

RAPORT

Z KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

w sprawie planu ogólnego Gminy Szczawno – Zdrój

Niniejszy raport sporządzono w oparciu o art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 roku, poz. 538).

Zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 8 – 9 projekt planu ogólnego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój, sporządzony w związku z Uchwałą nr V/31/24 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 27 sierpnia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego, poddano procesowi konsultacji społecznych.

Konsultacje społeczne trwały w okresie od dnia 21 stycznia do dnia 20 lutego 2026 roku.

Dnia 21 stycznia 2026 roku dokonano czynności określonych w art. 8h ww. ustawy, poprzez:

- ogłoszenie prasowe (dwutygodnik aglomeracji wałbrzyskiej „WieszCo”), informujące o rozpoczęciu i planowanym przebiegu procesu konsultacji społecznych;
- obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Szczawnie – Zdroju, informujące jak wyżej;
- obwieszczenie zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój, informujące jak wyżej.

Ponadto dnia 21 stycznia 2026 roku dokonano czynności określonych w art. 13i ust. 3 pkt 7 ww. ustawy poprzez udostępnienie na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój: projektu planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozy oddziaływania na środowisko i wykazu wniosków, o którym mowa w art. 8k ust. 1 ww. ustawy.

W ogłoszeniu i obwieszczeniu, o którym mowa powyżej, określono zakres i formy konsultacji społecznych zgodnie z art. 8i i 8j ww. ustawy, poprzez:

- organizację punktu konsultacyjnego;
- organizację warsztatu;
- organizację dyżuru projektanta;
- możliwość zbierania uwag.

Formę punktu konsultacyjnego, o którym mowa w art. 8i ust. 1 pkt 5 ww. ustawy, w dniach od 21 stycznia do dnia 20 lutego 2026 roku pełniła siedziba Urzędu Miejskiego w Szczawnie – Zdroju (pokój nr 36), ul. Kościuszki 17, 58 – 310 Szczawno – Zdrój. W założeniu punkt konsultacyjny miał służyć głównie interesariuszom, którzy nie posiadali możliwości zapoznania się z projektem planu ogólnego i pozostałymi materiałami udostępnionymi na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój w formie elektronicznej. Zainteresowani mogli zgłaszać się do inspektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w godzinach pracy Urzędu. W tak określonym terminie i miejscu stawiły się tylko 3 osoby fizyczne oraz przedstawiciel 1 osoby prawnej (Uzdrowisko Szczawno – Jedlina SA) z pytaniami dotyczącymi ustaleń projektu planu ogólnego dla swoich nieruchomości. Bezpośrednio w punkcie konsultacyjnym nie złożono uwag do projektu planu ogólnego.

Warsztat, o którym mowa w art. 8i ust. 1 pkt 2 w związku z art. 8j pkt 2 ww. ustawy, rozpoczął się dnia 04 lutego 2026 roku w siedzibie Urzędu Miejskiego w Szczawnie – Zdroju (sala konferencyjna nr 27), ul. Kościuszki 17, 58 – 310 Szczawno – Zdrój, o godzinie 16.00. Na warsztacie, oprócz projektanta planu miejscowego, stawili się:

- Zastępca Burmistrza Szczawna – Zdroju;
- wybrani Radni Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju;
- Kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami;
- Inspektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami;
- pozostałe osoby fizyczne.

Łącznie w warsztacie udział wzięło 14 osób. Zasadniczymi celami warsztatu były prezentacja projektu planu ogólnego, aktywne zajęcia w formie teoretycznej i praktycznej, dotyczące formy i zakresu planu ogólnego, jego miejsca i roli w planowaniu przestrzennym czy nabycia umiejętności wyszukania i zapoznania się z danymi planistycznymi (przestrzennymi). Warsztat prowadzili projektant planu ogólnego oraz wyżej wymienieni przedstawiciele Wydziału Gospodarki Nieruchomościami. W ramach warsztatu przedstawiono:

- założenia projektu planu miejscowego ogólnego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój;
- charakterystykę stref planistycznych, w tym podział na podstawowy i dodatkowy profil funkcjonalny stref planistycznych;
- przełożenie stref planistycznych planu ogólnego na klasy przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- charakterystykę gminnych standardów urbanistycznych;
- charakterystykę obszaru uzupełnienia zabudowy;
- charakterystykę uzasadnienia do planu ogólnego;
- źródła publikacji danych przestrzennych, składających się na formę i zakres planu ogólnego.

Zebrane na warsztacie osoby testowały, na przykładzie swoich nieruchomości, możliwość odczytu ustaleń planu ogólnego, zarówno na przygotowanym w tym celu komputerze oraz na własnych urządzeniach mobilnych. Projekt planu ogólnego, oprócz publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej, udostępniono także w Systemie Informacji Przestrzennej Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój. W drugiej części warsztatu miało ono także charakter otwarty. W jego ramach padło szereg pytań do projektanta planu ogólnego i pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, np.:

- o wyjaśnienie zawichości natury formalno – prawnej dotyczącej charakterystyki stref planistycznych;
- o wyjaśnienie zawichości natury formalno – prawnej dotyczących obszaru uzupełnienia zabudowy;
- o wyjaśnienie przełożenia ustaleń planu ogólnego na ustalania późniejszych planów miejscowych;
- o czas w jakim można jeszcze złożyć wnioski w sprawie decyzji o warunkach zabudowy.

Odpowiedzi, w zależności od kompetencji, udzielali pracownicy Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Gospodarki Nieruchomościami lub projektant planu ogólnego.

Warsztat zakończył się dnia 04 lutego 2026 roku około godziny 18.00.

Bezpośrednio na warsztacie nie złożono uwag do projektu planu ogólnego.

Dyżur projektanta, o którym mowa w art. 8i ust. 1 pkt 5 ww. ustawy, odbył się dnia 11 lutego 2026 roku w siedzibie Urzędu Miejskiego w Szczawnie – Zdroju (pokój nr 5), ul. Kościuszki 17, 58 – 310 Szczawno – Zdrój, w godzinach 16.00 – 19.00. Na dyżurze, oprócz projektanta planu miejscowego, stało się 9 osób fizycznych. Łącznie na dyżurze projektanta uczestniczyło 10 osób. Pytania projektantowi zadawały osoby fizyczne. Każda ze spraw była obsługiwana odrębnie. Generalnie pytania do projektanta dotyczyły ustaleń projektu planu ogólnego odnośnie konkretnych nieruchomości, zgodnie z wykazem przedstawionym w protokole. Bezpośrednio na dyżurze projektanta nie złożono uwag do projektu planu ogólnego.

Zbieranie uwag, o których mowa w art. 8i ust. 1 pkt 1 w związku z art. 8j pkt 1 ww. ustawy, było możliwe w terminie od dnia 21 stycznia do dnia 20 lutego 2026 roku. W tak określonym terminie wpłynęło 12 uwag.

- Uwagę nr 1 z dnia 04 lutego 2026 roku złożył pełnomocnik osoby fizycznej, będącej właścicielem nieruchomości. Przedmiotem uwagi było uwzględnienie w projekcie planu ogólnego działki ewidencyjnej nr 612/7, obręb ewidencyjny nr 2, jako strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie 50 %, maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 12 m i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30 %.

Propozycja rozpatrzenia uwag: Uwagę proponuje się uwzględnić w części.

Uzasadnienie: Działkę ewidencyjną nr 612/7, obręb ewidencyjny nr 2, już na etapie wstępnych prac projektowych nad sporządzeniem planu ogólnego brano pod uwagę jako strefa SJ. Wynikało to z jej bezpośredniego sąsiedztwa w postaci licznej zabudowy z funkcją mieszkaniową. W konsekwencji znajdowała się ona także w części w granicach wyjściowego (bazowego) obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Odstąpiono od tego sądząc, że stanowi ona jednak tak zwane „tereny zielone” (ogród) powiązane przestrzennie z sąsiednią działką ewidencyjną nr 622/11. Treść uwagi wskazuje jednak na perspektywę zabudowy w kierunku funkcji mieszkaniowej. Ze względu na wspomniane wyżej argumenty, ustalenie dla tego terenu strefy SJ (z wyłączeniem użytku rowu i jego bezpośredniego sąsiedztwa) jest w pełni uzasadnione. Uwagi nie uwzględnia się w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30 % i ustala się go na poziomie 45 %. Wynika to wprost z art. 38 pkt 3 ustawy z dnia z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także z § 5 Statutu Uzdrowiska Szczawno – Zdrój. Uwagi nie uwzględnia się także w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 12 m i ustala się ją na poziomie 10 m, tak jak dla całej rozległej strefy SJ w tym rejonie, do której włączono przedmiotową działkę ewidencyjną.

- Uwagę nr 2 z dnia 04 lutego 2026 roku złożył pełnomocnik osoby fizycznej, będącej właścicielem nieruchomości. Przedmiotem uwagi było uwzględnienie w projekcie planu ogólnego działki ewidencyjnej nr 474/7, obręb ewidencyjny nr 1, jako strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie 60 %, maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 12 m i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20 %.

