

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W SZCZAWNIE-ZDROJU
NR XXXII/3/09

z dnia 23 lutego 2009 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
aktywizacji gospodarczej położonego w obrębie miasta Szczawna-Zdroju**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XI/29/07 Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju z dnia 27 sierpnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczawna-Zdroju, Rada Miejska w Szczawnie-Zdroju uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji gospodarczej położonego w obrębie miasta Szczawna-Zdroju.
2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.
3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zawarte są w załączniku nr 2 do uchwały. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 nie są ustaleniami planu.

§ 2

1. Przeznaczenie terenu.

W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące projektowanego przeznaczenia terenów, w tym również istniejące przeznaczenie w przypadku gdy ustalenia planu nie wprowadzają zmiany. Ustala się następujące zagospodarowanie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1)	1 P/U	–	Zabudowa produkcyjno-usługowa.
2)	2 P/U	–	Zabudowa produkcyjno-usługowa.
3)	3 KP	–	Ciąg pieszy.
4)	4 P/U	–	Zabudowa produkcyjno-usługowa.
5)	5 ZP	–	Zieleń urządzona.
6)	KD-G	–	Ulica klasy głównej.
7)	KDW	–	Ulica wewnętrzna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Na terenach zabudowy produkcyjno-usługowej (oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U) ustala się realizację obiektów: produkcyjnych, usługowych (w tym możliwość realizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży od 400 m² do 2000 m²), magazynowych, składowych, administracyjnych i socjalnych, a także obiektów infrastruktury technicznej i towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej oraz ogrodzeń. Obowiązuje zakaz gromadzenia i utylizacji odpadów,
- 2) Zabudowa winna nawiązywać swym charakterem do architektury regionalnej, ale dopuszcza się również dobrej klasy architekturę współczesną.
- 3) Od strony drogi klasy KD – G 2/2 położonej stycznie do południowej granicy obszaru objętego planem, pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy obowiązuje wykonanie pasów zieleni wysokiej. Zaleca się stosowanie gatunków rodzimych, dostosowanych do warunków klimatyczno-glebowych tego obszaru. W strefie zieleni możliwa jest lokalizacja ogólnodostępnych miejsc postojowych.
- 4) Na terenie oznaczonym symbolem ZP ustala się realizację zieleni urządzonej.
- 5) Należy zachować istniejący ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu symbolem KP.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) Obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych i technologicznych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń.
- 2) Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 3) Usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej.
- 4) Gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.
- 5) Nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.
- 6) Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 z 7 listopada 2008 r., poz. 1227). Zakaz jw. nie dotyczy planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe, a przeprowadzona procedura tej oceny wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko.

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

- 1) W granicach opracowania występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu. W granicach tych obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - a) projektowane zamierzenia inwestycyjne na tym terenie wymagają zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.
 - b) prowadzenie prac ziemnych (w tym związanych z infrastrukturą techniczną) wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz nadzoru archeologicznego, nie dotyczy to prowadzenia prac porządkowych oraz rolniczych, nie ingerujących w głąb gruntu.
- 2) W przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć zabytek, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków przedmiot i miejsce odkrycia zabytku oraz niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli jest to niemożliwe, Burmistrza Szczawna-Zdroju (art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 1) Przestrzenią publiczną są tereny komunikacji (oznaczone na rysunku planu symbolami KD-G i KDW), ciąg pieszy (oznaczony na rysunku planu symbolem KP) oraz teren zieleni urządzonej (oznaczony na rysunku planu symbolem ZP). Przestrzeń publiczną obejmującą komunikację należy wyposażyć w obiekty i urządzenia związane z obsługą komunikacji zbiorowej oraz zieleni towarzyszącą. Niedopuszczalne jest sytuowanie w przestrzeni publicznej ulic i terenów zielonych takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem.
- 2) Wprowadzanie elementów reklamowych na obiektach budowlanych i ogrodzeniach związanych z terenami zabudowy produkcyjno – usługowej możliwe jest pod warunkiem utrzymania ich w harmonii z otoczeniem, niekolizyjności z układem komunikacyjnym oraz dostosowania ich powierzchni i kolorystyki do miejsca usytuowania. Lokalizacja obiektów na obszarach przestrzeni publicznej, jaką tworzą skrzyżowania ulic, powinna być poprzedzona szczegółowym opracowaniem gwarantującym spójność przestrzenno-wizualną tego układu oraz bezpieczeństwo ruchu.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

