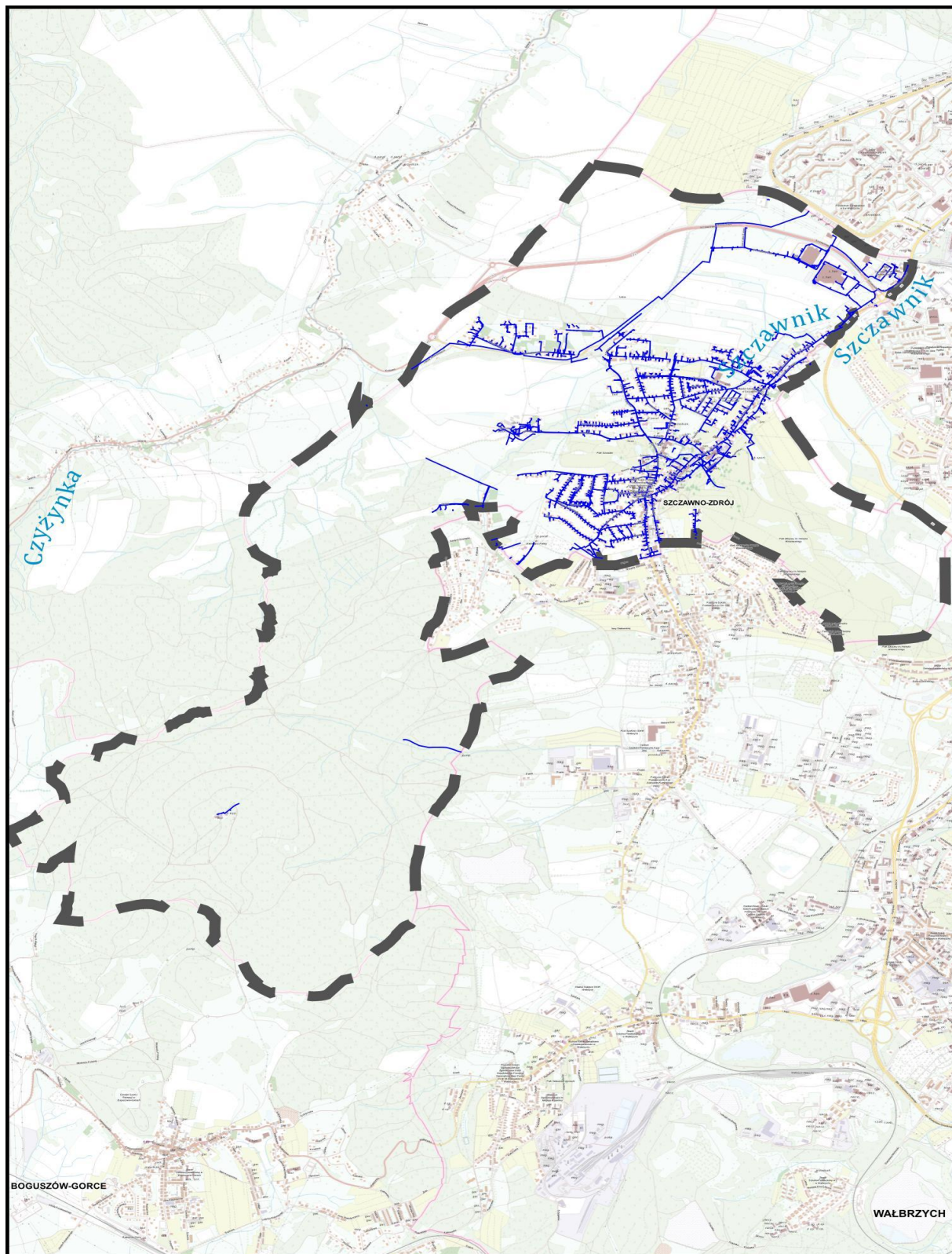
Uchwałą nr XXXI/332/21 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 stycznia 2021 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 08 lutego 2021 roku, poz. 671) wyznaczono aglomerację „Wałbrzych” o równoważnej liczbie mieszkańców (RLM) 138100, która obejmuje miasto Wałbrzych (bez dzielnic Rusinowa i Kozice), gminę (miasto) Szczawno – Zdrój, część miasta Boguszów – Gorce (osiedle Krakowskie i obszar w rejonie ulic Reymonta i Wysokiej), część miejscowości Struga z terenu gminy Stare Bogaczowice oraz miasto Świebodzice. Na terenie gminy Szczawno – Zdrój aglomeracja „Wałbrzych” obejmuje wszystkie obręby w granicach zwartej zabudowy. Należy więc założyć, że dla posesji oddalonych od głównej koncentracji zabudowy, gdzie realizacja sieci kanalizacyjnej nie będzie prowadzona ze względów ekonomicznych (przynajmniej w określonym czasie), dopuszcza się pozostawienie zbiorników bezodpływowych lub realizację oczyszczalni przydomowych przy korzystnych warunkach gruntowo – wodnych.

Na terenie gminy nie ma oczyszczalni ścieków. Sieć kanalizacyjną w Szczawnie – Zdroju obsługuje oczyszczalnia Ciernie zlokalizowana w Świebodzicach przy ul. Strzegomskiej. W związku z powyższym nie występują potrzeby w zakresie ustalenia strefy infrastrukturalnej dla terenu kanalizacji. Ze względu na uwarunkowania prawne, sytuujące teren infrastruktury technicznej o powierzchni do 0,5 ha w każdym podstawowym profilu funkcjonalnym stref

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

planistycznych, za zabezpieczoną należy uznać potencjalną możliwość ujęcia w planach miejscowych np. terenu pompowni ścieków.

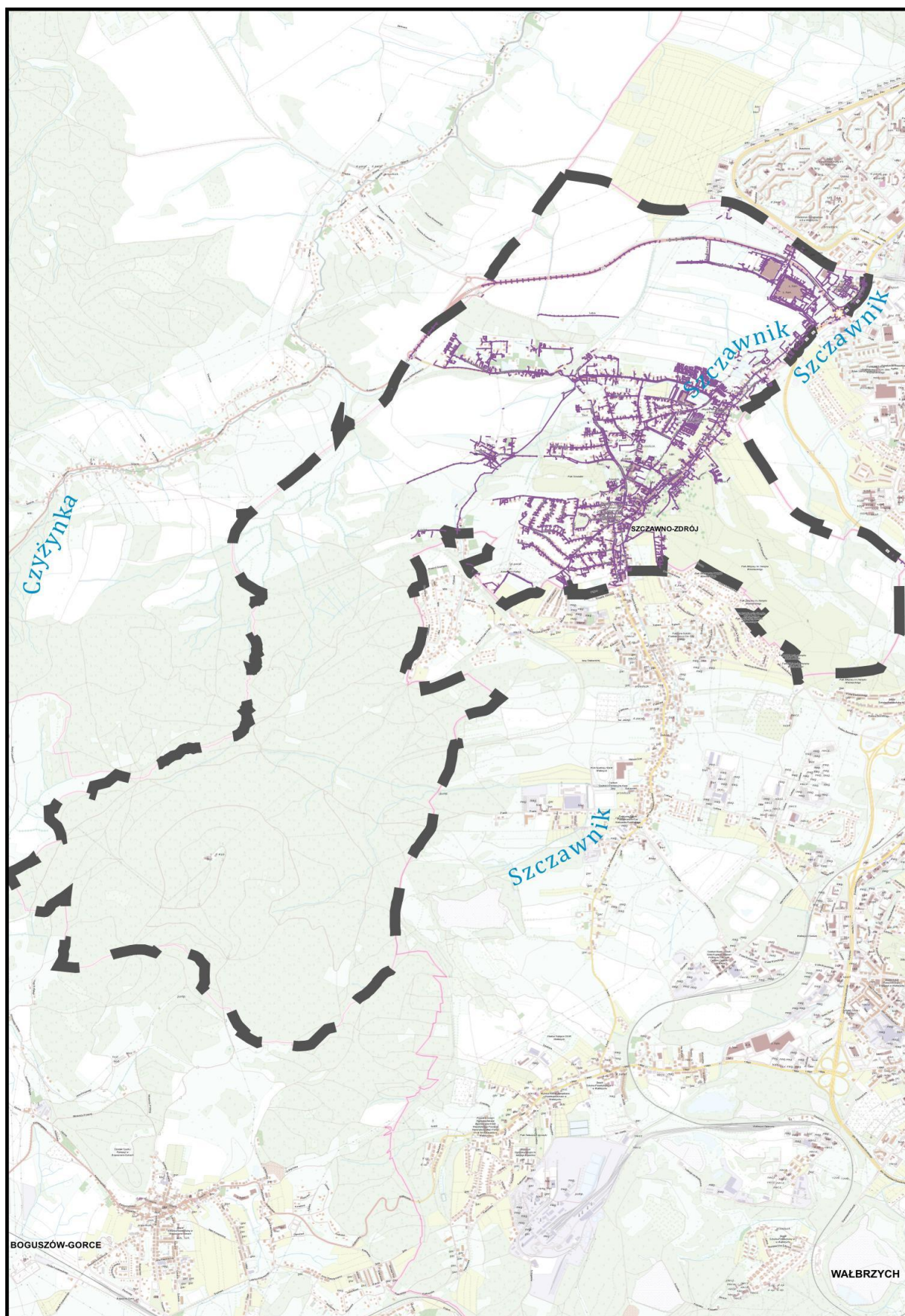
RYCINA 13: Gmina Szczawno-Zdrój – rozmieszczenie sieci wodociągowej w granicach gminy.



Źródło: Baza danych ewidencji gruntów i budynków. Warstwa podkładowa: Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k).

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

RYCINA 14: Gmina Szczawnó–Zdrój – rozmieszczenie sieci kanalizacyjnej w granicach gminy.



Źródło: Baza danych ewidencji gruntów i budynków. Warstwa podkładowa: Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k).

8.7.4. Sieć gazowa.

Operator Gazociągów Przesyłowych „Gaz – System” SA, Oddział we Wrocławiu nie eksploatuje gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia oraz nie planuje żadnych zamierzeń inwestycyjnych na terenie gminy.

Polska Spółka Gazownictwa (PSG) sp. z o.o. posiada na terenie gminy Szczawno – Zdrój:

- gazociągi podwyższonego średniego ciśnienia PN 1,6 MPa;
- dystrybucyjną sieć gazową średniego ciśnienia PN 0,5 MPa;
- dystrybucyjną sieć gazową niskiego ciśnienia PN 10 kPa,

oraz:

- przyłącza średniego ciśnienia PN 0,5 MPa;
- przyłącza niskiego ciśnienia PN 10 kPa.

Ponadto na terenie gminy zlokalizowane są następujące dystrybucyjne stacje gazowe:

- podwyższonego średniego ciśnienia PN 1,6 MPa – ul. Mickiewicza (obręb nr 1, działka ewidencyjna nr 60/1);
- średniego ciśnienia PN 0,5 MPa – ul. Mickiewicza (obręb nr 1, działka ewidencyjna nr 322);
- średniego ciśnienia PN 0,5 MPa – ul. Ogrodowa (obręb nr 1, działka ewidencyjna nr 476/5).

Na terenie gminy są także 3 stacje i zespoły gazowe zasilające końcowego odbiorcę:

- podwyższonego średniego ciśnienia PN 1,6 MPa – ul. Szczawieńska (centrum handlowe);
- średniego ciśnienia PN 0,5 MPa – ul. Sienkiewicza (Sanatorium);
- średniego ciśnienia PN 0,5 MPa – ul. Słoneczna (obręb nr 1, działka ewidencyjna nr 194/2).