Propozycja rozpatrzenia uwag: Uwagi proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 38a ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy z dnia z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej zabrania się między innymi budowy, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych. Jak dotychczas na wskazanej w uwadze działce ewidencyjnej nie występuje zabudowa o funkcji mieszkaniowej, zaś obowiązujący dla tego rejonu (strefy „A” ochrony uzdrowiskowej) plan miejscowy wskazuje dla tej działki ewidencyjnej przeznaczenie w kierunku terenu „UZ” (zabudowa usługowa – usługi zdrowia związane z lecznictwem uzdrowiskowym). Taki stan rzeczy wyklucza możliwość uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

- Uwagę nr 3 z dnia 04 lutego 2026 roku złożył pełnomocnik osoby fizycznej, będącej właścicielem nieruchomości. Przedmiotem uwagi było uwzględnienie w projekcie planu ogólnego działki ewidencyjnej nr 594, obręb ewidencyjny nr 2, jako strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie 30 %, maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 10 m i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 45 %.

Propozycja rozpatrzenia uwag: Uwagi proponuje się nie uwzględniać.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strefę planistyczną SJ (a także strefy SW i SZ) 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, o których mowa w art. 13b. Ponadto zgodnie z art. 13d ust. 2 ww. ustawy suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach SW, SJ i SZ 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. Ostatecznie zaś, zgodnie z art. 13d ust. 3 ww. ustawy, 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 SW, SJ i SZ na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. W części tekstowej *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*, w rozdziałach nr 3 i 4, przedstawiono obliczenia dotyczące relacji pomiędzy zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową a chłonnością terenów niezabudowanych, opatrując je stosownymi aktami prawnymi i komentarzami. Wyniki obliczeń wskazały, że ustawowo regulowane zapotrzebowanie na nową zabudowę jest wyższe niż chłonność terenów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ). W ramach możliwego do zagospodarowania limitu na cele zabudowy mieszkaniowej zdecydowano się na jego wykorzystanie na cele stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną. Należy jednocześnie podkreślić, że potrzeby Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój, oczekiwania wnioskodawców czy składających uwagi do projektu planu ogólnego były jeszcze większe niż obliczony limit. Powodowało to konieczność podjęcia określonych ustaleń w oparciu o uwarunkowania lokalne (uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o którym mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Zakres wykorzystanego limitu, a przede wszystkim zasady jakimi się kierowano przy delimitacji poszczególnych stref wielofunkcyjnych, przedstawiono w rozdziałach nr 2.2. i 2.3. w korelacji z rozdziałem nr 8 części tekstowej *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*. Wynika z nich, że na terenie gminy istnieje wystarczający zasób terenów możliwych do zabudowy na cele funkcji mieszkaniowej z pominięciem obszarów znajdujących się w granicach obszaru chronionego krajobrazu i obszarów Natura 2000. Działka ewidencyjna nr 594, obręb ewidencyjny nr 2, jest obecnie niezabudowana i znajduje się w granicach zarówno Obszaru Chronionego Krajobrazu (OChK) „Kopuły Chełmca” jak i obszaru Natura 2000 „Sudety Wałbrzysko – Kamiennogórskie” (PLB 020010). Ponadto część działki znajduje się w granicach strefy szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych do linii kolejowej oraz w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych, co swoją drogą – w myśl przepisów odrębnych – ograniczałoby jej zagospodarowanie na cele jakiegokolwiek zabudowy. Niemniej jednak decydującym argumentem uzasadniającym nie uwzględnienie przedmiotowej uwagi jest położenie w granicach

wspomnianych obszaru chronionego krajobrazu i obszaru Natura 2000 w świetle zasobów innych terenów, które posiadają większe predyspozycje do ustalenia strefy SJ. Zakładając brak zmian ustawowych w zakresie planowania przestrzennego, można antycypować, że zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, która zostanie zrealizowana na terenie ujętej w uwadze działki ewidencyjnej, w ramach procedowanej obecnie decyzji o warunkach zabudowy, w kolejnej edycji planu ogólnego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój (2POG, itd.) znajdzie się w granicach strefy SJ i potencjalnie (w zależności od gęstości zabudowy) także w granicach OUZ. Niemniej jednak, jak dotychczas, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu odmawia uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa 18 budynków w zabudowie jednorodzinnej wraz z drogą wewnętrzną oraz podziałem działki nr 594, obręb Szczawno – Zdrój 2” (Postanowienie z dnia 10 lutego 2026 roku, pismo nr WOOŚ.4221.3.2025.TP.12).

- Uwagi nr 4 i 5 z dnia 11 lutego 2026 roku złożyły osoby fizyczne, będące właścicielami nieruchomości. Przedmiotem uwag było uwzględnienie w projekcie planu ogólnego działek ewidencyjnych nr 39/1 i 39/2, obręb ewidencyjny nr 1, na cele budownictwa jednorodzinnego, czyli jako strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ). Do ww. uwag odniesiono się łącznie, zgodnie z art. 8k ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Propozycja rozpatrzenia uwag: Uwag proponuje się nie uwzględniać.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strefę planistyczną SJ (a także strefy SW i SZ) 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, o których mowa w art. 13b. Ponadto zgodnie z art. 13d ust. 2 ww. ustawy suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach SW, SJ i SZ 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. Ostatecznie zaś, zgodnie z art. 13d ust. 3 ww. ustawy, 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 SW, SJ i SZ na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. W części tekstowej *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*, w rozdziałach nr 3 i 4, przedstawiono obliczenia dotyczące relacji pomiędzy zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową a chłonnością terenów niezabudowanych, opatrując je stosownymi aktami prawnymi i komentarzami. Wyniki obliczeń wskazały, że ustawowo regulowane zapotrzebowanie na nową zabudowę jest wyższe niż chłonność terenów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ). W ramach możliwego do zagospodarowania limitu na cele zabudowy mieszkaniowej zdecydowano się na jego wykorzystanie na cele stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną. Należy jednocześnie podkreślić, że potrzeby Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój, oczekiwania wnioskodawców czy składających uwagi do projektu planu ogólnego były jeszcze większe niż obliczony limit. Powodowało to konieczność podjęcia określonych ustaleń w oparciu o uwarunkowania lokalne (uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o którym mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Zakres wykorzystanego limitu, a

przede wszystkim zasady jakimi się kierowano przy delimitacji poszczególnych stref wielofunkcyjnych, przedstawiono w rozdziałach nr 2.2. i 2.3. w korelacji z rozdziałem nr 8 części tekstowej *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*. Wynika z nich, że na chwilę obecną na terenie gminy istnieje wystarczający zasób terenów możliwych do zabudowy na cele funkcji mieszkaniowej z pominięciem działek ewidencyjnych nr 39/1 i 39/2, obręb ewidencyjny nr 1. Należy zauważyć, że wskazane w uwagach działki nie są objęte obowiązującymi planami miejscowymi, nie występuje tu istniejąca zabudowa o funkcji mieszkaniowej oraz nie objęto ich obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ). O ile pierwsze dwie kwestie nie wymagają komentarza, bo wynikają wprost z aktualnych faktów, o tyle kilka słów wyjaśnień należy się OUZ. W rozdziale nr 5 części tekstowej *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój* przedstawiono uwarunkowania formalno – prawne oraz merytoryczne i techniczne dotyczące problematyki OUZ w ogóle, w tym konkretnie na terenie gminy Szczawno – Zdrój. Podkreślić zatem należy, że tereny działek ewidencyjnych wskazanych w przedmiotowych uwagach nie znalazły się w granicach wyjściowego (bazowego) OUZ. Co prawda najbliższe zewnętrzne granice wyjściowego OUZ znajdują się w odległości około 20 m do najbliższych zewnętrznych granic działki ewidencyjnej nr 39/1, ale teoretycznie dopuszczalna możliwość rozszerzenia (modyfikacji) bazowego OUZ wymagałaby w tym rejonie „sztucznego” ustalenia go również dla części działki ewidencyjnej nr 121/3, obręb ewidencyjny nr 1, którą według ewidencji gruntów stanowi droga. Powyższe wynika z konieczności łączności rozszerzanego OUZ z bazowym OUZ. Dopuszczalne rozszerzenie granic OUZ jest ograniczone określoną wartością powierzchni, stąd należy wykorzystać je przede wszystkim w rejonach, które są do tego szczególnie predysponowane, czemu poświęcono znaczną część treści tekstu *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że ustalenia planu ogólnego w skali całej gminy celowo i z zasady unikają ustalenia OUZ na jakichkolwiek drogach. Z jednej strony brak sensu dla zabudowy na danej drodze (pomijając teren obsługi komunikacji) sam w sobie wymaga dodatkowego komentarza, a z drugiej ograniczony powierzchnią limit OUZ nie może być po prostu trwoniony poprzez ustalenie go na tychże drogach. Takie działania w tym rejonie byłby precedensem, na bazie którego dziesiątki innych właścicieli nieruchomości, dla których nie ustalono OUZ z tych samych względów, mogłoby rościć uzasadnione pretensje o uznaniowe kształtowanie projektu planu ogólnego. Analogiczna charakterystyka dotyczy także wskazanych w uwagach działek ewidencyjnych nr 36/4 i 74, obręb ewidencyjny nr 1, które w myśl treści uwagi stanowią argument za ustaleniem na działkach ewidencyjnych nr 39/1 i 39/2 strefy SJ. Odnosząc się do treści uwagi nie można bowiem zgodzić się ze stwierdzeniem, że cały ten obszar „stanowi w układzie przestrzennym uzupełnienie zabudowy jednorodzinnej i stanowi zwarty kompleks budownictwa jednorodzinnego”. Aktualnie nie stanowi, bo nie ma tam żadnej zabudowy. Stanović może dopiero w perspektywie opartej na już wydanych lub obecnie procedowanych decyzjach o warunkach zabudowy. Jednakże decyzje o warunkach zabudowy nie są podstawą prawną do automatycznego ustalenia w ich granicach w planie ogólnym strefy SJ. Niemniej prawomocne, czyli obowiązujące decyzje o warunkach zabudowy, umożliwiają realizację określonych w decyzji inwestycji niezależnie od ustaleń planu ogólnego. Skoro zatem obecnie nie są spełnione warunki, o których mowa w art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pozostaje odniesienie się do nieuwzględnienia przedmiotowych uwag pod kątem możliwego do wykorzystania limitu, który wynika z przewagi wspomnianego zapotrzebowania na chłonnością. W analizowanym rejonie, w pierwszej kolejności do wyczerpania limitu, poszerzono obszar strefy SJ w oparciu o bezpośrednie sąsiedztwo terenów planowanego osiedla, dla których obowiązuje plan miejscowy. Stąd też strefę SJ ustalono na części działek ewidencyjnych nr 45 i 74, obręb ewidencyjny nr 1. Gdyby możliwy do wykorzystania limit był większy to i tak w pierwszej kolejności – w myśl docelowego zwanego kompleksu zabudowy w oparciu o sąsiedztwo planowanego osiedla – objąłby pozostałe części działek ewidencyjnych nr 45 i 74, a dopiero