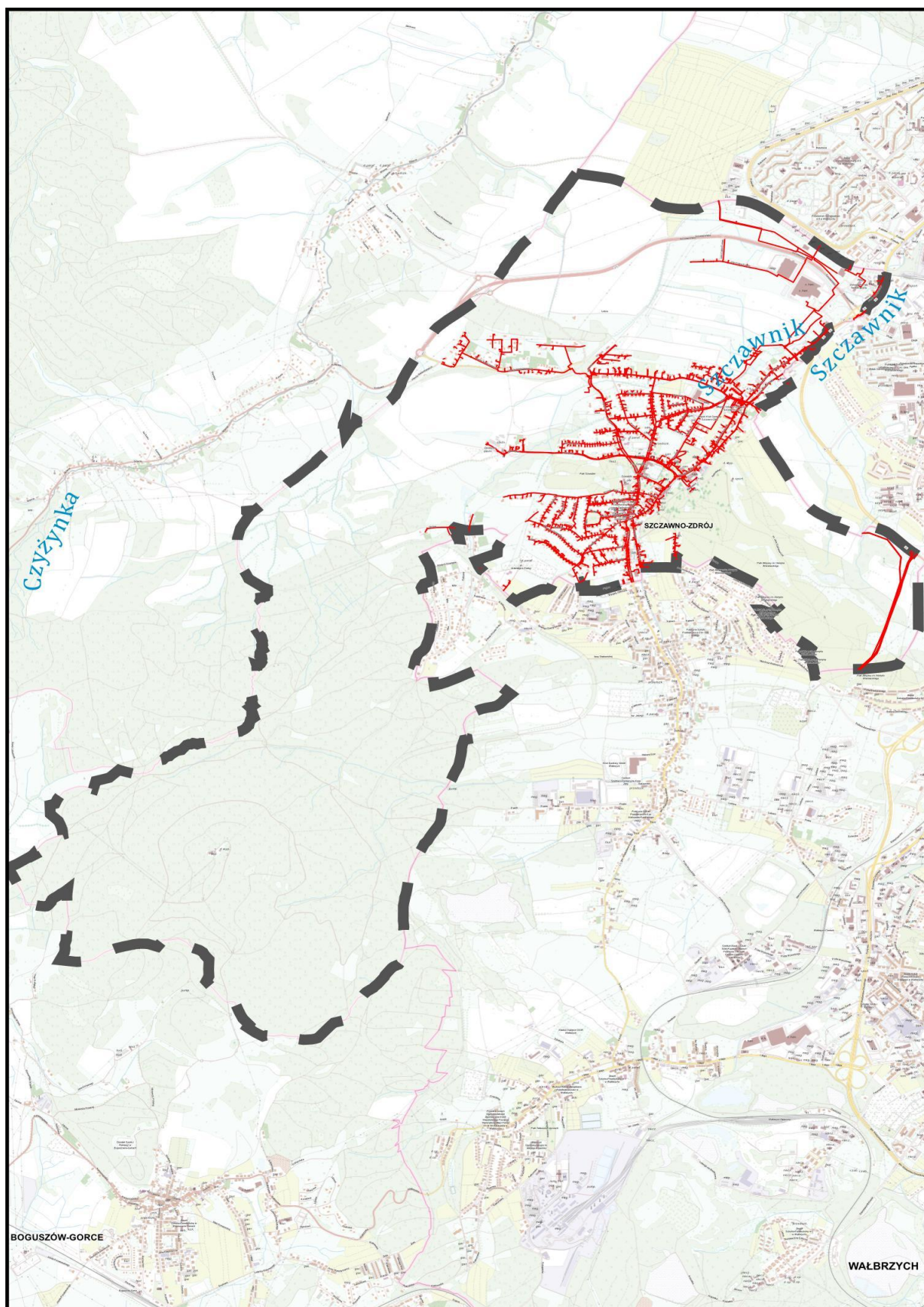
Według danych GUS łączna długość rozdzielczej sieci gazowej na terenie gminy wynosiła na koniec 2023 roku 33,274 km. Do budynków mieszkalnych i niemieszkalnych prowadziło 951 połączeń, z czego 909 do budynków mieszkalnych. Z gazowej sieci dystrybucyjnej korzystało w gminie 2450 odbiorców (gospodarstw domowych). 1651 odbiorców ogrzewało gazem mieszkania. Z sieci gazowej korzystało 5072 mieszkańców. Sieć gazowa jest w stanie dobrym i zapewnia pokrycie zapotrzebowania na gaz dla istniejących i potencjalnych odbiorców. Istniejące warunki techniczne i stan techniczny gazociągów w regionie pozwalają na rozbudowę sieci dystrybucyjnej dla potrzeb wszystkich zainteresowanych, którzy spełnią warunek opłacalności w rozumieniu ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne.

Z uwagi na kluczową rolę dla funkcjonowania gazowniczej infrastruktury technicznej w granice strefy infrastrukturalnej włączono dystrybucyjną stację gazową podwyższonego średniego ciśnienia PN 1,6 MPa – ul. Mickiewicza (obręb nr 1, działka ewidencyjna nr 60/1). Na terenie tak zwanej „starej gazowni” (ul. Mickiewicza 3, obręb nr 1, działka ewidencyjna nr 322), gdzie jak już wcześniej wspomniano funkcjonują działalności związane z lokalną infrastrukturą społeczną, ustalono strefę usługową. Ze względu na sukcesywną przebudowę gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia, co ma bezpośrednie przełożenie na rozmiary (szerokość) strefy kontrolowanej (w tym przypadku znaczne jej zwężenie)⁷², nie ustalano strefy otwartej na pełnej długości ich aktualnego przebiegu. Podobnym działaniem objęto korytarze przebiegu gazociągów średniego i niskiego ciśnienia. Ponadto, zważywszy na uwarunkowania prawne, sytuujące teren infrastruktury technicznej o powierzchni do 0,5 ha w każdym podstawowym profilu funkcjonalnym stref planistycznych, za zabezpieczoną należy uznać potencjalną możliwość ujęcia w planach miejscowych np. terenu (pomniejszych) stacji gazowych.

⁷² Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 04 czerwca 2013 roku, poz. 640).

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

RYCINA 15: Gmina Szczawno–Zdrój – rozmieszczenie sieci gazowej w granicach gminy.



Źródło: Baza danych ewidencji gruntów i budynków. Warstwa podkładowa: Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k).

8.7.5. Elektroenergetyka.

ELEKTROENERGETYCZNA SIEĆ PRZESYŁOWA:

Na obszarze gminy Szczawno – Zdrój znajduje się fragment elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 220 kV (D–206) relacji Boguszów – Świebodzice, której właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne SA, wykonujące zadania Operatora Systemu Przesyłowego. Linia jest ważnym elementem sieci przesyłowej krajowego systemu elektroenergetycznego i umożliwia przesył mocy do elektroenergetycznych stacji 220/110 kV. Ze stacji tych energia elektryczna dosyłana jest do odbiorców poprzez sieć dystrybucyjną (obiekty o napięciu 110 kV i niższym).

Na całym przebiegu linii D–206 w granicach gminy, włącznie z obszarem pasa technologicznego o szerokości 50 m, ustalono strefę otwartą. Wynika to także z lokalnych walorów naturalnych tej części gminy (otulina Książańskiego Parku Krajobrazowego, tereny rolnicze, tereny leśne). Przez pas technologiczny należy rozumieć powierzchnię części nieruchomości niezbędną dla efektywnego wykonywania przez operatora elektroenergetycznego uprawnień w ramach służebności przesyłu, w szczególności: eksploatacji, konserwacji, usuwania awarii, remontu, modernizacji, przebudowy, odbudowy lub wymiany urządzeń. W pasie tym nie powinny znajdować się obiekty, które mogą utrudniać bądź uniemożliwiać zarówno działanie linii energetycznej, jak również wpływać na wykonywanie przez operatora czynności naprawczych. Równocześnie na granicy pasa technologicznego oddziaływanie składowych pola elektromagnetycznego jest poniżej poziomów obowiązujących w tym zakresie norm.

ELEKTROENERGETYCZNA SIEĆ DYSTRYBUCYJNA:

Na terenie gminy Szczawno – Zdrój Tauron Dystrybucja SA posiada linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV, średniego napięcia 20 kV i 10 kV, niskiego napięcia 0,4 kV oraz stacje elektroenergetyczne.

Przez gminę przebiegają następujące napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu 110 kV:

- S–221 (jednotorowa) relacji R–Świebodzice – R–Podzamcze o długości 0,075 km;
- S–222 (jednotorowa) relacji R–Boguszów – R–Podzamcze o długości 2,841 km;
- S–224 (dwutorowa) relacji R–Biały Kamień – R–Świebodzice;
- S–225 (dwutorowa) relacji R–Boguszów – R–Piaskowa Góra o długości 0,406 km (linie S–224 i S–225).

Łączna długość linii 110 kV wynosi zatem 3,332 km.

Łączna długość linii średniego napięcia SN 20 kV i SN 10 kV wynosi 34,6 km, z czego:

- napowietrzne – 9,6 km;
- kablowe – 25,0 km.

Łączna długość linii niskiego napięcia NN 0,4 kV wynosi 59,9 km, z czego:

- napowietrzne – 21,7 km;
- kablowe – 38,2 km.

Na terenie gminy przy ul. Szczawieńskiej zlokalizowany jest główny punkt zasilania (GPZ) 110/20/10 kV R–Podzamcze (działka ewidencyjna nr 3/5, obręb ewidencyjny nr 1).

Odbiorcy energii elektrycznej zasilani są liniami NN 0,4 kV wyprowadzanymi z 28 stacji transformatorowych 20/10/0,4 kV (4 napowietrzne i 24 wewnętrzne), będących własnością operatora systemu dystrybucyjnego Tauron

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

Dystrybucja SA (20 stacji) lub bezpośrednio z abonenckich stacji transformatorowych 20/10/0,4 kV, będących własnością odbiorców (8 stacji). Według danych GUS na koniec 2023 roku z energii elektrycznej korzystało w gminie Szczawno – Zdrój 2745 odbiorców. Wszystkie rejony gminy objęte osadnictwem są zelektryfikowane. Dostawy energii w pełni pokrywają potrzeby mieszkańców oraz jednostek gospodarczych.

Ze względu na kluczową rolę dla funkcjonowania infrastruktury technicznej w granice strefy infrastrukturalnej włączono:

- główny punkt zasilania (GPZ) 110/20/10 kV R–Podzamcze, ul. Szczawieńska (działka ewidencyjna nr 3/5, obręb ewidencyjny nr 1) wraz z planowanym głównym punktem odbioru (GPO) i magazynem energii (część działki ewidencyjnej nr 4, obręb ewidencyjny nr 1);
- elektroenergetyczną stację transformatorową 20/10/0,4 kV w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej (obręb nr 1, działka ewidencyjna nr 352).

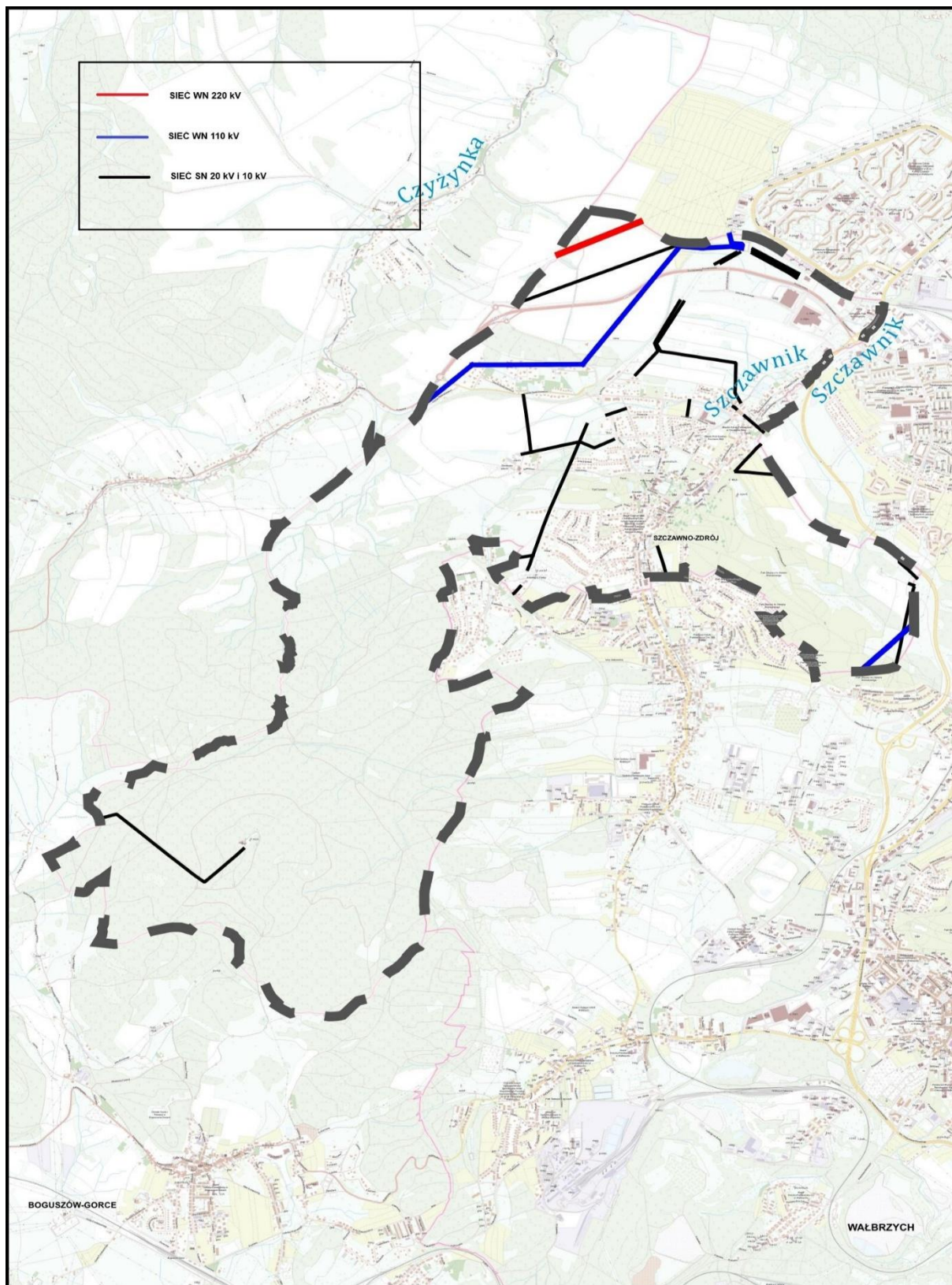
Ponadto na przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV wraz z ich pasem technologicznym o szerokości 22 m, pomijając miejsca „przecięcia” ich szlaków ze strefą komunikacyjną, ustalono niemal wyłącznie strefy zieleni i rekreacji oraz otwartą. W przypadku strefy zieleni i rekreacji, gdzie jej uniwersalny wydźwięk może sugerować pobyt ludzi, należy mieć na względzie podstawowy profil funkcjonalny, który zawiera także teren zieleni urządzonej. Tym samym, abstrahując od przepisów odrębnych w zakresie elektroenergetyki czy środowiska, otwiera to drogę do ustalania w planach miejscowych terenów np. zieleni urządzonej niskiej, niekolidującej z zasadniczą funkcją linii i ograniczeniami wynikającymi z jej przebiegu, wraz z określeniem zakazów dla pobytu ludzi. Natomiast w zagospodarowanych już lokalizacjach na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyłącznie w rejonie ul. Ułanów Nadwiślańskich, ustalono adekwatną strefę wielofunkcyjną. W jej podstawowym profilu funkcjonalnym również występuje teren zieleni urządzonej, ponadto w profilu dodatkowym ujęto teren zieleni naturalnej. Ze względu na mniej konfliktowy charakter napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia oraz rozmiarów ich pasa technologicznego (14 m), a zwłaszcza potencjał do ich skablowania, w tym na koszt zainteresowanej takim działaniem strony, nie ustalano „extra” stref otwartych na szlaku ich aktualnego przebiegu. Tym bardziej analogiczne podejście dotyczy napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia. Uwarunkowania prawne, sytuujące teren infrastruktury technicznej o powierzchni do 0,5 ha w każdym podstawowym profilu funkcjonalnym stref planistycznych, otwierają potencjalną możliwość do ujęcia w planach miejscowych terenów elektroenergetyki, np. na cele stacji transformatorowych.

ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII:

Rosnące wraz z rozwojem cywilizacyjnym zapotrzebowanie na energię, przy wyczerpywaniu się jej tradycyjnych zasobów głównie paliw kopalnych (węgla, ropy naftowej, gazu ziemnego) oraz towarzyszący ich zużyciu wzrost zanieczyszczenia środowiska, powodują zwiększenie zainteresowania wykorzystaniem energii ze źródeł odnawialnych. Energia ze źródeł odnawialnych oznacza energię pochodzącą z naturalnych powtarzających się procesów przyrodniczych, uzyskiwaną z odnawialnych niekopalnych źródeł energii takich jak: energia wody, wiatru, promieniowania słonecznego, geotermalna oraz energia wytwarzana z biomasy stałej, biogazu i biopaliw ciekłych. Urozmaicona rzeźba terenu oraz rozległe (miejscami w zachodniej części gminy) powierzchnie użytków rolnych powodują, że na obszarze gminy Szczawno – Zdrój istnieją względnie korzystne uwarunkowania naturalne (anemograficzne, hydrograficzne i insolacyjne), umożliwiające pozyskiwanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł – w tym przypadku na bazie siły wiatru i wody, a także promieniowania słonecznego. Sprzyjającym argumentem jest także rozbudowana infrastruktura elektroenergetyczna (sieci przesyłowe i dystrybucyjne).

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

RYCINA 16: Gmina Szczawnó–Zdrój – rozmieszczenie napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokiego i średniego napięcia w granicach gminy.



Źródło: Baza danych ewidencji gruntów i budynków. Warstwa podkładowa: Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k).

Obecnie na terenie gminy nie ma urządzeń wytwarzających energię na bazie odnawialnych źródeł energii wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania (produkcji) energii elektrycznej.

Poza ogólną mezoskalową mapą stref energetycznych w Polsce autorstwa prof. Lorenca (Skoczkowski et al., 2007) brak jest innych bardziej szczegółowych opracowań charakteryzujących prędkości wiatru w kraju. Mapa dzieli obszar Polski na 6 stref od „wybitnie korzystnej” (I) do „wybitnie niekorzystnej” (V) oraz „terenów wyłączonych” (Lorenc, 2005). Rejon gminy Szczawno – Zdrój zakwalifikowano do strefy IV „niekorzystnej”. Ponadto opracowany w 2010 roku przez Wojewódzkie Biuro Urbanistyczne (WBU) we Wrocławiu dokument *Studium uwarunkowań przestrzennych dla lokalizacji elektrowni wiatrowych w województwie dolnośląskim*⁷³ wraz z *Aktualizacją Studium uwarunkowań przestrzennych dla lokalizacji elektrowni wiatrowych w województwie dolnośląskim*⁷⁴ z 2011 roku wyróżnił 4 kategorie obszarów z ograniczeniami dla lokalizacji farm wiatrowych (kategorie: I – obszary całkowicie wyłączone z lokalizacji elektrowni wiatrowych, II – obszary wysokiego ryzyka lokalizacji elektrowni wiatrowych, III – obszary dużego ryzyka lokalizacji elektrowni wiatrowych, IV – obszary potencjalnie najmniej konfliktowe). Obszar gminy Szczawno – Zdrój zaliczony został w całości do kategorii II. Niezależnie od potencjalnych warunków wietrznych oraz od konfliktów odnośnie funkcjonowania farm wiatrowych w rejonie uzdrowiskowym czy w granicach lub sąsiedztwie obszarów objętych ochroną na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody, a także z racji występowania rozbudowanej infrastruktury technicznej (drogi, linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia), możliwości budowy elektrowni wiatrowych są tu technicznie bardzo zawężone ze względu na ograniczenia wynikające z ustawy z dnia 20 maja 2016 roku o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Spectrum powyższych czynników przełożyło się na brak ustalenia terenu elektrowni wiatrowej jako fakultatywnego profilu dodatkowego w granicach jakiegokolwiek strefy otwartej.

Korzystne warunki hydrograficzne dotyczą potencjalnej możliwości lokalizacji małych elektrowni wodnych (MEW) na ciekach wodnych, zwłaszcza charakteryzujących się znacznym przepływem. Korzystny potencjał techniczny energii wodnej to potencjał możliwy do uzyskania poprzez budowę elektrowni wodnych na obiektach piętrzących, których stan techniczny oraz warunki hydrologiczne (minimalna wysokość spadu, przepływ roczny średni) pozwalają na realizację inwestycji. Jako kryterium przydatności przyjmuje się minimalną wysokość spadu na poziomie 1,6 m oraz przepływ roczny średni nie mniejszy niż 0,1 m³/s. W związku z powyższym na bazie szczegółowych, specjalistycznych analiz, uwzględniających uwarunkowania naturalne i ekonomiczne oraz prawne (ochrona uzdrowiskowa), należy rozpatrzyć możliwości dotyczące ewentualnej budowy małych elektrowni wodnych w rejonie dolin większych cieków wodnych o korzystnym przepływie. Na terenie gminy będą to przede wszystkim doliny rzek Dopływ spod góry Chelmiec i Szczawnik w ich górnych odcinkach biegu, względnie także wybrane odcinki Potoków „A” i „B”, a więc poza granicami strefy „A” ochrony uzdrowiskowej. Poruszona problematyka hydrotechniczna jest tu czysto teoretyczna i dalece potencjalna, tym samym nie ustala się jakiegokolwiek strefy infrastrukturalnej z tym związanej czy terenu elektrowni wodnej w profilu dodatkowym. Niemniej w każdym podstawowym profilu funkcjonalnym stref planistycznych występuje teren infrastruktury technicznej o powierzchni do 0,5 ha, co powinno zabezpieczyć te kwestie na przyszłość.

W Polsce istnieją dość dobre warunki do wykorzystania energii promieniowania słonecznego przy dostosowaniu typu systemów i właściwości urządzeń wykorzystujących tę energię do charakteru, struktury i rozkładu w czasie promieniowania słonecznego. Województwo Dolnośląskie w skali całego kraju charakteryzuje się względnie korzystnymi warunkami nasłonecznienia. W rejonie gminy Szczawno – Zdrój predysponowane do lokalizacji elektrowni słonecznych na skalę produkcyjną są przede wszystkim nieużytkowane i/lub nieopłacalne rolniczo

⁷³ Uchwała nr 4857/III/10 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 31 sierpnia 2010 roku.

⁷⁴ Uchwała nr 2082/IV/12 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 03 kwietnia 2012 roku.

grunty, charakteryzujące się niską klasą bonitacyjną (V i VI). Ze względu jednak na urozmaiconą rzeźbę terenu, podatną na zjawiska erozyjne, oraz obecne zagospodarowanie terenu dotyczy to tylko wybranych fragmentów w zachodnich i północnych rejonach gminy. Potencjał do lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych ma mniejszą skalę mają także tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną i usługową (północna część gminy w rejonie obwodnicy). Praktyczne i funkcjonalne czynniki stały się podstawą do ustalenia w dodatkowych profilach funkcjonalnych terenu elektrowni słonecznej, zarówno dla strefy handlu wielkopowierzchniowego jak i sąsiadującej z nią bezpośrednio od południa strefy otwartej. Rejon ten cechuje znaczne oddalenie od istniejącej i planowanej sieci osadniczej, od lokalizacji usług uzdrowiskowych i od terenów objętych formami ochrony przyrody, zaś z drugiej strony w pobliżu zlokalizowany jest główny punkt zasilania (GPZ) 110/20/10 kV R–Podzamcze.

8.7.6. Telekomunikacja.

Ze względu na kluczową rolę dla funkcjonowania infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym w granice strefy infrastrukturalnej włączono radiowo – telewizyjny ośrodek nadawczy (RTON) „Chełmiec” zlokalizowany na szczycie Masywu Chełmca (obręb nr 3, działka ewidencyjna nr 3).

Pozostałe budowle i urządzenia służące telekomunikacji, w tym istniejące i planowane stacje bazowe telefonii mobilnej, ze względu na ich lokalizację i znikomą powierzchnię nie wymagają ustanowienia strefy infrastrukturalnej. Mieszczą się one w granicach arealu o powierzchni do 0,5 ha, który ujęty jest w podstawowym profilu funkcjonalnym każdej strefy planistycznej.

8.7.7. Ciepłownictwo.

Szczawno – Zdrój nie posiada charakterystycznego dla obszarów miejskich scentralizowanego systemu ciepłowniczego opartego na jednym dużym źródle ciepła. Gospodarka ciepła na terenie gminy opiera się przede wszystkim na indywidualnych źródłach ogrzewania bądź na lokalnych kotłowniach, a więc na wielu rozproszonych systemach dostarczania energii. Do największych kotłowni na terenie gminy należą systemy ciepłe zasilające obiekty infrastruktury uzdrowiskowej oraz obiekty komunalne (usług publicznych). Paliwem energetycznym jest tu gaz dostarczany siecią gazową. Ponadto występuje tu kilka mniejszych systemów ciepłych opartych na pojedynczych, mniejszych kotłowniach lokalnych, obsługujących np. obiekty noclegowe, inne obiekty usługowe, wybrane budynki wielorodzinne, itp.

Na terenie gminy Szczawno – Zdrój od dnia 01 lipca 2018 roku obowiązują przepisy uchwały nr XLI/1406/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 roku w sprawie wprowadzenia na obszarze uzdrowisk w województwie dolnośląskim ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 08 grudnia 2017 roku, poz. 5154). W celu zapobieżenia negatywnemu oddziaływaniu na zdrowie ludzi i na środowisko, wprowadza się w granicach stref „A”, „B” i „C” ochrony uzdrowiskowej ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, określone niniejszą uchwałą.

Gmina posiada *Plan Gospodarki Niskoemisyjnej na lata 2014 – 2020 z perspektywą do 2030 roku dla Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój z uwzględnieniem zapisów części wspólnej Planu dla Aglomeracji Wałbrzyskiej* przyjęty uchwałą nr XXIII/44/16 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 27 czerwca 2016 roku oraz *Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój na lata 2024 – 2039* przyjęty uchwałą nr III/14/24 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 28 czerwca 2024 roku. Do głównych kierunków działań odnośnie ciepłownictwa i

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

ograniczenia niskiej emisji zaliczono między innymi:

- zmniejszenie emisji zanieczyszczeń do powietrza, głównie emisji niskiej, której głównym źródłem są indywidualne piece oraz emisji komunikacyjnej;
- zamianę czynnika grzewczego z węgla na bardziej ekologiczny w gospodarstwach indywidualnych;
- termomodernizację budynków;
- wykorzystanie alternatywnych (odnawialnych źródeł energii);
- ograniczenie emisji komunikacyjnej poprzez:
 - poprawę standardu dróg i upłynnienie ruchu ulicznego,
 - propagowanie ruchu rowerowego, o wiele bardziej przyjaznego środowisku;
- podnoszenie świadomości ekologicznej mieszkańców.

Aktualne uwarunkowania jak i zakres planowanych działań nie wymagają potrzeby rezerwacji terenów ciepłownictwa, dla których należałoby ustalić strefę infrastrukturalną.

8.7.8. Gospodarka odpadami.

Na terenie gminy Szczawno – Zdrój nie ma i nie planuje się budowy składowiska odpadów oraz innych instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów. Odpady komunalne z terenu gminy Szczawno – Zdrój przekazywane są obecnie do Zakładów Zagospodarowania Odpadów zlokalizowanych poza gminą (Zawiszów, Ścinawka Dolna, Wrocław), zaś teren gminy w zakresie zbiórki i wywozu odpadów obsługuje stosowny podmiot wybrany przez postępowanie przetargowe. Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), obsługujący mieszkańców gminy zlokalizowany jest przy ul. Piasta 16 w Wałbrzychu.

Aktualne uwarunkowania jak i zakres planowanych działań nie wymagają potrzeby rezerwacji terenów gospodarowania odpadami, dla których należałoby ustalić strefę infrastrukturalną.

8.7.9. Melioracje i urządzenia wodne.

URZĄDZENIA MELIORACJI WODNYCH:

Według danych przekazanych w 2018 roku przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie (PGW WP), Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej (RZGW) we Wrocławiu, Zarząd Zlewni w Legnicy, Nadzór Wodny w Wałbrzychu, na terenie gminy Szczawno – Zdrój łączna powierzchnia użytków rolnych zmeliorowanych wynosi 120,70 ha, z czego gruntów ornych 63,70 ha, a użytków zielonych 57,00 ha. Powyższe oznacza, że użytki rolne zmeliorowane stanowią 27,67 % ogólnej powierzchni użytków rolnych w gminie, w tym odpowiednio: grunty orne 21,08 %, a użytki zielone 35,76 %. Łączna powierzchnia użytków rolnych zdrenowanych wynosi 60,40 ha, z czego gruntów ornych 48,10 ha, a użytków zielonych 12,30 ha. Oznacza to, że użytki rolne zdrenowane stanowią 13,09 % ogólnej powierzchni użytków rolnych w gminie, w tym odpowiednio: grunty orne 15,92 %, a użytki zielone 7,72 %. Należy nadmienić, że użytki rolne zdrenowane stanowią 50,04 % ogólnej powierzchni użytków rolnych zmeliorowanych, z czego grunty orne zdrenowane stanowią 75,51 % ogólnej powierzchni gruntów ornych zmeliorowanych, a użytki zielone 21,58 % ogólnej powierzchni użytków zielonych zmeliorowanych.

Według danych z powyższego źródła całkowita długość rowów melioracyjnych na terenie gminy Szczawno – Zdrój wynosi 12,76 km. Oznacza to, że średnio na każde 100 ha (1 km²) powierzchni gminy przypada 0,862 km rowów melioracyjnych, a na każde 100 ha (1 km²) użytków rolnych 2,765 km. Łączna powierzchnia rowów wynosi 4,5313

ha⁷⁵ co stanowi 0,31 % ogólnej powierzchni gminy

CIEKI NATURALNE I URZĄDZENIA WODNE:

Według danych przekazanych w 2018 roku przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie (PGW WP), Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej (RZGW) we Wrocławiu, Zarząd Zlewni w Legnicy, Nadzór Wodny w Wałbrzychu, przez teren gminy Szczawno – Zdrój przepływają następujące ciek naturalne:

- Potok „A” o długości 3,390 km (km: 0+550 – 3+940);
- Potok „B” o długości 2,300 km (km: 0+000 – 2+300);
- Szczawnik o długości 2,180 km (km: 6+540 – 8+720).

Z danych powyższych danych wynika, że całkowita długość cieków naturalnych na terenie gminy wynosi 7,870 km.

W zlewniach poszczególnych cieków wyodrębniono następującą długość rowów:

- Potok „A” – 4,010 km;
- Potok „B” – 3,670 km;
- Szczawnik – 0,340 km.

W granicach administracyjnych gminy Szczawno – Zdrój nie występują wały przeciwpowodziowe, o których mowa w art. 16 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne, oraz obszary pasów o szerokości 50 m od stopy wału.

Niemal wszystkie użytki figurujące w ewidencji gruntów jako rowy, podobnie jak wody powierzchniowe (płynące i stojące) oraz stawy, włączono w granice stref zieleni i rekreacji oraz otwartej. Rowy, które de facto przestały już pełnić swoje funkcje znajdują się w granicach innych stref. Ponadto tam, gdzie tereny rowów sąsiadują ze strefami umożliwiającymi dość intensywne zagospodarowanie, otoczono je stosownymi buforami o szerokości 2 x 5 m lub 2 x 10 m, miejscami 20 m lub o innej szerokości, w zależności od lokalnych uwarunkowań, a zwłaszcza dokonanego już zainwestowania. Bufory te włączono w granice strefy otwartej. Ponadto tereny wód włączono jako dodatkowy profil funkcjonalny praktycznie do każdej strefy planistycznej, dla której nie są one ujęte w profilu podstawowym. Zdecydowana większość użytków rolnych zmeliorowanych, w tym zdrenowanych, znajduje się w granicach strefy otwartej, a więc tożsamej dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy. Proces rozwoju osadnictwa, wyrażony przede wszystkim poprzez ustalenie stref wielofunkcyjnych, siłą rzeczy wkracza na tereny użytków rolnych, w tym częściowo zmeliorowanych. Dotyczy to głównie obszarów położonych po zachodniej i północnej stronie ul. Kolejowej oraz pomiędzy ulicami Chopina i Łączyńskiego a Kolejową. Ze względu na lokalne uwarunkowania (ochrona uzdrowiskowa, ochrona przyrody, tereny leśne, rzeźba terenu) są to najbardziej uzasadnione kierunki ekspansji osadnictwa.

8.7.10. Tereny zamknięte – obiekty wojskowe i obrony cywilnej.

Na obszarze gminy Szczawno – Zdrój nie występują obiekty wojskowe i obrony cywilnej.

⁷⁵ Według ewidencji gruntów, 2025.

8.8. Dokumenty strategiczno – planistyczne.

8.8.1. Strategia rozwoju ponadlokalnego.

Obszar gminy Szczawnó – Zdrój nie znajduje się w zasięgu opracowania strategii rozwoju ponadlokalnego, o której mowa w art. 10g ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, ani diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej, przestrzennej i klimatyczno – środowiskowej, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 06 grudnia 2006 roku o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju ponadlokalnego.

8.8.2. Strategia Rozwoju Gminy.

Gmina Szczawnó – Zdrój nie posiada strategii rozwoju gminy, o której mowa w art. 10e – 10f ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, ani diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej, przestrzennej i klimatyczno – środowiskowej, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 06 grudnia 2006 roku o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy.

8.8.3. Gminny program rewitalizacji.

W oparciu o rozdział 3 ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji Rada Miejska w Szczawnie – Zdroju przyjęła uchwałę nr XXVI/56/16 z dnia 12 października 2016 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnó – Zdrój (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 13 października 2016 roku, poz. 4635).

Na podstawie analiz i przyjętej metodyki zawartych w dokumencie pn. *Diagnoza obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji* jako obszary zdegradowane wskazano następujące ulice w granicach administracyjnych gminy: 3 Maja, Baczyńskiego, Boczna, Chopina, Górna, Kolejowa, Kopernika, Kościuszki, Łączyńskiego, Mickiewicza, Ofiar Katynia, Okrężna, Pocztowa, Równoległa, Sienkiewicza, Słowackiego, Solicka, Ułanów Nadwiślańskich, Wojska Polskiego i Zacisze oraz obszar parków Szwedzkiego i Zdrojowego. Wyznaczone obszary zdegradowane objęły znaczną część powierzchni gminy, a liczba osób zamieszkujących tereny w stanie kryzysowym wynosiła około 66,23 % wszystkich mieszkańców. Powierzchnia jak i liczba mieszkańców obszaru zdegradowanego znacząco przekraczała dopuszczalny ustawowo limit, w związku z powyższym przeprowadzono dalszą delimitację zgodnie z przyjętą metodologią. W ten sposób zostało zidentyfikowanych 11 ulic (Kolejowa od nr 1 do nr 15, Kościuszki, Narciarska, Ofiar Katynia, Pocztowa, Potockiego, Ratuszowa, Sienkiewicza, Słowackiego, Wojska Polskiego i Zacisze), które cechują się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk i dużą skalą potrzeb rewitalizacyjnych oraz 2 parki (Szwedzki i Zdrojowy). Wyznaczony obszar rewitalizacji na dzień przyjęcia wyżej wymienionej uchwały objął łącznie 162 ha, co stanowiło 10,99 % powierzchni gminy i był zamieszkiwany przez 1677 osób, co stanowiło 29,80 % ze wszystkich ówczesnych mieszkańców gminy. Warunek wynikający z ustawy został więc spełniony.

W związku z rozdziałem 4 ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji Rada Miejska w Szczawnie – Zdroju uchwałą nr XXIX/73/16 z dnia 21 grudnia 2016 roku przyjęła *Gminny Program Rewitalizacji Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnó – Zdrój na lata 2016 – 2025*. We wstępie do dokumentu zaznaczono między innymi, że „w efekcie przemian społeczno – gospodarczych oraz wieloletnich zaniedbań w wielu miejscowościach doszło do degradacji tkanki miejskiej (w zakresie zużycia technicznego i zestarzenia funkcjonalnego zarówno infrastruktury jak i zabudowy, zwłaszcza mieszkaniowej) oraz erozji stosunków społecznych i powstania licznych problemów gospodarczych. Na ten stan nakładają się niekorzystne procesy demograficzne i przestrzenne, wśród nich przede

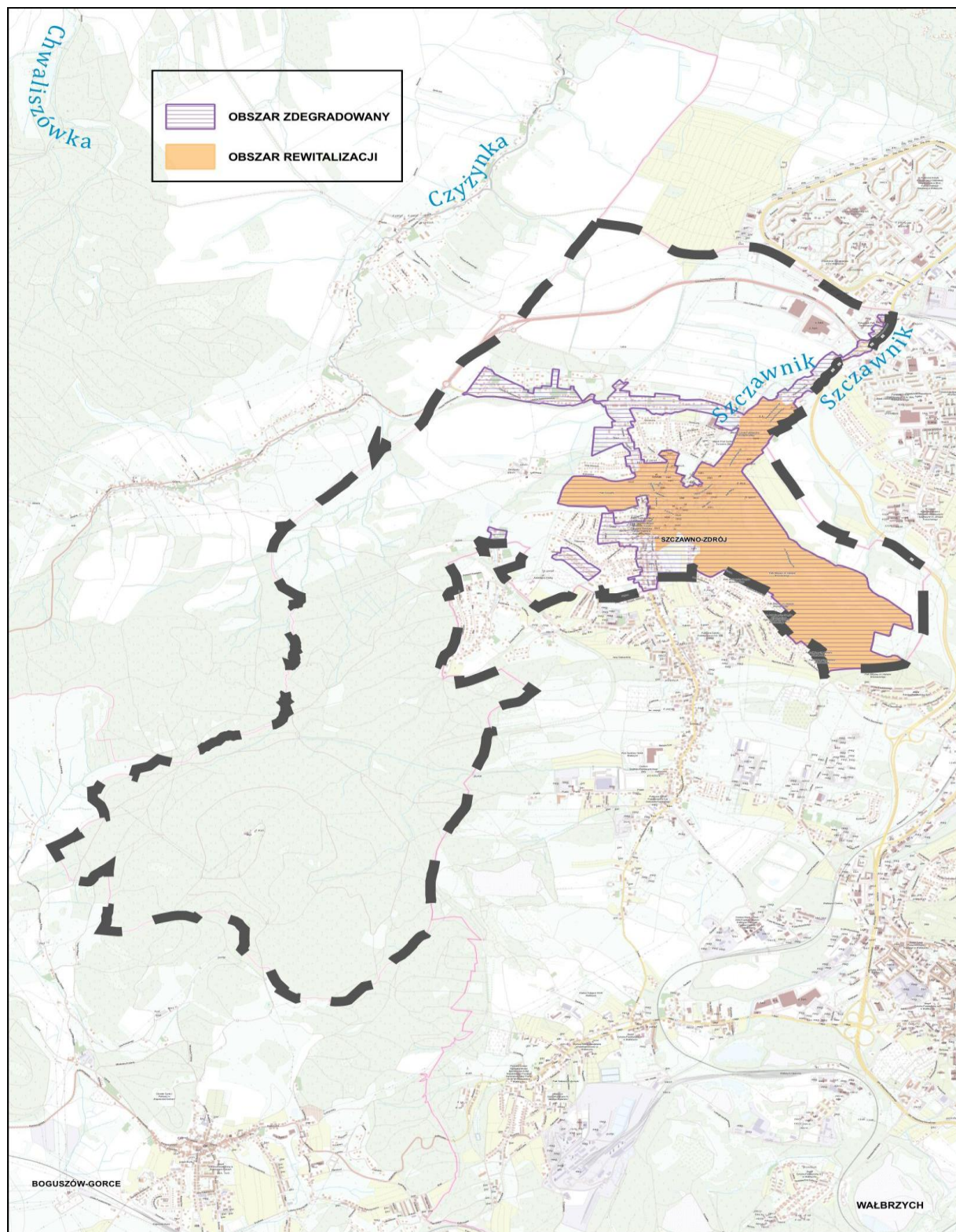
UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

wszystkim: niekontrolowane rozpraszanie zabudowy miejskiej, wyludnianie się centrów i spadek liczby mieszkańców miast, dominacja indywidualnego transportu samochodowego w podróżach na obszarach miejskich. Odpowiedzią na te wyzwania staje się rewitalizacja – rozumiana, jako wyprowadzanie ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych poprzez działania, integrujące interwencje na rzecz społeczności lokalnej, przestrzeni i lokalnej gospodarki, skoncentrowane terytorialnie i prowadzone przez interesariuszy tego procesu, na podstawie programu rewitalizacji. Program rewitalizacji to wieloletni plan działań w sferze społecznej, gospodarczej, przestrzenno – funkcjonalnej, środowiskowej lub technicznej zmierzający do wyprowadzenia obszarów rewitalizacji ze stanu kryzysowego oraz stworzenia warunków do ich zrównoważonego rozwoju, stanowiący narzędzie planowania, koordynowania i integrowania różnorodnych aktywności w ramach rewitalizacji”. Dokument określił wizję stanu obszaru po przeprowadzeniu rewitalizacji, nadrzędny cel projektowanego procesu rewitalizacji, cele rewitalizacji i przyporządkowane im kierunki działań. Najbardziej szczegółowym elementem dokumentu było określenie konkretnych projektów i przedsięwzięć rewitalizacyjnych, których łącznie wybrano 86.

Nie miejsce w niniejszym uzasadnieniu na dokładne zacytowanie wszystkich 86 projektów i przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Większość z nich dotyczyła modernizacji, przebudowy, renowacji, remontów i odnów konkretnych budynków (w większości wielorodzinnych, ale także związanych z lecnictwem uzdrowiskowym) czy rewitalizacji określonych obiektów, miejsc czy obszarów (wybranych odcinków ulic, wybranych budynków, pomników przyrody, parków, innych terenów zielonych). Część z nich to także działania o charakterze organizacyjnym (poprawa bezpieczeństwa, wsparcie integracji społecznej). Przede wszystkim należy podkreślić, że w okresie opracowania planu ogólnego działania związane z wdrażaniem gminnego programu rewitalizacji trwają już przeszło 8 rok. Zdecydowana większość projektów i przedsięwzięć została już wykonana. Z punktu widzenia zagospodarowania przestrzeni ustalenia planu ogólnego (poprzez wyznaczenie stref planistycznych i ich profilu funkcjonalnego) są zgodne z analizowanym dokumentem. „Modernizacyjno – rewitalizacyjny” charakter większości projektów i przedsięwzięć z góry zakładał utrzymanie dotychczasowych funkcji poszczególnych obiektów czy obszarów, co znalazło wyraz w planie ogólnym zwłaszcza, że koncentrowały się głównie w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej (strefy wielofunkcyjne, usługowa, zieleni i rekreacji). Dla kluczowych projektów związanych z budową nowych obiektów (żłobek, zespół szkolno – przedszkolny) ustalono strefę usługową. Wsparciem dla określonego w dokumencie procesu rewitalizacji parków Szwedzkiego i Zdrojowego jest ustalenie w dodatkowym profilu funkcjonalnym dla strefy zieleni i rekreacji terenów usług sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, handlu detalicznego czy gastronomii.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

RYCINA 17: Gmina Szczawno – Zdrój – rozmieszczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w granicach gminy.