później działki ewidencyjne nr 39/1 i 39/2, nie wspominając już nawet o działce ewidencyjnej nr 36/4, która byłaby brana pod uwagę jako ostatnia. Możliwy do wykorzystania limit należało także rozdysponować w pozostałych rejonach gminy, zwłaszcza w zasadnych lokalizacjach, do czego odniesiono się w treści tekstu *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*. Zakładając brak zmian ustawowych w zakresie planowania przestrzennego, można antycypować, że zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, która zostanie zrealizowana na terenie ujętych w uwagach działek ewidencyjnych, w ramach procedowanych obecnie decyzji o warunkach zabudowy, w kolejnej edycji planu ogólnego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój (2POG, itd.) znajdzie się w granicach strefy SJ i potencjalnie (w zależności od gęstości zabudowy) także w granicach OUZ.

- Uwagę nr 6 z dnia 13 lutego 2026 roku złożyła osoba prawna (Uzdrowisko Szczawno – Jedlina SA), będąca właścicielem nieruchomości. Przedmiotem uwagi było rozszerzenie ustaleń profilu dodatkowego dla strefy 22SU (działka ewidencyjna nr 486, obręb ewidencyjny nr 1) o teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód lub ujęcie tego terenu w strefie gospodarczej. Ponadto Uzdrowisko Szczawno – Jedlina SA wnosi o poprawę danych zawartych w rozdziale nr 8.2. części tekstowej *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*, dotyczących aktualnego nazewnictwa zakładów lecznictwa uzdrowiskowego.

Propozycja rozpatrzenia uwag: Uwagę proponuje się uwzględnić, z zastrzeżeniem, że uwaga jest w części bezprzedmiotowa.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 38a ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej zabrania się między innymi budowy, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, zakładów przemysłowych. Jak dotychczas na wskazanej w uwadze działce ewidencyjnej nie występuje zabudowa o funkcji zakładów przemysłowych, zaś obowiązujący dla tego rejonu (strefy „A” ochrony uzdrowiskowej) plan miejscowy wskazuje dla tej działki ewidencyjnej przeznaczenie w kierunku terenu „UZ” (zabudowa usługowa – usługi zdrowia związane z lecznictwem uzdrowiskowym). W związku z powyższym uwagę uwzględnia się w zakresie poszerzenia ustaleń profilu dodatkowego dla strefy 22SU o teren składów i magazynów oraz teren lasu. Ustalenie w profilu dodatkowym terenu składów i magazynów jest uzasadnione potrzebami funkcjonującej tu rozlewni wód mineralnych. Przytoczone powyżej przepisy uniemożliwiają ustalenie strefy gospodarczej ze względu na zawartą w jej podstawowym profilu funkcjonalnym możliwość terenu produkcji, a co za tym idzie możliwość np. terenu produkcji przemysłowej. Uwaga jest bezprzedmiotowa w zakresie ustalenia w profilu dodatkowym terenu zieleni naturalnej i terenu wód, albowiem takie ustalenia były już zawarte w projekcie planu ogólnego skierowanego do konsultacji społecznych. Uzupełniono także informacje zawarte w rozdziale nr 8.2. części tekstowej *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*, choć nie stanowią one ustaleń planu ogólnego.

- Uwagę nr 7 z dnia 13 lutego 2026 roku złożyła osoba fizyczna, niebędąca właścicielem nieruchomości. Przedmiotem uwagi była zmiana przeznaczenia dla strefy 64SW (działka ewidencyjna nr 4/1 i część działki ewidencyjnej nr 4/2, obręb ewidencyjny nr 2) z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodziną lub inną funkcję o niższej intensywności zagospodarowania, z zachowaniem wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz ograniczeniem skali zabudowy.

Propozycja rozpatrzenia uwag: Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie: Dla działki ewidencyjnej nr 4/1 i części działki ewidencyjnej nr 4/2 (obręb ewidencyjny nr 2) w projekcie planu ogólnego przedłożonego do konsultacji społecznych ustalono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW). W dodatkowym profilu funkcjonalnym ustalono także między innymi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto maksymalną wysokość zabudowy ustalono na poziomie 15 m, a maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na poziomie 0,6. Wraz z sąsiednią (od wschodu) strefą SW (część działki ewidencyjnej nr 4/2 i działka ewidencyjna nr 4/3, obręb ewidencyjny nr 2) tak określony kompleks graniczy od północy i wschodu ze strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), zaś od południa i zachodu ze strefą zieleni i rekreacji (SN). W uwadze dość skrupulatnie przedstawiono argumenty, że strefa SW, ze względu na swoją potencjalną intensywność, wpłynie negatywnie na już istniejącą i tworzącą się w tym rejonie miasta strukturę przestrzenną, na lokalne środowisko (aspekty ekologiczne, klimatyczne, krajobrazowe, przyrodnicze) czy na walory uzdrowiskowe. Ponadto, zgodnie z treścią uwagi, zwiększy się presja komunikacyjna, mogą również nastąpić konflikty natury społecznej. W związku z powyższym należy przyznać, że na terenie wyżej wymienionych działek ewidencyjnych już na etapie projektowym brano pod uwagę ustalenie wyłącznie strefy SJ, w tym ze względu na analogiczne argumenty co ujęte później w uwadze. Strefę SW ustalono, zakładając mimo wszystko budynki wielorodzinne, ale o niskiej intensywności (tak zwane „wille miejskie”), a więc i o stosunkowo niskiej liczbie lokali mieszkalnych. Jednakże analizując raz jeszcze uwarunkowania lokalne, zasadność argumentów ujętych w uwadze i kierując się zasadą przezroczności, w rejonie działek ewidencyjnych nr 4/1, 4/2 (część) i 4/3 (wszystkie obręb ewidencyjny nr 2) rezygnuje się ze strefy SW i powiększa się sąsiednią strefę SJ. Jednocześnie należy podkreślić, że w niniejszym uzasadnieniu celowo nie odnosi się do argumentów dotyczących ochrony gatunkowej. Informacja zawarta w uwadze wymaga potwierdzenia i określonych prawem działań. Z treści uwagi można także wnioskować, że nie dotyczy to wyżej wymienionych działek ewidencyjnych. Ochrona gatunkowa podlega regulacjom ujętym w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody.

- Uwagę nr 8 z dnia 17 lutego 2026 roku złożyła osoba prawna (Dworzysko R. Tomaszewski i Synowie sp. z o.o.), będąca właścicielem nieruchomości. Przedmiotem uwagi było uwzględnienie w projekcie planu ogólnego koncepcji zagospodarowania terenu obejmującego działkę ewidencyjną nr 544/2, obręb ewidencyjny nr 2. Do uwagi dołączono dwa załączniki w postaci wstępnych koncepcji zagospodarowania działki na cele rekreacyjne i mieszkaniowe.

Propozycja rozpatrzenia uwag: Uwagi proponuje się nie uwzględnić, z zastrzeżeniem, że uwaga jest w części bezprzedmiotowa.

Uzasadnienie: W projekcie planu ogólnego skierowanego do konsultacji społecznych w rejonie działki ewidencyjnej nr 544/2, obręb ewidencyjny nr 2, ustalono strefę otwartą (SO), w tym z terenem zieleni urządzonej w dodatkowym profilu funkcjonalnym. Powodem takich ustaleń jest lokalizacja przedmiotowej działki w granicach obszaru Natura 2000 „Sudety Wałbrzysko – Kamiennogórskie” (PLB 020010), a więc obszaru specjalnej ochrony ptaków. Dla obszaru PLB 020010 obowiązuje plan zadań ochronnych, przyjęty 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). Powyższe informacje zawarto także w rozdziale nr 8.1.9. części tekstowej *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*. Ponadto z treści wyżej wymienionego Zarządzenia wynika, że między innymi na terenie działki ewidencyjnej wskazanej w uwadze ujęte są określone działania ochronne (działania obligatoryjne), dotyczące ochrony Derkacza *Crex crex* i Gąsiorka

Lanius collurio. Powyższe *a priori* uzasadnia ustalenia planu ogólnego w kierunku strefy SO. Odnosząc się konkretnie do treści uwagi należy uznać, że jest ona bezprzedmiotowa w kontekście lokalizacji ciągu pieszo – rowerowego wzdłuż wąwozu, padoku, parku linowego, strefy singletrack, strefy sportowej i zabaw (bez określonej prawem zabudowy), terenów rekreacji konnej i wiat. Tego typu działalności i inwestycje mogą być realizowane w strefie SO, o ile uzyskają wymagane prawem pozwolenia / zgody. Uwagi nie uwzględnia się w zakresie „budynków wielofunkcyjnych”, „domków rekreacyjnych” i „osiedla mieszkaniowego jednorodzinne”. Analizując załącznik nr 2 do uwagi to „domków rekreacyjnych” przewiduje się 44, zaś jednorodzinnych – w liczbie około 170 mieszkań w zabudowie głównie bliźniaczej. Zgodnie z załącznikiem do Rozporządzenia 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), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przynależy do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) lub jednorodzinną (SJ), zaś teren zabudowy letniskowej lub rekreacyjnej wyłącznie do strefy SJ. Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strefę planistyczną SJ (a także strefy SW i SZ) 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, o których mowa w art. 13b. Ponadto zgodnie z art. 13d ust. 2 ww. ustawy suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach SW, SJ i SZ 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. Ostatecznie zaś, zgodnie z art. 13d ust. 3 ww. ustawy, 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 SW, SJ i SZ na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. W części tekstowej *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*, w rozdziałach nr 3 i 4, przedstawiono obliczenia dotyczące relacji pomiędzy zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową a chłonnością terenów niezabudowanych, opatrując je stosownymi aktami prawnymi i komentarzami. Wyniki obliczeń wskazały, że ustawowo regulowane zapotrzebowanie na nową zabudowę jest wyższe niż chłonność terenów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ). W ramach możliwego do zagospodarowania limitu na cele zabudowy mieszkaniowej zdecydowano się na jego wykorzystanie na cele stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną. Należy jednocześnie podkreślić, że potrzeby Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój, oczekiwania wnioskodawców czy składających uwagi do projektu planu ogólnego były jeszcze większe niż obliczony limit. Powodowało to konieczność podjęcia określonych ustaleń w oparciu o uwarunkowania lokalne (uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o którym mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Zakres wykorzystanego limitu, a przede wszystkim zasady jakimi się kierowano przy delimitacji poszczególnych stref wielofunkcyjnych, przedstawiono w rozdziałach nr 2.2. i 2.3. w korelacji z rozdziałem nr 8 części tekstowej *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*. Wynika z nich, że na chwilę obecną na terenie gminy istnieje wystarczający zasób terenów możliwych do zabudowy na cele funkcji mieszkaniowej (w tym przypadku strefy SJ) z pominięciem działki ewidencyjnej nr 544/2, obręb ewidencyjny nr 2. Należy zauważyć, że wskazana w uwadze działka nie jest objęta obowiązującymi

planami miejscowymi, nie występuje tu istniejąca zabudowa o funkcji mieszkaniowej oraz nie objęto jej obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ). O ile pierwsze dwie kwestie nie wymagają komentarza, bo wynikają wprost z aktualnych faktów, o tyle kilka słów wyjaśnień należy się OUZ. W rozdziale nr 5 części tekstowej *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój* przedstawiono uwarunkowania formalno – prawne oraz merytoryczne i techniczne dotyczące problematyki OUZ w ogóle, w tym konkretnie na terenie gminy Szczawno – Zdrój. Podkreślić zatem należy, że teren działki ewidencyjnej wskazanej w przedmiotowej uwadze nie znalazł się w granicach wyjściowego (bazowego) OUZ. Zaś możliwość rozszerzenia (modyfikacji) bazowego OUZ, którego zakres podlega limitowaniu, pochłonęłaby tylko w tym rejonie około 27 % powierzchni do dyspozycji na całą gminę, co jest dalece nieuzasadnione. Skoro zatem obecnie nie są spełnione warunki, o których mowa w art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pozostaje odniesienie się do nieuwzględnienia przedmiotowej uwagi pod kątem możliwego do wykorzystania limitu, który wynika z przewagi wspomnianego zapotrzebowania na chłonnością. Działka ewidencyjna nr 544/2, obręb ewidencyjny nr 2, znajduje się w granicach wspomnianego na wstępie obszaru Natura 2000 „Sudety Wałbrzysko – Kamiennogórskie” (PLB 020010). Ponadto część działki jest już faktycznie zadrzewiona, w tym większa część wskazana w uwadze jako „osiedle mieszkaniowe jednorodzinne”. Decydującym argumentem uzasadniającym nie uwzględnienie przedmiotowej uwagi jest położenie w granicach obszaru Natura 2000 w świetle zasobów innych terenów, które posiadają większe predyspozycje do ustalenia strefy SJ i nie przyczyniają się między innymi do rozpraszania zabudowy. Innymi słowy gdyby możliwy do wykorzystania limit był większy to i tak w pierwszej kolejności – w myśl ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju – objąłby zasadne lokalizacje w innych częściach gminy, poza granicami obszarów Natura 2000 czy obszaru chronionego krajobrazu. Warto również zaznaczyć, że chłonność strefy SJ, gdyby ustalić ją w granicach zgodnych z załącznikiem nr 2 do uwagi, wyniosłaby tylko dla „osiedla mieszkaniowego jednorodzinne” około 30 % zapotrzebowania w skali całej gminy. Z analogicznych względów związanych z ochroną przyrody nie uwzględnia się uwagi w zakresie „budynków wielofunkcyjnych”. Do zasad jakimi kierowano się przy ustalaniu delimitacji poszczególnych stref planistycznych odniesiono się w treści tekstu *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój* (rozdział nr 2 w korelacji z rozdziałem nr 8). Zakładając brak zmian ustawowych w zakresie planowania przestrzennego, można antycypować, że zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, która zostanie zrealizowana na terenie ujętej w uwadze działki ewidencyjnej, w ramach procedowanej obecnie decyzji o warunkach zabudowy, w kolejnej edycji planu ogólnego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój (2POG, itd.) znajdzie się w granicach strefy SJ i potencjalnie (w zależności od gęstości zabudowy) także w granicach OUZ. Niemniej jednak, jak dotychczas, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu odmawia uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną – realizowana na części działki nr 544/2, obręb Szczawno – Zdrój 2, gmina Szczawno – Zdrój” (Postanowienie z dnia 18 lutego 2026 roku, pismo nr WOOŚ.4221.71.2025.TP.8).

- Uwagę nr 9 z dnia 18 lutego 2026 roku złożył Dolnośląski Zespół Parków Krajobrazowych, Oddział Wałbrzych, będący formalnie wojewódzką samorządową jednostką organizacyjną. Przedmiotem uwagi były wskazania dotyczące szeroko pojętej ochrony środowiska (w tym przyrody i krajobrazu) oraz walorów kulturowych. Uwaga dotyczyła de facto całego obszaru Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój, ze szczególnym uwzględnieniem otuliny Książańskiego Parku Krajobrazowego, a także innych form ochrony przyrody oraz terenu zlokalizowanego w przybliżeniu pomiędzy linią kolejową nr 291 na zachodzie, ul. Mickiewicza na południu, ulicami Chopina i Sienkiewicza na wschodzie oraz drogą

województwą nr 376 na północy. Jednostka składająca uwagę nie jest właścicielem nieruchomości, do których odnosi się w treści uwagi.

Propozycja rozpatrzenia uwag: Uwagę proponuje się uznać w większości za bezprzedmiotową oraz uwzględnić w części.

Uzasadnienie: Na wstępie należy zaznaczyć, że Dolnośląski Zespół Parków Krajobrazowych (DZPK) składając uwagę powołał się na art. 105 ust. 4 oraz art. 107 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody. O ile oparcie się na art. 107 ust. 2 nie budzi większych wątpliwości, o tyle art. 105 ust. 4 (a zwłaszcza pkt 5) wyraźnie wskazuje, że do zadań dyrektora parku krajobrazowego należy składanie wniosków do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących zagospodarowania przestrzennego obszarów wchodzących w skład parku krajobrazowego. Uwaga zaś dotyczy planu ogólnego a nie wskazanego w wyżej wymienionym przepisie wniosku do planu miejscowego. Tyle względem odniesienia się do wskazanych w uwadze podstaw prawnych. Zasadniczo rzecz ujmując uwaga składa się z licznych wytycznych i wskazań, sformułowanych w formie poprzedzonej szeregiem bezokoliczników (np. ograniczać, pozostawić, przyjąć, uwzględnić, wykluczyć, wyznaczyć, zachować, zaniechać, itd.). Dotyczą one szeroko pojętych aspektów ochrony środowiska i walorów kulturowych. Pomimo, że formalnie uwaga powinna dotyczyć Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój, to głównie odnosi się ona w bardzo ogólnej formie do całego obszaru objętego granicami Książńskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny, a więc także do gmin sąsiednich. Są także bardziej uszczegółowione lokalizacje, które nie dotyczą gminy Szczawno – Zdrój (np.: Palmiarnia, Zamek Cisy, Zamek Książ, Zamek Stary Książ, tereny w granicach parku krajobrazowego, a nie jego otuliny, tereny w pobliżu rezerwatów przyrody). Uwagę w zakresie nie dotyczącym Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój należy zatem uznać za bezprzedmiotową. Wiele spośród wytycznych i wskazań nie dotyczą ustaleń, które zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny może regulować obligatoryjnie lub fakultatywnie, np.:

- wyznaczenie stref wolnych od „wygrodzeń” (pkt nr 2.1.);
- obejmowanie drzew ochroną w postaci pomników przyrody (pkt nr 2.1.);
- sporządzanie analiz i materiałów studialnych poprzedzających tworzenie planów miejscowych (pkt nr 2.2. i pkt nr 4);
- stosowanie regulacji wynikających z „uchwały reklamowej” (pkt nr 2.2.);
- wprowadzenie wymogu etapowania rozwoju terenów przeznaczonych pod zainwestowanie (pkt nr 2.3.);
- kwestie „kabli doziemnych”, rurociągów i sieci przesyłowych (pkt nr 2.3.);
- gradzenie działek (pkt nr 2.3.);
- wytyczne dotyczące formy ogrodzeń (pkt nr 2.3.);
- rewaloryzacja obiektów i obszarów zabytkowych (pkt nr 2.4.);
- elementy małej architektury (pkt nr 2.4.);
- wspieranie działań o charakterze organizacyjnym (pkt nr 2.4.);
- szereg innych aspektów, które w uwadze odnoszą się ogólnie do aktów planowania przestrzennego (a nawet przekraczają kompetencje jakichkolwiek z tych aktów), a nie konkretnie do aktu planowania przestrzennego jakim jest plan ogólny.