Źródło: Gminny Program Rewitalizacji Uzdrawiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój na lata 2016 – 2025. Warstwa podkładowa: Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k).

8.8.4. Opracowanie ekofizjograficzne.

Gmina Szczawnó – Zdrój posiada aktualną edycję opracowania ekofizjograficznego, o którym mowa w art. 72 ust. 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska, sporządzoną w pierwszym kwartale 2025 roku.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska, określając ustalenia planu ogólnego gminy zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, między innymi poprzez:

- racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi;
- racjonalne gospodarowanie gruntami;
- uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
- zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
- uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
- uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
- uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

W myśl art. 72 ust. 4 powyższe wymagania określa się na podstawie wyżej wymienionego opracowania ekofizjograficznego.

Opracowanie ekofizjograficzne Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawnó – Zdrój zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami (zawartość merytoryczna) określonymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 09 września 2002 roku w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. nr 155, poz. 1298 z dnia 23 września 2002 roku). Waloryzacja obszaru gminy postępuje kompleksowo według schematu opartego na powyższym rozporządzeniu (minimum), dodatkowo analizując uwarunkowania kulturowe, społeczno – ekonomiczne (gospodarcze) i infrastrukturalne oraz ich wpływ na stan szeroko pojętego środowiska. Opracowanie wieńczy określenie uwarunkowań ekofizjograficznych, a zwłaszcza:

- ocena stanu środowiska i stopnia jego degradacji;
- wskazanie ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym;
- wskazanie predyspozycji do kształtowania struktury funkcjonalno – przestrzennej;
- przedstawienie wniosków w formie wskazówek do kształtowania struktury funkcjonalno – przestrzennej.

Ustalenia planu ogólnego, zwłaszcza dla gminy uzdrowiskowej i jednocześnie turystyczno – wypoczynkowej, objętej dodatkowo szeregiem form ochrony przyrody, z zasady muszą w najwyższym możliwym stopniu zmierzać do utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska. Struktura niniejszego uzasadnienia, oparta z jednej strony na wymogach prawnych a z drugiej na możliwie czytelnym systemie powoduje, że ciężar uwzględnienia aspektów szeroko pojętej ochrony środowiska (uwarunkowań ekofizjograficznych) rozłożony jest w wielu podrozdziałach. Niewątpliwie wpływ na to mają także lokalne uwarunkowania. Zatem powielenie ich treści w celu dodatkowej prezentacji w tym miejscu byłoby mimo wszystko zabiegiem wtórnym. Kluczowy wydaje się fakt, że ustalenia planu ogólnego bazują na określonych w opracowaniu ekofizjograficznym predyspozycjach do kształtowania struktury funkcjonalno – przestrzennej, w ramach których wyróżniono:

- obszary predysponowane do pełnienia funkcji przyrodniczych (możliwie maksymalnie ekstensywnie

zagospodarowanych):

- istniejące lasy (w tym lasy uznane za ochronne),
 - parki zdrojowe;
 - tereny rolne z dużą ilością zadrzewień, w tym historyczne ukształtowane aleje śródpolne;
 - łąki i pastwiska;
 - doliny małych cieków wodnych wraz z zadrzewieniami rosnącymi wzdłuż koryt, na zboczach i w lejach źródłowych;
 - tereny rolne predysponowane do tworzenia nowych zalesień i zadrzewień ze względu na znaczne nachylenia terenu (tereny zagrożone erozją) oraz kompleksy gleb V i VI klasy bonitacyjnej;
- obszary predysponowane do rozwoju osadnictwa i aktywności gospodarczych oraz rolnictwa:
- osadnictwo: luki w zabudowie, bezpośrednie sąsiedztwo osiedli mieszkaniowych, tereny zlokalizowane po zachodniej i północnej stronie ul. Kolejowej oraz pomiędzy ulicami Chopina, Łączyńskiego i Kolejową,
 - aktywności gospodarcze (produkcyjno – usługowe): północno – wschodnia część gminy,
 - odnawialne źródła energii: elektrownie wiatrowe – niezalecane,
 - odnawialne źródła energii: elektrownie słoneczne – kompleksy gleb V i VI klasy bonitacyjnej w zachodniej i północnej części gminy oraz północno – wschodnia część gminy,
 - rolnictwo: użytki rolne nie objęte wyżej wymienionymi wskazaniami;
- obszary predysponowane do zagospodarowania na cele rekreacyjne:
- parki Szwedzki i Zdrojowy;
 - istniejące tereny o funkcjach sportowo – rekreacyjnych;
 - Masyw Chełmca (warunkowo, bez zabudowy, z uwzględnieniem wymagań ochrony przyrody);
 - bezpośrednie sąsiedztwo nowych osiedli mieszkaniowych.

8.9. Akty planowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 2 ustawy przez akty planowania przestrzennego należy rozumieć plan ogólny gminy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwałę ustalającą zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, audyt krajobrazowy oraz plan zagospodarowania przestrzennego województwa.

8.9.1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego.

Zgodnie z art. 38 ustawy organy samorządu województwa sporządzają plan zagospodarowania przestrzennego województwa, prowadzą analizy i studia oraz opracowują koncepcje i programy, odnoszące się do obszarów i problemów zagospodarowania przestrzennego.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego został przyjęty uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 roku. W jednym z pierwszych rozdziałów *Planu...* czytamy, że zawiera on „kierunki polityki zagospodarowania przestrzennego, które będzie realizował Samorząd Województwa Dolnośląskiego i działania, które umożliwią realizację przyjętych kierunków w podziale na: działania Samorządu Województwa Dolnośląskiego, ustalenia obowiązujące dla gmin, postulaty kierowane do gmin, postulaty kierowane do Rządu RP, do sąsiednich województw i państw”.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

Wizja zagospodarowania przestrzennego województwa brzmi: *Dolny Śląsk 2030: Różne Obszary – Jeden Region, Różne Potencjały – Spójny Rozwój.*

Osiągnięciu wizji zagospodarowania przestrzennego województwa, określającej Dolny Śląsk 2030 jako jeden region rozwijający się w sposób spójny, ale złożony z różnych obszarów o odmiennych potencjałach, podporządkowana jest realizacja 4 celów polityki zagospodarowania przestrzennego samorządu województwa:

1. Zapewnienie warunków zrównoważonego i równomiernego rozwoju społeczno – gospodarczego poprzez funkcjonalne kształtowanie hierarchicznej sieci osadniczej gwarantującej dostęp do usług i rynku pracy.
2. Racjonalny i zrównoważony sposób wykorzystania zasobów środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu.
3. Zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom przez struktury przestrzenne odporne na zmiany klimatu, zagrożenia naturalne i pochodzące z działalności człowieka.
4. Dobra dostępność transportowa i sprawne systemy infrastruktury transportowej.

Do każdego z celów zostały określone kierunki polityki przestrzennego zagospodarowania województwa dolnośląskiego:

Dla realizacji celów polityki przestrzennego zagospodarowania województwa dolnośląskiego ustalono następujące elementy struktury przestrzennej województwa:

1. Hierarchia ośrodków osadniczych.

Zgodnie z powyższym Szczawno – Zdrój zostało zakwalifikowane jako ośrodek lokalny III stopnia.

2. Ośrodki osadnicze o szczególnej funkcji – ośrodki transgraniczne.

Powyższe nie obejmuje gminy Szczawno – Zdrój.

3. Obszary funkcjonalne.

Gmina Szczawno – Zdrój znajduje się w zasięgu następujących obszarów funkcjonalnych:

- wałbrzyski obszar funkcjonalny;
- strefa I wałbrzyskiego obszaru funkcjonalnego;
- przygraniczny obszar funkcjonalny;
- obszar funkcjonalny cenny przyrodniczo (obszary węzłowe i obszary uzupełniające);
- sudecki obszar funkcjonalny;
- strefa górską w sudeckim obszarze funkcjonalnym.

Ponadto gmina Szczawno – Zdrój znajduje się w wykazie gmin:

- przez które przebiegają linie kolejowe, jako tereny zamknięte, zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa;
- w których zlokalizowane są udokumentowane niezagospodarowane złoża kopalin o znaczeniu ogólnokrajowym i regionalnym.

Zestawienie inwestycji celu publicznego ustalonych w dokumentach krajowych i odnoszących się do terenu gminy Szczawno – Zdrój obejmuje:

- (K142) kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach górskich;
- (K166) budowa obwodnicy Wałbrzycha w ciągu drogi krajowej nr 35;
- (K175) uporządkowanie gospodarki wodno – ściekowej w aglomeracji „Wałbrzych” poprzez budowy kolektorów sanitarnych (zgodnie z AKPOŚK);
- (K304) budowa linii kolejowych dla potrzeb Centralnego Portu Komunikacyjnego: linia kolejowa nr 268 Świdnica Miasto – Sędziszów.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

Zestawienie inwestycji celu publicznego ustalonych w dokumentach wojewódzkich i odnoszących się do terenu gminy Szczawno – Zdrój obejmuje:

- (W26) opracowanie planu ochrony Książańskiego Parku Krajobrazowego.

Inwestycje wynikające z planów rozwoju przedsiębiorstw energetycznych i odnoszące się do terenu gminy Szczawno – Zdrój obejmują:

- modernizacja sieci gazowej podwyższonego średniego ciśnienia wspomagającej zasilanie rejonu Wałbrzycha;
- inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego;
- modernizacja lub przebudowa linii 110 kV:
 - R–Podzamcze – R–Boguszów oraz Boguszów – do słupa nr 24,
 - S–221 relacji R–Podzamcze – R–Świebodzice,
 - S–226/S–224S215/S216/S219 relacji R–Świebodzice – R–Graby.

Ponadto w *Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego* został zawarty postulat dotyczący budowy obwodnicy Szczawna – Zdrój – etap III.

Analizując powyższe w odniesieniu do ustaleń Planu ogólnego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój należy stwierdzić, że:

- zadanie nr K142 zostało uwzględnione poprzez ustalenie strefy otwartej dla terenów leśnych;
- zadanie nr K166 zostało już zrealizowane i uwzględnione poprzez ustalenie strefy komunikacyjnej;
- zadanie nr K175 zostało uwzględnione poprzez obligatoryjną zawartość terenu infrastruktury technicznej w profilu funkcjonalnym każdej strefy planistycznej;
- zadanie nr K304 nie zostało bezpośrednio uwzględnione ze względu na brak danych lokalizacyjnych, w tym brak wniosku do planu ogólnego skierowanego przez Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o.;
- zadanie nr W26 nie jest bezpośrednio zależne od Gminy, niemniej teren otuliny Książańskiego Parku Krajobrazowego zawarty został w granicach strefy otwartej;
- zadania wynikające z planów rozwoju przedsiębiorstw energetycznych zostały uwzględnione poprzez obligatoryjną zawartość terenu infrastruktury technicznej w profilu funkcjonalnym każdej strefy planistycznej, zaś przebiegi linii 110 kV zostały zabezpieczone zgodnie z ustaleniami zawartymi w podrozdziale dotyczącym elektroenergetyki;
- postulat dotyczący budowy obwodnicy Szczawna – Zdrój – etap III został uwzględniony poprzez ustalenie strefy otwartej w granicach wstępnego zarysu przebiegu drogi.

8.9.2. Audyt krajobrazowy.

W granicach administracyjnych gminy Szczawno – Zdrój projekt *Audyty Krajobrazowego Województwa Dolnośląskiego* nie wyznaczył krajobrazów priorytetowych, a także obszarów, które powinny zostać objęte formami ochrony przyrody, zabytków czy obszarów zabudowanych wyróżniających się lokalną formą architektoniczną.

8.9.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Gmina Szczawno – Zdrój objęta jest tylko częściowo obowiązującymi planami miejscowymi. Obecnie na terenie gminy obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Szczawna – Zdroju w granicach obszaru objętego rysunkiem planu* – uchwała nr XLVI/22/02 Rady Miejskiej Szczawna – Zdroju z dnia 24 maja 2002 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 25 czerwca 2002 roku nr 135, poz. 1868).
2. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój dla obszaru aktywizacji gospodarczej* – uchwała nr XXIV/62/12 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 03 grudnia 2012 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 stycznia 2013 roku, poz. 296).
3. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej* – uchwała nr XLV/2/18 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 05 lutego 2018 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 21 lutego 2018 roku, poz. 883).
4. *Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, w granicach działki o nr ewid. 471 obr. Szczawno-Zdrój 1 przy ul. Klonowej 4 w Szczawnie – Zdroju* – uchwała nr LXIV/159/23 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 27 listopada 2023 roku w sprawie (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 grudnia 2023 roku, poz. 6993).
5. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój, położonego w obrębie Szczawno – Zdrój 1, pomiędzy ul. Fryderyka Chopina (dz. nr 123/2) a ul. Kolejową (dz. nr 71) w Szczawnie – Zdroju* – uchwała nr XI/6/25 Rady Miejskiej Szczawna – Zdroju z dnia 25 lutego 2025 roku w sprawie (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 10 marca 2025 roku, poz. 1194).

Plan ogólny nie jest aktem wtórnym wobec planów miejscowych. Zgodnie z art. 20 ustawy to plany miejscowe (każdy kolejny, w tym ich zmiany, które zostaną uchwalone po przyjęciu planu ogólnego) mają być zgodne z ustaleniami planu ogólnego. Zatem pierwsza edycja planu ogólnego, a z czasem jego zmiany (podobnie jak w poprzedniej rzeczywistości prawnej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) są płaszczyzną do podjęcia określonych ustaleń (w tym zmian stanu aktualnego), które zostaną ujęte w planach miejscowych.