Co prawda większość z przytoczonych w uwadze wytycznych, w tym w formie *pro publico bono*, ma wymiar uniwersalny i trudno się z nimi na takich płaszczyznach nie zgodzić, to w odniesieniu do ustaleń planu ogólnego uznaje się je za bezprzedmiotowe. Za bezprzedmiotowe należy także uznać te wytyczne i wskazania, które pomimo swojej ogólności można już powiązać z ustaleniami planu ogólnego, który został przedłożony do konsultacji społecznych, np.:

- zachowanie lokalnych korytarzy ekologicznych – ze względu na ustalenie stref SN i SO;
- obszary dopuszczalnych zalesień – ze względu na ustalenie strefy SO;
- zachowanie istniejącej rzeźby terenu, w tym terenów wód – ze względu na ustalenie stref SN i SO;
- zaniechanie zabudowy na terenie obszarów Natura 2000 – ze względu na ustalenie strefy SO (za wyjątkiem terenów już zainwestowanych);
- zachowanie stref ekotonowych – ze względu na ustalenie stref SN i SO o możliwie maksymalnej szerokości względem terenów potencjalnie możliwych do zabudowy;
- wykluczenie lokalizacji farm fotowoltaicznych i elektrowni wiatrowych w granicach otuliny Książańskiego Parku Krajobrazowego – ze względu na ustalenie strefy SO bez terenu elektrowni wiatrowej i terenu elektrowni słonecznej w dodatkowym profilu funkcjonalnym;
- nie sytuowanie nowej zabudowy w obrębie otuliny Książańskiego Parku Krajobrazowego na obszarach o wysokich wartościach estetyczno – widokowych – ze względu na ustalenie strefy SO na zdecydowanej większości terenu w granicach otuliny (zwłaszcza o wysokich walorach ekspozycyjnych) oraz stref SJ, SU, SN i SK skoncentrowanych tylko na jej obrzeżach, które wynikają z aktualnego zagospodarowania i praw nabytych, w tym uzgodnionych z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska;
- zachowanie historycznych układów urbanistycznych – ze względu na ustalenie stref związanych z obecnym, w tym historycznym zainwestowaniem;
- zachowanie układów głównych ulic i placów – ze względu na wyłączenie tych terenów z granic obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ);
- zachowanie parków – ze względu na ustalenie strefy SN.

Niemniej uwzględnia się uwagę w części w zakresie możliwego jeszcze (względem projektu planu ogólnego skierowanego do konsultacji społecznych) poszerzenia systemu lokalnych korytarzy ekologicznych (wzdłuż rowów i wód powierzchniowych) oraz strefy ekotonowej, włączając je do stref SN lub SO. Za bezprzedmiotowe w treści uwagi względem ustaleń projektu planu ogólnego skierowanego do konsultacji społecznych należy uznać także:

- respektowanie przepisów odrębnych dotyczących obszaru chronionego krajobrazu oraz obszarów Natura 2000 – ze względu na priorytetowe ustalenie strefy SO oraz stref, które wynikają już z aktualnego zainwestowania (projekt planu ogólnego otrzymał uzgodnienie od Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska);
- uwzględnienie wytycznych i rekomendacji ujętych w projekcie *Audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego* (uchwała Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 17 listopada 2025 roku) – abstrahując od art. 13ba ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy zauważyć, że na terenie Uzdrawiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój projekt audytu nie wyznaczył krajobrazów priorytetowych, a także obszarów, które powinny zostać objęte formami ochrony przyrody, zabytków czy obszarów zabudowanych wyróżniających się lokalną formą architektoniczną.

Uwagi nie uwzględnia się w części w zakresie wskazanego „obszaru wymagającego szczególnej ochrony krajobrazu” w rejonie poza granicami otuliny Książańskiego Parku Krajobrazowego, to jest pomiędzy linią kolejową nr 291 na zachodzie, ul. Mickiewicza na południu, ulicami Chopina i Sienkiewicza na wschodzie oraz drogą wojewódzką nr 376 na północy. Przede wszystkim należy podkreślić, że obszar ten nie jest objęty żadną z powierzchniowych form ochrony przyrody, nie ujęto go w projekcie wspomnianego audytu krajobrazowego jako krajobraz priorytetowy i nie znajduje się także w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta ujętego w rejestrze zabytków. Ponadto na znacznej części tego terenu obowiązują plany miejscowe, o których mowa w rozdziale nr 8.9.3. części tekstowej *Uzasadnienia Planu Ogólnego*

Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój, a także w wielu innych rozdziałach, które się do tych planów odnoszą. Obowiązujące plany miejscowe umożliwiają realizację określonego przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, co sukcesywnie postępuje. Ponadto rozwija się tu zabudowa na bazie prawomocnie wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Nie wnikając w rozważania dotyczące faktycznych walorów krajobrazowych tego obszaru czy zasadności jego ochrony, jest on jednym z niewielu możliwych do zainwestowania rejonów w skali całej gminy, zwłaszcza w nawiązaniu do istniejącej, sąsiedniej zabudowy. Odniesiono się do tego zresztą w części tekstowej *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*. Dokonane przeobrażenia spowodowały zatarcie stref ekspozycyjnych i osi widokowych oraz zaniechanie na znacznej części użytkowania rolniczego. Niemniej około połowy ustaleń planu ogólnego skierowanego do konsultacji społecznych stanowią w tym rejonie strefy SN i SO, co w świetle treści uwagi również wskazuje na jej bezprzedmiotowość. Niejasność budzi też określenie tego obszaru (i jego okolic) jako „Pogórze Wałbrzyskie (część zachodnia)”. Choć nie stanowi to ustaleń planu ogólnego, to zachodnia część mezoregionu Pogórze Wałbrzyskiego znajduje się w okolicach Bolkowa. Biorąc pod uwagę cały obszar mezoregionu Pogórze Wałbrzyskiego, licząc od okolic Bolkowa na zachodzie po dolinę rzeki Bystrzyca (pomiędzy Zagórzem Śląskim a Bystrzycą Górną) na wschodzie, to rejon Książańskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny obejmuje jego część centralną (Jerzy Solon, Jan Borzyszkowski, Małgorzata Bidłasik, Andrzej Richling, Krzysztof Badora, Jarosław Balon, Teresa Brzezińska-Wójcik, Łukasz Chabudziński, Radosław Dobrowolski, Izabela Grzegorzczak, Miłosz Jodłowski, Mariusz Kistowski, Rafał Kot, Paweł Krąż, Jerzy Lechnio, Andrzej Macias, Anna Majchrowska, Ewa Malinowska, Piotr Migoń, Urszula Myga-Piątek, Jerzy Nita, Elżbieta Papińska, Jan Rodzik, Małgorzata Strzyż, Sławomir Terpiłowski, Wiesław Ziąja, *Physico-geographical mesoregions of Poland: Verification and adjustment of boundaries on the basis of contemporary spatial data*, „Geographia Polonica” 2018, vol. 91, iss. 2, s.143-170). Uwagę uwzględnia się w zakresie korekt dotyczących części graficznej *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój* oraz podrozdziału nr 8.1.9. i ryciny nr 7 części tekstowej *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*, choć nie stanowi ono ustaleń planu ogólnego. Zakres i forma większości informacji zawartych w uwadze sugeruje niedokładne zapoznanie się z ustaleniami projektu *Planu ogólnego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój* oraz deficyt znajomości uwarunkowań formalno – prawnych dotyczących aktu (planu ogólnego). Ponadto posługiwanie się wytycznymi i wskazaniem powinno mieć ewentualnie miejsce na etapie składania wniosków, a nie dopiero w formie uwag do procedowanego aktu, choć i tak w dość ograniczonej mierze, albowiem większość z nich dotyczy polityki przestrzennej, którą kreuje się na etapie prac nad strategią rozwoju.

- Uwagę nr 10 z dnia 19 lutego 2026 roku złożyły osoby fizyczne oraz osoba prawna, będące właścicielami nieruchomości. Przedmiotem uwagi były zmiany w projekcie planu ogólnego polegające na wyznaczeniu obszaru uzupełniania zabudowy w granicach strefy 62SW (pkt 1), likwidacja strefy otwartej (SO) lub jej zwężenie w rejonie graniczącym ze strefami 61SW i 62SW (pkt 2) oraz zwiększenie wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z 0,6 na 1,1 (pkt 3).

Propozycja rozpatrzenia uwag: Uwagę proponuje się uwzględnić w części.

Uzasadnienie: Odnośnie punktu nr 1 uwagi nie uwzględnia się. W rozdziale nr 5 części tekstowej *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój* przedstawiono uwarunkowania formalno – prawne oraz merytoryczne i techniczne dotyczące problematyki OUZ w ogóle, w tym konkretnie na terenie gminy Szczawno – Zdrój. Podkreślić zatem należy, że teren wskazanej w uwadze strefy 62SW nie znalazł się w granicach wyjściowego (bazowego) OUZ. Wynika to przede

wszystkim z braku zabudowy. Najbliższe zewnętrzne granice wyjściowego OUZ znajdują się w odległości około 25 m do najbliższych zewnętrznych granic strefy 62SW. Teoretycznie dopuszczalna możliwość rozszerzenia (modyfikacji) bazowego OUZ wymagałaby w tym rejonie „sztucznego” ustalenia go również dla wschodniej części działki ewidencyjnej nr 539/18, obręb ewidencyjny nr 2, którą według ewidencji gruntów i budynków (EGiB) i stanu faktycznego stanowi użytek „W” (rów) oraz dodatkowo (już poza ustaleniami EGiB) pas zieleni wysokiej (zadrzewienia), w tym o charakterze izolacyjnym. Powyższe wynika z konieczności łączności rozszerzanego OUZ z bazowym OUZ. Dopuszczalne rozszerzenie granic OUZ jest ograniczone określoną wartością powierzchni, stąd należy wykorzystać je przede wszystkim w rejonach, które są do tego szczególnie predysponowane, czemu poświęcono znaczną część treści tekstu *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że ustalenia planu ogólnego w skali całej gminy celowo i z zasady unikają ustalenia OUZ (a zwłaszcza rozszerzanego) na rowach i wodach powierzchniowych (płynących i stojących). Z jednej strony brak sensu dla zabudowy na danym rowie czy terenie wód (pomijając infrastrukturę związaną z gospodarką wodną) sam w sobie nie wymaga dodatkowego komentarza, a z drugiej ograniczony powierzchnią limit rozszerzanego OUZ nie może być po prostu trwoniony poprzez ustalenie go na tychże użytkach. Takie działania w tym rejonie byłby precedensem, na bazie którego dziesiątki innych właścicieli nieruchomości, dla których nie ustalono OUZ z tych samych względów, mogłoby rościć uzasadnione pretensje o uznaniowe kształtowanie projektu planu ogólnego. Warto także podkreślić, że teoretyczna możliwość rozszerzenia (modyfikacji) bazowego OUZ, którego zakres podlega limitowaniu, pochłonęłaby tylko w tym rejonie około 13 % powierzchni do dyspozycji na całą gminę, co jest dalece nieuzasadnione. Inna sprawa, zakładając hipotetycznie Nielimitowany zakres OUZ, czy zasadne byłoby jego ustalenie w tym rejonie? Obszar strefy 62SW i sąsiednich stref położonych dalej na południe od niej, zlokalizowany jest na południe od linii kolejowej nr 291 oraz na zachód od ul. Kolejowej. Aktualnie stanowi go rozległy obszar o charakterze otwartym (użytki rolne podlegające uprawom, liczne zadrzewienia, zieleń naturalna, rowy i wody powierzchniowe płynące). Presja inwestycyjna motywowana zapotrzebowaniem na nową zabudowę, głównie o funkcji mieszkaniowej, poniekąd uzasadnia objęcie tych terenów ustaleniami w kierunku stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i jednorodziną (SJ). Zławsza, że tereny te formalnie nie podlegają ochronie w postaci form ochrony przyrody oraz nie znajdują się w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej. Jednakże rozległa powierzchnia tego rejonu (blisko 15 ha), bezpośrednio i bliskie sąsiedztwo strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, bezpośrednio i bliskie sąsiedztwo innych terenów o funkcji mieszkaniowej, mimo wszystko wysokie walory o charakterze naturalnym i brak „gotowych” rozwiązań komunikacyjnych (drogowych) powodują, że docelowa konstrukcja szeroko pojętego ład przestrzennego w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju powinna wymagać ustaleń w postaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a nie tylko decyzji o warunkach zabudowy. Odnośnie punktu nr 2 uwagę uwzględnia się w części. Uwagę uwzględnia się w części poprzez pomniejszenie fragmentu strefy SO i zwiększenie w tym miejscu zasięgu strefy 62SW. Powyższe dotyczy południowo – zachodniego fragmentu strefy 62SW. Według EGiB w tym rejonie występuje krótki rów, który zgodnie z danymi dotyczącymi zasobów Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie jest dopływem tak zwanego Potoku „B”. Rów ten faktycznie już nie funkcjonuje (co swoją drogą wymaga stosownych zmian w EGiB) i podobnie jak w kilku analogicznych przypadkach (np. część działki ewidencyjnej nr 539/18, obręb ewidencyjny nr 2) jako zasadne należy uznać nie honorowanie tego użytku wraz z przylegającą do niego strefą buforową jako priorytet dla ustalenia strefy SO. Uwagi nie uwzględnia się w zakresie „likwidacji” czy pomniejszenia strefy SO w pozostałym rejonie sąsiadującym ze strefami 60SW, 61SW, 62SW i 38SJ. Uprzednio należy wyjaśnić dwie kwestie wynikające wprost z treści uwagi. Po pierwsze „załącznik graficzny do planu ogólnego” formalnie nie funkcjonuje, a składający uwagę mieli zapewne na myśli część graficzną *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej*

Szczawno – Zdrój. Po drugie w analizowanym rejonie strefa SO nie obejmuje „wyłącznie rowów melioracyjnych”, albowiem działki ewidencyjne nr 539/5 i 540/14 (obie obręb ewidencyjny nr 2) według EGiB stanowi użytek „Wp” czyli wody powierzchniowe płynące, co faktycznie tu występuje i ma kontynuację po wschodniej stronie ul. Kolejowej. Przechodząc do meritum należy podkreślić, że do zasadności ustalenia strefy SO względem uwarunkowań lokalnych (w tym przypadku rowów i wód powierzchniowych płynących), a także uniwersalnych zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a co za tym idzie szeroko pojętej ochrony środowiska, odniesiono się już w rozdziale nr 2.10., w korelacji z rozdziałem nr 8 (a zwłaszcza rozdziałów nr 8.1.6. i 8.7.9.), części tekstowej *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*. Informacje w tym względzie zawarto także w opublikowanym w Biuletynie Informacji Publicznej wykazie wniosków do projektu planu ogólnego gminy (odnośnie ówczesnych działek ewidencyjnych nr 539/6, 539/14 i 627 – obręb ewidencyjny nr 2). Poza tym analogiczne ustalenia poczyniono w pozostałych rejonach gminy, co uwidacznia, że nie były to działania uznaniowe tylko na tym obszarze. Dalece nietrafionym argumentem zawartym w przedmiotowej uwadze jest informacja, że strefa SO wymusi na etapie sporządzania planów miejscowych ustalenia w tych miejscach „zieleni”. Należy zauważyć, że zgodnie z Załącznikiem do Rozporządzenia 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), sam tylko podstawowy profil funkcjonalny dla strefy SO obejmuje szerszy zakres terenów niż tylko „zieleni”. Z analogicznego względu strefa SO nie wpłynie na „odcięcie strefy 62SW od dostępu do drogi publicznej tj. ul. Kolejowej”. Odnośnie zasadności ustalenia strefy SO w postaci pasa o szerokości 20 m względem linii kolejowej nr 291 należy w szerszym aspekcie zapoznać się z art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym. Składający uwagę powołali się na odległość 10 m, którą ust. 2 wskazuje jako „nie mniejszą” dla sytuowania budowli i budynków od granicy obszaru kolejowego. Ten sam ustęp wskazuje jednak także na odległość „nie mniejszą” niż 20 m „od osi skrajnego toru”. Linia kolejowa nr 291 będzie podlegać reaktywacji (a w praktyce budowie od podstaw). Na dzień dzisiejszy nie znamy dokładnej lokalizacji przyszłej osi skrajnego toru. Infrastruktura kolejowa w postaci odtworzenia linii nr 291 ma priorytet, nie tylko dla gminy Szczawno – Zdrój, ale dla całej aglomeracji wałbrzyskiej. Na zasadzie przeczności należy umożliwić jej bezkonfliktową realizację. W końcu ust. 3 wskazuje, że „odległości, o których mowa w ust. 2, dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno – sportowych, budynków związanych z wielogodzinnyim pobytym dzieci i młodzieży powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach”. Powtórzy zatem słowa: „powinny być zwiększone”. Zatem ustalona w planie ogólnym szerokość strefy SO w tym miejscu na poziomie tylko 20 m i tak jest minimalna. Co więcej, w treści uwagi (punkt nr 1) autorzy wskazują, że na terenie strefy 62SW, a więc w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej nr 291, zamierzają realizować „funkcje usług społecznych (dom opieki dla osób starszych)” czy „usług medycznych”. Poza tym możliwa tu będzie funkcja mieszkaniowa (wielorodzinna jak i jednorodzinna). Czy zatem inwestorzy brali pod uwagę potencjalne uciążliwości generowane przez linię kolejową (hałas, wibracje, itd.) ? W związku z powyższym ustalenie szerokości strefy SO w tym rejonie na poziomie tylko 10 m należy uznać za bezzasadne, wręcz szkodliwe dla potencjalnych możliwości zagospodarowania strefy 62SW. Zresztą analogicznych ustaleń względem odległości od granicy obszaru kolejowego do stref wielofunkcyjnych dokonano w pozostałych rejonach gminy, wyłączwszy uzgodnione uprzednio ustalenia obowiązujących planów miejscowych oraz istniejącą już zabudowę. Obrzeża zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej, czyli dotychczasowe tereny otwarte, z zasady, a zwłaszcza w gminach uzdrowiskowych, nie powinny być rejonami, w których zagospodarowanie (ruch inwestycyjny) w postaci obiektów budowlanych opiera się na wyłącznie na zachowaniu minimalnych wymogów formalno –