Generalnie, nie wnikając w szczegóły, niemal wszystkie wyżej wymienione akty planowania przestrzennego są aktualne odnośnie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Można zatem uznać, że ustalenia planu ogólnego (w swojej formie i treści) zasadniczo podtrzymują ustalenia planów miejscowych. Jednakże, jak wspomniano powyżej, to także unormowana prawnie „okazja” na wprowadzenie zmian, które wynikają z bieżących potrzeb. W związku z powyższym w stosunku do ustaleń obowiązujących planów miejscowych dokonano ograniczenia zasięgu dla terenów produkcji (strefa gospodarcza) w północno – wschodniej części gminy. W wybranych przypadkach (strefa „A” ochrony uzdrowiskowej) ustalono dopiero po raz pierwszy wskaźniki dotyczące wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy czy wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, albowiem dla części obszarów objętych planem miejscowym z 2018 roku (powyższy wykaz – pozycja nr 3) nie występowały one w ogóle lub tylko wybiórczo.

Dokonując powyższych ustaleń zachowano wymagania, o których mowa w art. 13d ustawy oraz par. 2 ust. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08 grudnia 2023 roku w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 roku, poz. 2758).

8.9.4. Uchwała „krajobrazowa”.

Zgodnie z art. 37a ustawy Rada Gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. W przypadku gminy Szczawno – Zdrój reguluje to uchwała nr L/29/18 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 28 maja 2018 roku (wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr XXI/262/20 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 29 maja 2020 roku) w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

Zgodnie z par. 2 wyżej wymienionego aktu prawa miejscowego celem uchwały jest:

- ustalenie zasad i warunków sytuowania na terenie miasta Szczawna – Zdroju obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- ochrona istniejącej struktury społecznej i przestrzennej, tradycji miejsca, istniejących zabytkowych lub innych wartościowych obiektów i układów urbanistycznych poprzez ustalenie zasad i standardów decydujących o harmonii i porządku przestrzennym;
- ochrona cennych historycznie i kulturowo walorów widokowych miasta;
- poszanowanie dobrego sąsiedztwa rozumianego jako przeciwdziałanie degradacji przestrzeni publicznej i terenów otwartych przez urządzenia reklamowe, informacyjne, promocyjne i techniczne;
- tworzenie relacji między terenami publicznymi a otaczającymi je nieruchomościami prywatnymi poprzez ochronę interesu publicznego przed zawłaszczaniem przestrzeni publicznej.

Wprowadzenie tego typu aktu planowania przestrzennego w gminie o charakterze uzdrowiskowym i turystyczno – wypoczynkowym jest ze wszech miar zasadne. W pełni argumentują to przytoczone powyżej cele uchwały. Ze względu na właściwości tego aktu, a zwłaszcza jego szczegółowość, pozostaje on poza zasięgiem ustaleń, które można uregulować w planie ogólnym.

8.10. Pozostałe informacje.

Poniższe zestawienie stanowi odniesienie do pozostałych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, które zgodnie z art. 13b ustawy uwzględnia się w szczególności, określając ustalenia planu ogólnego.

Zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska, określając ustalenia planu ogólnego gminy uwzględnia się w szczególności ograniczenia wynikające między innymi z:

- utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych;
- wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją;
- strategicznych map hałasu;
- wielkoobszarowych terenów zdegradowanych.

Na terenie gminy Szczawno – Zdrój nie utworzono obszarów ograniczonego użytkowania oraz stref przemysłowych, o których mowa w dziale IX, rozdział 3 oraz rozdział 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska. Nie wyznaczono także obszarów cichych w aglomeracji i poza aglomeracją, o których mowa w art. 118b wyżej wymienionej ustawy. Obszar gminy nie jest także aktualnie w zasięgu opracowanych strategicznych map hałasu, o których mowa w art. 118 wyżej wymienionej ustawy. Nie występują tu również wielkoobszarowe tereny zdegradowane, o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 16 czerwca 2023 roku o wielkoobszarowych terenach

zdegradowanych.

Ponadto na terenie gminy Szczawno – Zdrój nie występują:

- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska;
- obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 roku o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

Jak dotychczas obszar gminy Szczawno – Zdrój nie był objęty zdarzeniami ujętymi w rejestrach bezpośrednich zagrożeń szkodą w środowisku i szkód w środowisku w myśl art. 26a ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 roku o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie oraz historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi w myśl art. 101c ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska.

ZAŁĄCZNIKI.

ZAŁĄCZNIK NR 1: Gmina Szczawno-Zdrój – wykaz pomników przyrody.

1. Cis pospolity, Obwód pnia: 95 cm, Lokalizacja: ul. Kolejowa, nr inwent.: decyzja 7140/126/82.
2. Lipa drobnolistna, Obwód pnia: 367 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, I/22, nr inwent.: 1-2.
3. Klon jawor, Obwód pnia: 254 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, I/173, nr inwent.: 1-4.
4. Cyprysik groszkowy, Obwód pnia: 94 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, I/182, nr inwent.: 1-5.
5. Cyprysik groszkowy forma pierzasta, Obwód pnia: 154 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, I/183, nr inwent.: 1-6.
6. Cyprysik groszkowy, Obwód pnia: 129 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, I/187, nr inwent.: 1-7.
7. Cyprysik groszkowy, Obwód pnia: 126 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, I/188, nr inwent.: 1-8.
8. Cyprysik groszkowy odmiana nitkowata, Obwód pnia: 119 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, I/189, nr inwent.: 1-9.
9. Klon jawor, Obwód pnia: 305 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, I/207, nr inwent.: 1-10.
10. Tulipanowiec amerykański, Obwód pnia: 214 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, I/234, nr inwent.: 1-11.
11. Dąb szypułkowy, Obwód pnia: 339 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, I/277, nr inwent.: 1-13.
12. Tulipanowiec amerykański, Obwód pnia: 220 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, II/199, nr inwent.: 1-14.
13. Tulipanowiec amerykański, Obwód pnia: 214 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, II/200, nr inwent.: 1-15.
14. Dąb szypułkowy, Obwód pnia: 465 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, III/66, nr inwent.: 1-16.
15. Dąb szypułkowy odmiana żółta, Obwód pnia: 210 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, III/78, nr inwent.: 1-17.
16. Dąb szypułkowy odmiana stożkowa, Obwód pnia: 333 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, III/281, nr inwent.: 1-18.
17. Dąb szypułkowy odmiana stożkowa, Obwód pnia: 389 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, III/323, nr inwent.: 1-19.
18. Choina kanadyjska, Obwód pnia: 201 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, IV/22, nr inwent.: 1-22.
19. Buk pospolity, Obwód pnia: 352 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, IV/39, nr inwent.: 1-25.
20. Buk pospolity, Obwód pnia: 276 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-26.
21. Grujecznik japoński, Obwód pnia: 148 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, IV/46, nr inwent.: 1-27.
22. Żywotnik olbrzymi, Obwód pnia: 157 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-33.
23. Żywotnik olbrzymi, Obwód pnia: 192 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-34.
24. Żywotnik olbrzymi, Obwód pnia: 192 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-35.
25. Żywotnik olbrzymi, Obwód pnia: 198 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-36.
26. Żywotnik olbrzymi, Obwód pnia: 163 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-37.
27. Żywotnik olbrzymi, Obwód pnia: 151 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-39.
28. Żywotnik olbrzymi, Obwód pnia: 154 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-40.
29. Żywotnik olbrzymi, Obwód pnia: 160 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-41.
30. Leszczyna turecka, Obwód pnia: 185 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, V/144, nr inwent.: 1-42.
31. Buk pospolity, Obwód pnia: 311 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-44.
32. Buk pospolity, Obwód pnia: 333 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-45.
33. Buk pospolity, Obwód pnia: 298 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-46.
34. Buk pospolity, Obwód pnia: 305 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-47.
35. Dąb szypułkowy, Obwód pnia: 301 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-48.
36. Lipa szerokolistna odm. strzępolistna, Obwód pnia: 113 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-49.
37. Jodła szlachetna, Obwód pnia: 270 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-50.
38. Buk pospolity, Obwód pnia: 330 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-53.

39. Choina kanadyjska, Obwód pnia: 163 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-54.
40. Choina kanadyjska, Obwód pnia: 163 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-55.
41. Żywotnik olbrzymi, Obwód pnia: 179 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-56.
42. Klon jawor, Obwód pnia: 317 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-57.
43. Buk pospolity, Obwód pnia: 380 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-58.
44. Buk pospolity, Obwód pnia: 471 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-59.
45. Buk pospolity, Obwód pnia: 396 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-60.
46. Buk pospolity, Obwód pnia: 333 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-61.
47. Buk pospolity, Obwód pnia: 333 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-62.
48. Buk pospolity, Obwód pnia: 323 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-63.
49. Buk pospolity, Obwód pnia: 330 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-65.
50. Buk pospolity, Obwód pnia: 478 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-66.
51. Buk pospolity, Obwód pnia: 305 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-67.
52. Buk pospolity, Obwód pnia: 323 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 1-68.
53. Jesion wyniosły, Obwód pnia: 298 cm, Lokalizacja: Kościuszki 20, nr inwent.: 1-69.
54. Buk pospolity, Obwód pnia: 311 cm, Lokalizacja: ul. Kościuszki 20, nr inwent.: 1-70.
55. Klon jawor, Obwód pnia: 257 cm, Lokalizacja: ul. Kościuszki 20, nr inwent.: 1-71.
56. Klon jawor, Obwód pnia: 286 cm, Lokalizacja: ul. Kościuszki 20, nr inwent.: 1-72.
57. Klon jawor odmiana leopolda, Obwód pnia: 257 cm, Lokalizacja: ul. Kościuszki 20, nr inwent.: 1-73.
58. Robinia akacjowa, Obwód pnia: 261 cm, Lokalizacja: ul. Kościuszki 20, nr inwent.: 1-75.
59. Buk pospolity, Obwód pnia: 339 cm, Lokalizacja: ul. Kościuszki 20, nr inwent.: 1-78.
60. Buk pospolity, Obwód pnia: 298 cm, Lokalizacja: ul. Kościuszki 20, nr inwent.: 1-79.
61. Buk pospolity, Obwód pnia: 295 cm, Lokalizacja: ul. Kościuszki 20, nr inwent.: 1-80.
62. Klon pospolity, Obwód pnia: 333 cm, Lokalizacja: ul. Wojska Polskiego 3, nr inwent.: 1-81.
63. Cis pospolity, Obwód pnia: 204 cm, Lokalizacja: ul. Wojska Polskiego 3, nr inwent.: 1-82.
64. Klon jawor, Obwód pnia: 210 cm, Lokalizacja: ul. Wojska Polskiego 3, nr inwent.: 1-85.
65. Klon jawor, Obwód pnia: 239 cm, Lokalizacja: ul. Wojska Polskiego 3, nr inwent.: 1-86.
66. Jesion wyniosły, Obwód pnia: 310 cm, Lokalizacja: ul. Wojska Polskiego 3, nr inwent.: 1-87.
67. Klon jawor, Obwód pnia: 283 cm, Lokalizacja: ul. Wojska Polskiego 3, nr inwent.: 1-88.
68. Klon jawor, Obwód pnia: 254 cm, Lokalizacja: ul. Wojska Polskiego 3, nr inwent.: 1-89.
69. Klon pospolity, Obwód pnia: 301 cm, Lokalizacja: ul. Wojska Polskiego 3, nr inwent.: 1-90.
70. Dąb szypułkowy, Obwód pnia: 339 cm, Lokalizacja: ogród Sanatorium I, nr inwent.: 1-91.
71. Dąb szypułkowy, Obwód pnia: 317 cm, Lokalizacja: ul. Wojska Polskiego (pobocze), nr inwent.: 1-92.
72. Sosna czarna, Obwód pnia: 229 cm, Lokalizacja: ul. Kolejowa – skwer, nr inwent.: 1-94.
73. Cis pospolity, Obwód pnia: 116 cm, Lokalizacja: ul. Kolejowa – skwer, nr inwent.: 1-95.
74. Cis pospolity, Obwód pnia: 129 cm, Lokalizacja: ul. Kolejowa – skwer, nr inwent.: 1-96.
75. Cis pospolity, Obwód pnia: 129 cm, Lokalizacja: ul. Kolejowa – skwer, nr inwent.: 1-97.
76. Buk pospolity, Obwód pnia: 374 cm, Lokalizacja: ogród sanatorium „Dąbrówka”, nr inwent.: 1-99.
77. Buk pospolity, Obwód pnia: 359 cm, Lokalizacja: ogród sanatorium „Dąbrówka”, nr inwent.: 1-100.
78. Buk pospolity, Obwód pnia: 384 cm, Lokalizacja: ogród sanatorium „Dąbrówka”, nr inwent.: 1-101.
79. Cypryśnik błotny, Obwód pnia: 254 cm, Lokalizacja: Park Szwedzki, nr inwent.: 2-1.
80. Miłorząb dwuklapowy, Obwód pnia: 135 cm, Lokalizacja: Park Szwedzki, nr inwent.: 2-2.
81. Buk pospolity odmiana purpurowa, Obwód pnia: 298 cm, Lokalizacja: Park Szwedzki, nr inwent.: 2-3.
82. Buk pospolity, Obwód pnia: 323 cm, Lokalizacja: Park Szwedzki, nr inwent.: 2-4.
83. Buk pospolity, Obwód pnia: 396 cm, Lokalizacja: Park Szwedzki, nr inwent.: 2-5.
84. Sosna żółta, Obwód pnia: 220 cm, Lokalizacja: Park Szwedzki, nr inwent.: 2-6.

85. Cis pospolity, Obwód pnia: 138 cm, Lokalizacja: ul. Sienkiewicza 18, nr inwent.: 3-1.
86. Dereń jadalny, Obwód pnia: 251 cm, Lokalizacja: ul. Kolejowa 8, nr inwent.: 3-2.
87. Klon kaukaski, Obwód pnia: 216 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 4-1.
88. Kasztan jadalny, Obwód pnia: 202 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 4-2.
89. Klon kaukaski, Obwód pnia: 300 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 4-3.
90. Lipa drobnolistna, Obwód pnia: 350, Lokalizacja: Park Zdrojowy (promenada), nr inwent.: 4-4.
91. Dąb biały forma łódeczkowata, Obwód pnia: 135 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 4-5.
92. Dąb biały forma łódeczkowata, Obwód pnia: 147 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 4-6.
93. Sosna czarna, Obwód pnia: 391 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 4-8.
94. Dąb błotny, Obwód pnia: 205 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 4-9.
95. Grab pospolity, Obwód pnia: 253 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 4-10.
96. Sosna limba, Obwód pnia: 160 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 4-11.
97. Wiąz górski, Obwód pnia: 200 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 4-12.
98. Buk pospolity odmiana zwisająca, Obwód pnia: 266 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 4-13.
99. Jesion pospolity, Obwód pnia: 376 cm, Lokalizacja: Park Zdrojowy, nr inwent.: 4-14.
100. Dąb burgundzki, Obwód pnia: 364 cm, Lokalizacja: ul. Boczna (skwer), nr inwent.: 4-15.
101. Dąb szypułkowy, Obwód pnia: 550 cm, Lokalizacja: ul. Baczyńskiego (przy Konradówce), nr inwent.: 4-16.
102. Lipa drobnolistna, Obwód pnia: 470 cm, Lokalizacja: ul. Słowackiego 25, nr inwent.: 4-17.
103. Buk pospolity odmiana strzępolistna, Obwód pnia: 210 cm, Lokalizacja: ul. Kolejowa 27, nr inwent.: 4-18.
104. Głóg jednoszyjkowy, Obwód pnia: 97 cm, Lokalizacja: teren cmentarza, nr inwent.: 4-19.
105. Głóg jednoszyjkowy, Obwód pnia: 105 cm, Lokalizacja: teren cmentarza, nr inwent.: 4-20.
106. Głóg jednoszyjkowy, Obwód pnia: 155 cm, Lokalizacja: ul. Kościuszki 3, nr inwent.: 4-21.
107. Głóg jednoszyjkowy, Obwód pnia: 123 cm, Lokalizacja: ul. Kościuszki 17 (parking), nr inwent.: 4-22.

Pomnik oznaczony nr 1 utworzono na podstawie Rozporządzenia nr 15 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 27 listopada 2006 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 4 grudnia 2006 roku, Nr 253, poz. 3768).

Pomniki oznaczone od nr 2 do nr 88 utworzono na podstawie uchwały nr XII/22/95 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 29 czerwca 1995 roku w sprawie uznania obiektu za pomnik przyrody nieożywionej.

Pomniki oznaczone od nr 89 do nr 107 utworzono na podstawie uchwały nr XVI/1/2000 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 30 stycznia 2000 roku w sprawie uznania obiektu za pomnik przyrody nieożywionej.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ

CZĘŚĆ TEKSTOWA

ZAŁĄCZNIK NR 2: Gmina Szczawnó–Zdrój – obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

L.P.	Rodzaj obiektu	Obiekt	Adres	
			Ulica	Nr
1	2	3	4	5
1	kościół	Kościół parafialny pw. Wniebowzięcia NMP	Kolejowa	18a
2	cmentarz	Cmentarz komunalny	Prusa	działka nr 476
3	kaplica	Kaplica cmentarna	Prusa	działka nr 476
4	uzdrowiskowe	Zespół zabudowań zdrojowych	Kościuski	19 – 23
5	uzdrowiskowe	Teatr	Kościuski	19
6	uzdrowiskowe	Hotel Zdrojowy „Kursaal”	Kościuski	21
7	uzdrowiskowe	Pijalnia wód mineralnych	Kościuski	23
8	uzdrowiskowe	Hala spacerowa	Kościuski	23
9	uzdrowiskowe	Muszla koncertowa	Kościuski	
10	uzdrowiskowe	Altana, tak zwana „Mała pijalnia”	Kościuski	
11	park	Park Zdrojowy im. Henryka Wieniawskiego	Okrężna , Narciarska	
12	brama	brama do Parku Zdrojowego	Kościuski	
13	wieża	Wieża widokowa Wzgórze Anny	Zacisze	
14	uzdrowiskowe	Zakład Przyrodolecniczy	Sienkiewiczza	1
15	uzdrowiskowe	Zakład Przyrodolecniczy – pawilon I	Sienkiewiczza	1
16	uzdrowiskowe	Pralnia uzdrowiskowa	Sienkiewiczza	2
17	uzdrowiskowe	Kotłownia uzdrowiskowa z kominem	Sienkiewiczza	2
18	uzdrowiskowe	Restauracja „Legenda” w Parku Zdrojowym	Narciarska	1
19	park	Park Szwedzki	Aleja Spacerowa	
20	uzdrowiskowe	Sanatorium uzdrowiskowe „Azalia”	Ofiar Katynia	3
21	uzdrowiskowe	Niepubliczny Zespół Szkół Specjalnych	Ogrodowa	5
22	uzdrowiskowe	Sanatorium uzdrowiskowe „Pionier”	Potockiego	4
23	uzdrowiskowe	Laboratorium balneologiczne	Potockiego	5
24	uzdrowiskowe	Stare Łazienki, ob. dom mieszkalny	Zacisze	2
25	uzdrowiskowe	Maszynownia uzdrowiska, obecnie restauracja	Zacisze	2a
26	hotel	Dom Zdrojowy	Kolejowa	14
27	ogród	Ogród z elementami kutego ogrodzenia	Kolejowa	14
28	hotel	Hotel, obecnie Zespół Szkół Zawodowych	Kolejowa	2
29	hotel	Hotel „Pod Pruskim Orłem”, obecnie budynek mieszkalny	Kościuski	12
30	hotel	Oficyna przy hotelu „Pod Pruskim Orłem”	Kościuski	12
31	hotel	Hotel „Pod Słońcem”, obecnie „Villa Kosmowski”	Kościuski	18
32	hotel	Oficyna hotelu „Pod Słońcem”, obecnie dom mieszkalny	Kościuski	18a
33	hotel	Oficyna hotelu „Pod Słońcem”, obecnie dom mieszkalny	Kościuski	18b
34	hotel	Hotel „Schwert”, obecnie dom mieszkalny	Sienkiewiczza	28
35	hotel	Hotel z gospodą, obecnie dom mieszkalny	Sienkiewiczza	40
36	hotel	Hotel „Pod Koroną”, obecnie sanatorium „Korona Piastowska”	Wojska Polskiego	1
37	pensjonat	Pensjonat, obecnie dom mieszkalny	Boczna	6
38	pensjonat	Pensjonat, obecnie dom mieszkalny	Boczna	8
39	pensjonat	Pensjonat, obecnie Hotel „Maria Helena”	Kolejowa	1
40	pensjonat	Pensjonat „Pięć Lip”, obecnie budynek mieszkalno – usługowy	Kościuski	2
41	pensjonat	Pensjonat „Hamburger Haus”, obecnie dom mieszkalny	Kościuski	3
42	pensjonat	Pensjonat „Dom Poczdamski”, obecnie dom mieszkalny	Kościuski	5
43	pensjonat	Pensjonat „Friedrichshof” , obecnie dom mieszkalny	Kościuski	6
44	pensjonat	Pensjonat „Westphalischer Hof”, obecnie dom mieszkalny	Kościuski	8
45	pensjonat	Pensjonat „Bayerische Hof”, obecnie Dom Turysty PTTK	Kościuski	9
46	pensjonat	Pensjonat „Mailandischer Hof”, obecnie dom mieszkalny	Kościuski	10

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ

CZĘŚĆ TEKSTOWA

1	2	3	4	5
47	pensjonat	Pensjonat „Premenaden Hof”, obecnie dom mieszkalny	Kościuszki	11
48	pensjonat	Pensjonat „Badenser Hof”, obecnie budynek mieszkalny	Kościuszki	13
49	pensjonat	Pensjonat „Złoty Lew”, obecnie budynek usługowy	Kościuszki	15
50	pensjonat	Pensjonat „Saksoński Dwór”, „Willa Zemplin”, obecnie Urząd Miejski	Kościuszki	17
51	pensjonat	Pensjonat „Posthof”, obecnie siedziba Dyrekcji Uzdrawiska	Ratuszowa	1 i 2
52	pensjonat	Pensjonat „Kynast”, obecnie sanatorium dziecięce „Zuch”	Sienkiewicza	10
53	pensjonat	Pensjonat „Warszawski Dwór”, obecnie dom mieszkalny	Sienkiewicza	15
54	pensjonat	Pensjonat „Paderborner Hof”, obecnie dom mieszkalny	Sienkiewicza	20
55	pensjonat	Pensjonat „Germania”, obecnie dom mieszkalny	Słowackiego	1
56	pensjonat	„Dwór Idy”, obecnie pensjonat „Dworzysko”	Aleja Spacerowa	22
57	pensjonat	Dom mieszkalny w zespole „Dworzysko”	Aleja Spacerowa	24
58	pensjonat	Spichlerz w zespole „Dworzysko”	Aleja Spacerowa	24
59	pensjonat	Stajnia, obecnie restauracja w zespole „Dworzysko”	Aleja Spacerowa	24
60	pensjonat	Stodoła I w zespole „Dworzysko”	Aleja Spacerowa	24
61	pensjonat	Stodoła II w zespole „Dworzysko”	Aleja Spacerowa	24
62	pensjonat	Pensjonat „Dwór Elizy”, obecnie sanatorium „Młynarz”	Wojska Polskiego	3
63	pensjonat	Pensjonat, obecnie Uzdrawiskowy Szpital Dziecięcy „Mieszko”	Wojska Polskiego	4
64	pensjonat	Pensjonat, obecnie dom wczasowy „Dąbrówka”	Wojska Polskiego	5
65	pensjonat	Pensjonat, ob. sanatorium „Anka”	Wojska Polskiego	6
66	publiczne	Dom noclegowy kolejowy, obecnie budynek mieszkalno – usługowy	Kolejowa	30
67	publiczne	Dom gościnny, obecnie dom mieszkalno – usługowy	Kościuszki	1
68	publiczne	„Dom Wiedeński”, obecnie dom mieszkalny	Kościuszki	20
69	publiczne	Budynek główny basenu z przebieralniami	Mickiewicza	5
70	schronisko	Schronisko „Słoneczna Polana”	Narciarska	2
71	publiczne	Dom Gościnny, obecnie Sanatorium uzdrawiskowe „Azalia”	Ofiar Katynia	5
72	publiczne	Dom Ludowy, obecnie budynek usługowo – mieszkalny	Solicka	6
73	szkoła	Szkoła ewangelicka, obecnie Szkoła Podstawowa	Sienkiewicza	32
74	dom mieszkalny	Willa, obecnie przedszkole	Ofiar Katynia	4
75	publiczne	Budynek mieszkalny, obecnie pensjonat „Bukowy Dworek”	Nizinna	4
76	inne	Stajnia z częścią mieszkalną, obecnie hotel „Camelot”	Nizinna	2
77	publiczne	Remiza, obecnie dom mieszkalny	Lipowa	28
78	publiczne	Pawilon usługowo – handlowy, obecnie kiosk	Kościuszki	5b
79	publiczne	Pawilon handlowy	Kościuszki	5c
80	publiczne	Pawilon handlowy	Kościuszki	13a
81	publiczne	Pawilon handlowy	Sienkiewicza	5a
83	publiczne	Wieża widokowa, obecnie dom mieszkalny	Topolowa	5
84	dom mieszkalny	„Dwór Książęcy”, obecnie willa	Boczna	5
85	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Bohaterów Warszawy	2
86	dom mieszkalny	Willa	Bohaterów Warszawy	2a
87	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Bohaterów Warszawy	3
88	dom mieszkalny	Willa	Bohaterów Warszawy	5
89	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Bohaterów Warszawy	7
90	dom mieszkalny	Willa	Bohaterów Warszawy	9
91	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Bohaterów Warszawy	13
92	dom mieszkalny	Willa „Szarotka”, obecnie nie użytkowana	Bohaterów Warszawy	15
93	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Bohaterów Warszawy	20
94	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Chopina	1
95	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Chopina	16
96	dom mieszkalny	Willa	Skłodowskiej – Curie	1
97	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Skłodowskiej – Curie	8