prawnych. Niemniej ewentualne zmiany zamierzeń w zakresie reaktywacji linii kolejowej nr 291 na rzecz np. dolnośląskiej cyklostrady („trasa sudecka”) będą niewątpliwie argumentem do ponownego rozpatrzenia tej sprawy na etapie kolejnych edycji planu ogólnego (ZPOG, itd.). Odnośnie punktu nr 3 uwagę uwzględnia się w części. Zgodnie z par. 3 ust. 11 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 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), nadziemna intensywność zabudowy jest obligatoryjnym elementem składającym się na obliczenia chłonności terenów. W części tekstowej *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*, w rozdziałach nr 3 i 4, przedstawiono obliczenia dotyczące relacji pomiędzy zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową a chłonnością terenów niezabudowanych, opatrząc je stosownymi aktami prawnymi i komentarzami. Wyniki obliczeń wskazały, że ustawowo regulowane zapotrzebowanie na nową zabudowę jest wyższe niż chłonność terenów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ). W ramach możliwego do zagospodarowania limitu na cele zabudowy mieszkaniowej zdecydowano się na jego wykorzystanie na cele stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną. Należy jednocześnie podkreślić, że potrzeby Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój, oczekiwania wnioskodawców czy składających uwagi do projektu planu ogólnego były jeszcze większe niż obliczony limit. Powodowało to konieczność podjęcia określonych ustaleń w oparciu o uwarunkowania lokalne (uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o którym mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Zakres wykorzystanego limitu, a przede wszystkim zasady jakimi się kierowano przy delimitacji poszczególnych stref wielofunkcyjnych, przedstawiono w rozdziałach nr 2.2. i 2.3. w korelacji z rozdziałem nr 8 części tekstowej *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*. Wynika z nich, że na chwilę obecną na terenie gminy istnieje wystarczający zasób terenów możliwych do zabudowy na cele funkcji mieszkaniowej z pominięciem ustalania tak wysokiej intensywności zabudowy jak o wartości 1,1 w granicach stref 61SW i 62SW. Innymi słowy, co oczywiste, im większa intensywność zabudowy tym większa chłonność terenów. Zatem zwiększenie intensywności zabudowy w strefach objętych uwagą wymagałoby jej obniżenia w innych strefach lub zmniejszenia powierzchni stref, czy to objętych uwagą czy innych. Powierzchnia jest bowiem kolejnym obligatoryjnym elementem obliczania chłonności. Zapotrzebowanie (limit) ma zaś wartość stałą. Wydaje się wątpliwe, że składający uwagę byłiby zainteresowani pomniejszeniem powierzchni stref 61SW i 62SW, zwłaszcza w świetle treści tejże uwagi. Nie ma tym bardziej obiektywnych powodów, aby zmniejszać intensywność czy powierzchnię w strefach innych zainteresowanych stron. Zatem w ramach możliwego do wykorzystania limitu możliwe jest zwiększenie wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy dla stref 61SW i 62SW do poziomu o wartości 0,7. Jednocześnie odrzuca się zawartą w treści uwagi argumentację, że ustalenie wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie 1,1 dla stref 61SW i 62SW będzie konsekwencją w stosunku do ustaleń w strefie 60SW. Po pierwsze ustalenia dla strefy 60SW wynikają z obliczeń na podstawie praw nabytych (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), a po drugie w strefie 60SW w dodatkowym profilu funkcjonalnym nie ujęto terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie zaś z uprzednim wnioskiem, który złożyli składający przedmiotową uwagę, dla terenu ówczesnych działek ewidencyjnych nr 539/6, 539/14 i 627 (wszystkie obręb ewidencyjny nr 2), zwracano się z prośbą o ustalenie w dodatkowym profilu funkcjonalnym także terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a więc dla funkcji o niższej intensywności. Reasumując dochowano konsekwencji w zakresie wskaźnika maksymalnej nadziemnej

intensywności zabudowy, ale w stosunku do pobliskiej i tożsamej w ustaleniach strefy 41SW (działki ewidencyjne nr 383 i 384, obręb ewidencyjny nr 1).

- Uwagę nr 11 z dnia 20 lutego 2026 roku złożyła osoba fizyczna, będąca właścicielem nieruchomości. Przedmiotem uwagi było uwzględnienie w projekcie planu ogólnego całości działek ewidencyjnych nr 45 i 74, obręb ewidencyjny nr 1, na cele zabudowy mieszkaniowej.

Propozycja rozpatrzenia uwag: Uwagę proponuje się uwzględnić w części.

Uzasadnienie: Na wstępie należy zaznaczyć, co wynika z treści uwagi (choć nie bezpośrednio), że pod pojęciem „zabudowy mieszkaniowej” osoba składająca wniosek ma na myśli strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Następnie należy zwrócić uwagę, odnośnie „zarzutu i zakwestionowania oznaczenia funkcji części działek nr 45 i 74 jako tereny zielone”, że rzeczony „tereny zielone” to formalnie strefa otwarta (SO). Fakt faktem jednak, że zobrazowanie graficzne strefy SO ma kolor jasnozielony. Następnie, nim podda się w wątpliwość celowe ustalenie strefy SO na przedłużeniu działki ewidencyjnej nr 790/1 (obręb ewidencyjny nr 1) i określi się to jako działanie „irracjonalne” (zapewne na podstawie koloru strefy), należy zapoznać się z profilem funkcjonalnym tej strefy. A w tymże profilu funkcjonalnym (podstawowym) obligatoryjnie ustalony jest między innymi teren komunikacji, czyli także teren komunikacji drogowej. Zresztą teren komunikacji ujęty jest w podstawowym profilu funkcjonalnym dla każdej strefy planistycznej. Jeżeli zaś składający uwagę oczekiwał w tym rejonie strefy komunikacyjnej (SK), to warto zwrócić uwagę, że ustala się ją co najmniej dla terenu drogi zbiorczej (KDZ), a nie dla terenu drogi dojazdowej (KDD), którą w tym rejonie ustalono w obowiązującym planie miejscowym na działce ewidencyjnej nr 790/1. W końcu, odnosząc się do meritum uwagi, to jest nie uwzględnienia ustalenia strefy SJ na częściach działek ewidencyjnych nr 45 i 74, które w projekcie planu ogólnego skierowanego do konsultacji społecznych ustalono jako strefa SO, należy uzasadnić, co następuje. Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strefę planistyczną SJ (a także strefy SW i SZ) 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, o których mowa w art. 13b. Ponadto zgodnie z art. 13d ust. 2 ww. ustawy suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach SW, SJ i SZ 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. Ostatecznie zaś, zgodnie z art. 13d ust. 3 ww. ustawy, 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 SW, SJ i SZ na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. W części tekstowej *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*, w rozdziałach nr 3 i 4, przedstawiono obliczenia dotyczące relacji pomiędzy zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową a chłonnością terenów niezabudowanych, opatrując je stosownymi aktami prawnymi i komentarzami. Wyniki obliczeń wskazały, że ustawowo regulowane zapotrzebowanie na nową zabudowę jest wyższe niż chłonność terenów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ). W ramach możliwego do zagospodarowania limitu na cele zabudowy mieszkaniowej zdecydowano się na jego wykorzystanie na cele stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną. Należy jednocześnie podkreślić, że potrzeby

Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój, oczekiwania wnioskodawców czy składających uwagi do projektu planu ogólnego były jeszcze większe niż obliczony limit. Powodowało to konieczność podjęcia określonych ustaleń w oparciu o uwarunkowania lokalne (uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o którym mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Zakres wykorzystanego limitu, a przede wszystkim zasady jakimi się kierowano przy delimitacji poszczególnych stref wielofunkcyjnych, przedstawiono w rozdziałach nr 2.2. i 2.3. w korelacji z rozdziałem nr 8 części tekstowej *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*. Wynika z nich, że na chwilę obecną na terenie gminy istnieje wystarczający zasób terenów możliwych do zabudowy na cele funkcji mieszkaniowej z pominięciem ich w pełnych granicach działek ewidencyjnych nr 45 i 74, obręb ewidencyjny nr 1. Należy zauważyć, że wskazane w uwadze działki nie są objęte obowiązującymi planami miejscowymi, nie występuje tu istniejąca zabudowa o funkcji mieszkaniowej oraz nie objęto ich obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ). O ile pierwsze dwie kwestie nie wymagają komentarza, bo wynikają wprost z aktualnych faktów, o tyle kilka słów wyjaśnień należy się OUZ. W rozdziale nr 5 części tekstowej *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój* przedstawiono uwarunkowania formalno – prawne oraz merytoryczne i techniczne dotyczące problematyki OUZ w ogóle, w tym konkretnie na terenie gminy Szczawno – Zdrój. Podkreślić zatem należy, że tereny działek ewidencyjnych wskazanych w przedmiotowej uwadze nie znalazły się w granicach wyjściowego (bazowego) OUZ. Co prawda najbliższe zewnętrzne granice wyjściowego OUZ znajdują się w odległości około 30 m do najbliższych zewnętrznych granic działki ewidencyjnej nr 74, ale teoretycznie dopuszczalna możliwość rozszerzenia (modyfikacji) bazowego OUZ wymagałaby w tym rejonie „sztucznego” ustalenia go również dla części działki ewidencyjnej nr 121/3, obręb ewidencyjny nr 1, którą według ewidencji gruntów stanowi droga. Powyższe wynika z konieczności łączności rozszerzanego OUZ z bazowym OUZ. Dopuszczalne rozszerzenie granic OUZ jest ograniczone określoną wartością powierzchni, stąd należy wykorzystać je przede wszystkim w rejonach, które są do tego szczególnie predysponowane, czemu poświęcono znaczną część treści tekstu *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że ustalenia planu ogólnego w skali całej gminy celowo i z zasady unikają ustalenia OUZ na jakichkolwiek drogach. Z jednej strony brak sensu dla zabudowy na danej drodze (pomijając teren obsługi komunikacji) sam w sobie nie wymaga dodatkowego komentarza, a z drugiej ograniczony powierzchnią limit OUZ nie może być po prostu trwoniony poprzez ustalenie go na tychże drogach. Takie działania w tym rejonie byłby precedensem, na bazie którego dziesiątki innych właścicieli nieruchomości, dla których nie ustalono OUZ z tych samych względów, mogłoby rościć uzasadnione pretensje o uznaniowe kształtowanie projektu planu ogólnego. Warto także podkreślić, że teoretyczna możliwość rozszerzenia (modyfikacji) bazowego OUZ, którego zakres podlega limitowaniu, pochłonęłaby tylko w tym rejonie około 25 % powierzchni do dyspozycji na całą gminę, co jest dalece nieuzasadnione. W uwadze podkreślono także, że działki ewidencyjne nr 45 i 74 posiadają decyzje o warunkach zabudowy. Jednakże decyzje o warunkach zabudowy nie są podstawą prawną do automatycznego ustalenia w ich granicach w planie ogólnym strefy SJ. Niemniej prawomocne, czyli obowiązujące decyzje o warunkach zabudowy, umożliwiają realizację określonych w decyzji inwestycji niezależnie od ustaleń planu ogólnego. Skoro zatem obecnie nie są spełnione warunki, o których mowa w art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pozostaje odniesienie się do nieuwzględnienia przedmiotowych uwag pod kątem możliwego do wykorzystania limitu, który wynika z przewagi wspomnianego zapotrzebowania na chłonnością. W analizowanym rejonie, w pierwszej kolejności do wyczerpania limitu, poszerzono obszar strefy SJ w oparciu o bezpośrednie sąsiedztwo terenów planowanego osiedla, dla których obowiązuje plan miejscowy. Stąd też strefę SJ ustalono pierwotnie na tych częściach działek ewidencyjnych nr 45 i 74, które w największym stopniu nawiązują pod względem obsługi komunikacyjnej do terenów sąsiednich

(objętych planem miejscowym) oraz nie są użytkami rolnymi III klasy bonitacyjnej (odniesienie do tej kwestii nastąpi poniżej). Trzeba również mieć na względzie, że możliwy do wykorzystania limit należało rozdysonować także w innych zasadnych funkcjonalnie rejonach miasta, a nie tylko w rejonie, który interesuje składającego uwagę, do czego odniesiono się w treści tekstu *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*. W kwestii użytków rolnych III klasy bonitacyjnej należy zwrócić uwagę na dwie kwestie. Co prawda na terenach miast, na etapie procedury dotyczącej planów miejscowych, nie ma potrzeby uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rolnictwa na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze, ale mimo wszystko są one cennym zasobem naturalnym, który należy chronić. Powyższe nie ma już znaczenia dla działek ewidencyjnych nr 45 i 74 w świetle aktualnych danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB), które wskazują, że zamiast użytków rolnych III klasy bonitacyjnej występują tu obecnie użytki klas IVa i IVb (decyzje w tym względzie dołączono do uwagi). Kluczowa w tym względzie była jednak data otrzymania materiałów EGiB na potrzeby prac nad planem ogólnym (dolny lewy róg części graficznej *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*). Ze względów organizacyjnych i technicznych nie jest możliwa stała (ciągła) wymiana danych w trakcie prac nad projektem planu ogólnego. Trzeba więc przyznać, że na pierwotny kształt zasięgu strefy SJ na działce ewidencyjnej nr 74 miały wpływ granice użytków III klasy bonitacyjnej. Ale co istotniejsze, nie zmieniało to faktu, że limit na cele ustalenia strefy SJ, o którym mowa powyżej, jaki zastosowano w tym rejonie, był i jest niezmienny. Innymi słowy ustalenie już wówczas strefy SJ na byłym użytku III klasy bonitacyjnej na działce ewidencyjnej nr 74, spowodowałoby jej pomniejszenie (zwiężenie) w innej części tej działki ewidencyjnej i/lub działki ewidencyjnej nr 45. Niemniej jednak, co należy traktować jako uwzględnienie uwagi w części, skorygowano ostateczny kształt strefy SJ w granicach przedmiotowych działek, tak aby bardziej odpowiadała aktualnym realiom. Zachowano jednak wspomniany wcześniej limit powierzchni, co pozostaje bez wpływu na bilans terenów. Zakładając brak zmian ustawowych w zakresie planowania przestrzennego, można antycypować, że zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, która zostanie zrealizowana na terenie ujętych w uwagach działek ewidencyjnych w granicach strefy SO, w ramach wydanych decyzji o warunkach zabudowy, w kolejnej edycji planu ogólnego Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój (2POG, itd.) znajdzie się w granicach strefy SJ i potencjalnie (w zależności od gęstości zabudowy) także w granicach OUZ.

- Uwagę nr 12 z dnia 20 lutego 2026 roku złożyła osoba fizyczna, będąca użytkownikiem wieczystym nieruchomości. Przedmiotem uwagi było ujęcie w planie ogólnym działek ewidencyjnych nr 1/2, 1/3, 1/9 i 1/10 (wszystkie obręb ewidencyjny nr 1) do strefy wielofunkcyjnej.

Propozycja rozpatrzenia uwag: Uwagi proponuje się nie uwzględniać.

Uzasadnienie: Na wstępie trzeba zaznaczyć, że osoba składająca uwagę nie określiła jaką konkretnie strefę wielofunkcyjną ma na myśli. Zgodnie z załącznikiem do Rozporządzenia 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), do stref wielofunkcyjnych należą strefy z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) i z zabudową zagrodową (SZ). Biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalne oraz dotychczasowe ustalenia stref w całej gminie, należy z całą pewnością założyć, że przedmiotowa uwaga nie dotyczy strefy SZ. Pozostają zatem strefy SW i SJ. Wskazane w uwadze działki ewidencyjne zlokalizowane są przy ul. Kolejowej. Każda z działek ewidencyjnych sąsiaduje bezpośrednio z obszarem kolejowym, w tym terenem kolejowym zamkniętym, które w tym miejscu stanowią działki ewidencyjne nr 1/4 i 1/13. Związane to jest z linią kolejową nr 291, której charakterystykę i problematykę przedstawiono w rozdziale nr 8.7.1. części

tekstowej *Uzasadnienia Planu Ogólnego Uzdrawiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój*. Aktualne zagospodarowanie działek ewidencyjnych wskazanych w uwadze stanowią budynki usługowe w miejscu byłej stacji kolejowej (działki ewidencyjne nr 1/2 i 1/9), niezagospodarowany i niezabudowany teren częściowo porośnięty zielenią naturalną (działka ewidencyjna nr 1/3) oraz zadrzewienia w zwartym, wieloletnim, dojrzałym kompleksie roślinności wysokiej (działka ewidencyjna nr 1/10). Ustalenia projektu planu ogólnego skierowanego do konsultacji społecznych przewidywały strefę usługową (SU) dla działek ewidencyjnych nr 1/2 i 1/9, strefę komunikacyjną (SK) dla działki ewidencyjnej nr 1/3 oraz strefę zieleni i rekreacji (SN) dla działki ewidencyjnej nr 1/10. Biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalne, a zwłaszcza potencjał i zamierzenia związane z reaktywacją linii kolejowej nr 291, jako nieuzasadnione należy przyjąć ustalenia umożliwiające lokalizację zabudowy o funkcji mieszkaniowej. Teren ujęty w uwadze podlegać będzie silnej presji ze strony obszaru kolejowego, co w świetle art. 53 (zwłaszcza ust. 3) ustawy z dnia 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym uzasadnia odmowę dla ustalenia stref wielofunkcyjnych SW lub SJ. Jednocześnie, co wydaje się zasadne, działkę ewidencyjną nr 1/3 wyłączono ze strefy SK i włączono ją do strefy SU tożsamej dla działek ewidencyjnych nr 1/2 i 1/9. Ewentualne zmiany zamierzeń w zakresie reaktywacji linii kolejowej na rzecz np. dolnośląskiej cyklostrady („trasa sudecka”) będą niewątpliwie argumentem do ponownego rozpatrzenia tej sprawy na etapie kolejnych edycji planu ogólnego (2POG, itd.).

W załączeniu protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych:

- protokół warsztat;
- protokół dyżur projektanta;
- protokół punkt konsultacyjny;
- wykaz uwag zgłoszonych do projektu planu ogólnego gminy w trakcie konsultacji społecznych.