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ

CZĘŚĆ TEKSTOWA

1	2	3	4	5
98	dom mieszkalny	Willa	Skłodowskiej – Curie	10
99	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Graniczna	4
100	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kasztanowa	1
101	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kasztanowa	2
102	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kasztanowa	3
103	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kasztanowa	4
104	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kasztanowa	5
105	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kasztanowa	6
106	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kasztanowa	7
107	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kasztanowa	8
108	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kasztanowa	9
109	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kasztanowa	10
110	dom mieszkalny	Dom mieszkalny, obecnie Hotel „Joanna”	Kasztanowa	11
111	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kasztanowa	12
112	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Klonowa	6
113	dom mieszkalny	Willa	Klonowa	8
114	dom mieszkalny	Willa „Carola”	Kopernika	1
115	dom mieszkalny	Dom mieszkalny, obecnie dom wczasowy „Magnolia I”	Kopernika	2
116	dom mieszkalny	Willa	Kopernika	6
117	dom mieszkalny	Willa	Kopernika	8
118	dom mieszkalny	Willa	Kopernika	9
119	inne	Budynek gospodarczy zespołu willi	Kopernika	9
120	publiczne	Pensjonat „Bellevue”, obecnie dom mieszkalny	Kolejowa	3
121	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kolejowa	4
122	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kolejowa	5
123	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kolejowa	6
124	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kolejowa	7
125	dom mieszkalny	Willa, obecnie budynek WFOŚiGW	Kolejowa	8
126	dom mieszkalny	Dom mieszkalny, obecnie Poczta Polska SA	Kolejowa	9
127	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kolejowa	10
128	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kolejowa	11
129	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kolejowa	12
130	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kolejowa	13
131	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kolejowa	15
132	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kolejowa	16
133	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kolejowa	17
134	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kolejowa	19
135	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kolejowa	20
136	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kolejowa	20a
137	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kolejowa	21
138	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kolejowa	23
139	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kolejowa	24
140	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kolejowa	26
141	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Kolejowa	27
142	dom mieszkalny	Willa	Kolejowa	29
143	dom mieszkalny	Dom „Preusser Zepter”, obecnie mieszkalno – usługowy	Kościuszki	14
144	dom mieszkalny	Dom Torzewskich, obecnie budynek mieszkalno – usługowy	Kościuszki	16
145	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Krótką	1
146	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Krótką	2
147	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Krótką	3

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ

CZĘŚĆ TEKSTOWA

1	2	3	4	5
148	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Krótką	5
149	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Lipowa	11
150	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	3 Maja	1
151	dom mieszkalny	Willa	3 Maja	2
152	dom mieszkalny	Willa	3 Maja	3
153	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	3 Maja	5 i 6
154	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	3 Maja	7 i 8
155	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	3 Maja	9 i 10
156	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	3 Maja	11 i 12
157	dom mieszkalny	Willa	3 Maja	13
158	dom mieszkalny	Willa	3 Maja	14
159	dom mieszkalny	Willa	3 Maja	16
160	dom mieszkalny	Willa	3 Maja	17 i 18
161	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Mickiewicza	8
162	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Mickiewicza	10
163	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Mickiewicza	12
164	dom mieszkalny	Willa	Mickiewicza	18
165	altana	Altana	Mickiewicza	18
166	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Mickiewicza	22
167	inne	Garaż w zespole willi	Mickiewicza	22
168	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Mickiewicza	24
169	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Mickiewicza	26
170	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Mickiewicza	27
171	dom mieszkalny	Willa	Mickiewicza	28
172	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Mickiewicza	30
173	dom mieszkalny	Budynek gospodarczy, obecnie dom mieszkalny	Mickiewicza	30a
174	dom mieszkalny	Willa „Krokus”, obecnie dom mieszkalny	Mickiewicza	32
175	dom mieszkalny	Willa	Mickiewicza	33
176	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Mickiewicza	34
177	dom mieszkalny	Willa	Mickiewicza	38
178	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Mickiewicza	42
179	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Mickiewicza	44
180	dom mieszkalny	Willa	Mickiewicza	48
181	gospodarczy	Budynek gospodarczy I w zespole willi	Mickiewicza	48
182	gospodarczy	Budynek gospodarczy II w zespole willi	Mickiewicza	48
183	brama	Brama w zespole willi	Mickiewicza	48
184	dom mieszkalny	Willa, ob. dom mieszkalny	Ofiar Katynia	2
185	dom mieszkalny	Willa	Ofiar Katynia	6
186	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Ofiar Katynia	8
187	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Ogrodowa	1
188	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Ogrodowa	3
189	dom mieszkalny	Dom mieszkalny z częścią garażową	Pocztowa	16a
190	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Pocztowa	17a
191	dom mieszkalny	Willa	Prusa	1
192	oficyna	Oficyna mieszkalna	Ratuszowa	2a
193	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Ratuszowa	3
194	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Ratuszowa	4
195	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Ratuszowa	5
196	dom mieszkalny	Dom mieszkalno – usługowy	Równoległa	1
197	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Równoległa	3

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNÓ – ZDRÓJ

CZĘŚĆ TEKSTOWA

1	2	3	4	5
198	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Równoległa	7
199	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Równoległa	17
200	dom mieszkalny	Dom „Dachrodenshof”, obecnie Sanatorium uzdrowiskowe „Cis”	Sienkiewicza	5
201	dom mieszkalny	Dom mieszkalny, obecnie budynek mieszkalno – usługowy, apteka	Sienkiewicza	6
202	dom mieszkalny	„Dwór Wilhelma”, obecnie dom mieszkalny	Sienkiewicza	7
203	dom mieszkalny	Dom „Żelazny Krzyż”, obecnie dom mieszkalny	Sienkiewicza	9
204	dom mieszkalny	Dom „Pod złotą kotwicą”, obecnie dom mieszkalny	Sienkiewicza	11
205	dom mieszkalny	Dom „Borussia”, obecnie mieszkalny	Sienkiewicza	12
206	dom mieszkalny	Dom „Kramerbad”, obecnie mieszkalny	Sienkiewicza	13
207	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Sienkiewicza	14
208	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Sienkiewicza	16
209	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Sienkiewicza	17
210	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Sienkiewicza	18
211	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Sienkiewicza	19
212	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Sienkiewicza	22
213	dom mieszkalny	Willa Parkowa, obecnie dom mieszkalny	Sienkiewicza	26
214	dom mieszkalny	„Marienhof”, obecnie dom mieszkalny	Sienkiewicza	27
215	dom mieszkalny	„Dwór Berliński”, obecnie dom mieszkalny	Sienkiewicza	29
216	dom mieszkalny	Budynek gospodarczy w zespole	Sienkiewicza	29
217	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Sienkiewicza	30
218	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Sienkiewicza	31
219	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Sienkiewicza	34
220	dom mieszkalny	Dom mieszkalny, obecnie budynek mieszkalno – usługowy	Sienkiewicza	37
221	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Sienkiewicza	39
222	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Sienkiewicza	39a
223	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Sienkiewicza	41
224	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Sienkiewicza	43
225	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Sienkiewicza	44
226	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Sienkiewicza	45
227	dom mieszkalny	„Dom Leśny”, obecnie dom mieszkalny	Słowackiego	2
228	dom mieszkalny	Dom „Pod koroną cesarską”, obecnie dom mieszkalny	Słowackiego	3
229	dom mieszkalny	Willa „Cecylia”, obecnie dom mieszkalny	Słowackiego	5
230	dom mieszkalny	„Rendsburger Hof”, obecnie dom mieszkalny	Słowackiego	6
231	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Słowackiego	8
232	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Słowackiego	9 i 9a
233	dom mieszkalny	„Dwór Gdański”, obecnie dom mieszkalny	Słowackiego	10
234	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Słowackiego	11
235	dom mieszkalny	„Dwór Lipski”, obecnie dom mieszkalny	Słowackiego	13
236	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Słowackiego	14
237	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Słowackiego	15
238	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Słowackiego	21a
239	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Słowiańska	2
240	dom mieszkalny	Willa	Słowiańska	4
241	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Słowiańska	6
242	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Słowiańska	10
243	dom mieszkalny	Dom mieszkalny, obecnie budynek mieszkalno – usługowy	Solicka	4
244	dom mieszkalny	Dom mieszkalny, obecnie budynek mieszkalno – usługowy	Solicka	6b
245	dom mieszkalny	Dom mieszkalny, obecnie budynek mieszkalno – usługowy	Solicka	9
246	dom mieszkalny	Dom mieszkalny, obecnie budynek mieszkalno – usługowy	Solicka	11
247	dom mieszkalny	Dom mieszkalny, obecnie budynek mieszkalno – usługowy	Solicka	13

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ

CZĘŚĆ TEKSTOWA

1	2	3	4	5
248	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Solicka	16
249	dom mieszkalny	Dom mieszkalny, obecnie budynek mieszkalno – usługowy	Solicka	22
250	dom mieszkalny	Dom mieszkalny, obecnie pensjonat „Franciszek”	Aleja Spacerowa	1
251	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Aleja Spacerowa	2
252	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Aleja Spacerowa	3
253	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Aleja Spacerowa	4
254	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Aleja Spacerowa	23
255	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Wita Stwosza	1
256	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Wita Stwosza	2
257	dom mieszkalny	Willa	Wita Stwosza	3
258	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Wojska Polskiego	2
259	dom mieszkalny	Dom mieszkalny	Wolności Plac	1
260	dom mieszkalny	Willa „Jadzia”	Wolności Plac	2
261	dom mieszkalny	„Felsenhaus”, obecnie dom mieszkalny	Zacisze	1
262	dworzec	Budynek dworca PKP, obecnie dom mieszkalny	Kolejowa	31
263	dworzec	Magazyn w zespole dworca PKP	Kolejowa	31
264	przemysłowe	Gazownia, obecnie budynek gospodarczy I	Mickiewicza	3
265	przemysłowe	Gazownia, obecnie budynek gospodarczy II	Mickiewicza	3
266	przemysłowe	Budynek techniczny I w zespole gazowni, obecnie budynek gospodarczo – administracyjny	Mickiewicza	3
267	przemysłowe	Budynek techniczny II w zespole gazowni, obecnie budynek administracyjny	Mickiewicza	3
268	przemysłowe	Kuźnia, obecnie budynek mieszkalno – usługowy	Sienkiewicza	36
269	inne	Obserwatorium Chelmiec, obecnie wieża i restauracja	Góra Chelmiec	
270		Układ urbanistyczny miasta wykształcony przed II wojną światową z zabudową sprzed tego czasu		

Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój, Szczawno – Zdrój 2017.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ

CZĘŚĆ TEKSTOWA

ZAŁĄCZNIK NR 3: Gmina Szczawno-Zdrój – wykaz dróg gminnych.

Nr drogi	Nazwa ulicy	Długość (km)	Nawierzchnia	Stan nawierzchni
1	2	3	4	5
114631D	Plac Gerharda Hauptmanna	0,330	KG	bardzo dobry
114631D	Tadeusza Kościuszki	0,438	A	bardzo dobry
114631D, 114686D	Henryka Sienkiewicza	1,204	A, KB, KG	bardzo dobry
114632D, 114687D	Juliusza Słowackiego	0,752	A, KG	bardzo dobry
114633D	Lipowa	0,500	A	dostateczny
114633D	Plac Wolności	0,157	A, KG	dostateczny
114634D	Słoneczna	0,779	A	dobry
114635D	Ogrodowa	0,212	A	dostateczny
114635D	Topolowa	0,295	A	dobry
114636D	Wojska Polskiego	0,397	KG	bardzo dobry
114637D	Ofiar Katynia	0,274	A	dostateczny
114638D	Bukowa	0,228	A	dobry
114639D	Bohaterów Warszawy	0,339	A	dostateczny
114640D	Marii Skłodowskiej – Curie	0,325	A	dobry
114641D	Klonowa	0,587	A	dostateczny
114642D	Słowiańska	0,162	A	dobry
114643D	Ratuszowa	0,204	KG	dobry
114645D	Jesionowa	0,170	A	dobry
114646D, 114678D	Wczasowa	0,221	A	dostateczny
114647D	Kwiatowa	0,170	A	dobry
114648D	Pocztowa	0,139	KG	dobry
114649D	Aleja Spacerowa	0,877	KG	bardzo dobry
114650D	Wita Stwosza	0,463	A	dostateczny
114651D	Melchiora Wańkowicza	0,142	A	dobry
114652D, 114656D	Boczna	0,297	A, KG	dostateczny
114652D, 114679D	Bolesława Prusa	0,898	KG	bardzo dobry
114654D	Akacyjowa	0,238	A	dobry
114654D	Nizinna	0,506	A, KG	bardzo dobry
114655D	Jarzębinowa	0,257	A	dobry
114657D, 114658D	3-go Maja	0,553	A	dobry
114659D	Mikołaja Kopernika	0,195	A	dobry
114660D	Kasztanowa	0,337	A	dobry
114661D	Krótką	0,176	A	bardzo dobry
114662D, 114653D	Graniczna	0,742	A	dostateczny
114663D	Jaśminowa	0,177	A	dostateczny
114664D	Różana	0,322	A, KG	dobry
114665D	Saperów	0,254	KG	dobry
114666D	Stefana Żeromskiego	0,097	KG	dostateczny
114667D	Marii Konopnickiej	0,105	A	dostateczny
114668D	Bolesława Chrobrego	0,142	A	dostateczny

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO – ZDRÓJ

CZĘŚĆ TEKSTOWA

1	2	3	4	5
114669D	Obrońców Westerplatte	0,313	A, KG	dobry
114670D	Górna	0,281	A	dobry
114671D	Równoległa	0,457	A	dobry
114672D	Okrężna	0,684	A	bardzo dobry
114673D	Zacisze	0,305	A, KB	dobry i dostateczny
114674D	Kolejowa	0,328	KG	dostateczny
114675D	Ułanów Nadwiślańskich	2,587	A, KB	bardzo dobry
114676D	Plac Briey	0,117	KG	bardzo dobry
114680D	Narciarska	0,443		dobry
114681D	Ignacego Potockiego	0,103	KG	bardzo dobry
114682D	Okólna	0,282	A	niedostateczny
114683D	Krzysztofa Kamila Baczyńskiego	0,118	A	dobry
114685D	Fryderyka Chopina	0,309	A	bardzo dobry
114688D	Adama Mickiewicza	1,090	A	bardzo dobry
114689D	Generała Józefa Łączyńskiego	0,417	A	dostateczny
	Szczawieńska	0,733	A	bardzo dobry
	Solicka ⁷⁶	0,547	A	dobry
	Kolejowa ⁷⁷	2,300	A	dobry
Nawierzchnia: A – asfalt, KB – kostka betonowa, KG – kostka granitowa.				

Źródło: Urząd Miejski w Szczawnie – Zdroju, 2025.

⁷⁶ Była droga wojewódzka nr 375.

⁷⁷ Była droga wojewódzka nr 375.