- 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - minimum 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi KD-G 2/2,
 - od dróg KD-G i KDW oraz ciągu pieszego KP jak na rysunku planu.
 - b) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać czterech kondygnacji lub 20,0 m. Dopuszcza się lokalizację pojedynczych obiektów wyższych, mających charakter dominant urbanistyczno-architektonicznych, ich szczegółowa lokalizacja winna być poprzedzona studium krajobrazowym,
 - c) w zagospodarowaniu działek minimum 45% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (zieleni, zadrzewienia, strefy ochronne),
 - d) w zagospodarowaniu działek należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym również dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, stosownie do potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu. Dla zabudowy produkcyjno-usługowej od 5 do 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej. Część miejsc postojowych należy zrealizować jako ogólnodostępne. Wprowadza się zakaz realizacji miejsc postojowych w ciągach ulicznych,

- 2) Przez obszar objęty planem i w jego sąsiedztwie przebiega sieć gazowa podwyższonego ciśnienia PN 1,6MPa. Dla istniejącej sieci gazowej obowiązuje strefa ochronna określona przepisami szczególnymi. W przypadku wystąpienia kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu możliwa jest zmiana jego przebiegu na warunkach uzgodnionych przez operatora sieci. Strefa ochronna sieci gazowej podwyższonego ciśnienia stanowi obszar, w którym operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację. Ustala się obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci gazowej lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę. Dla ww. strefy ochronnej ustala się zasady zagospodarowania:
- a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
 - b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
 - c) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 6,0 m (po 3,0 m od osi gazociągu) – zagospodarowanie terenu zielenią niską,
 - d) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej, w strefie tej obowiązują wymogi zgodnie ze Statutem Uzdrowiska Szczawno-Zdrój.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

Na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U, ustala się możliwość łączenia i wtórnego podziału działek z przeznaczeniem na zagospodarowanie produkcyjno-usługowe oraz wewnętrzną obsługę komunikacyjną, w zależności od potrzeb potencjalnych inwestorów. Minimalna powierzchnia działki pod zagospodarowanie produkcyjno-usługowe nie może być mniejsza niż 10 000 m² (nie dotyczy działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej).

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Dla całego obszaru objętego planem obowiązują szczególne warunki zagospodarowania wynikające z lokalizacji w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej. Należy zwrócić szczególną uwagę na ochronę surowców leczniczych i przestrzegać czynności zabronionych dla stref ochrony uzdrowiskowej określonych w art. 38 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. Nr 167, poz. 1399 z późn. zm.).

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

W granicach obszaru objętego planem przewiduje się modernizację istniejących jak i realizację nowych elementów systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 1) Obsługę komunikacyjną obszaru ustala się:
 - a) projektowaną drogą klasy głównej (KD-G) o szerokości w liniach rozgraniczających 30,0 m. (fragment drogi łączącej ul. Szczawieńską z Aleją Podwałę w Wałbrzychu),
 - b) projektowaną ulicą wewnętrzną (KDW) o szerokości w liniach rozgraniczających od 15,0 m do 30,0 m.
 - c) wyklucza się bezpośrednią obsługę terenów przyległych zjazdami z drogi KD-G 2/2 położonej stycznie do południowej granicy obszaru objętego planem. Do działek powstałych w wyniku podziału, a nie mających bezpośredniego dostępu do ulicy KDW i KD-G, należy zapewnić możliwość dojazdu drogami transportu wewnętrznego, poprzez działki posiadające dostęp do ulicy KDW i KD-G (np. na warunkach służebności gruntowej).
 - d) ustala się kompleksowe projektowanie i realizację ulic wraz z uzbrojeniem podziemnym,
 - e) w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KD-G) dopuszcza się realizację elementów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji zbiorowej.
- 2) Zasady obsługi obszaru infrastrukturą techniczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę oraz gaz – z sieci; na warunkach ustalonych przez ich zarządcę,
 - b) odprowadzanie ścieków i wód opadowych do sieci; na warunkach ustalonych przez ich zarządcę,
- 3) Urządzenia infrastruktury technicznej (tj. oczyszczalnia wód opadowych, urządzenia elektroenergetyczne i gazowe, itp.) mogą być realizowane na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U. Możliwe jest również wydzielenie z terenu P/U działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.
- 4) Przez obszar objęty planem miejscowym przebiega magistrala wodociągowa Ø 500, linie elektroenergetyczne SN oraz gazociąg podwyższonego ciśnienia (wymieniony w ust. 6 pkt 2). Lokalizacja zabudowy w ich sąsiedztwie wymaga uzgodnienia z właściwym zarządcą sieci. Dopuszcza się możliwość zmiany przebiegu istniejących sieci (wodociągowej, elektroenergetycznej i gazowej).

5) Na terenie objętym planem występuje urządzenie melioracyjne (rów). Sposób rozwiązania ewentualnej kolizji z rowem melioracyjnym należy uzgodnić z Dolnośląskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

§ 3

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

§ 4

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 0%

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szczawna-Zdroju.

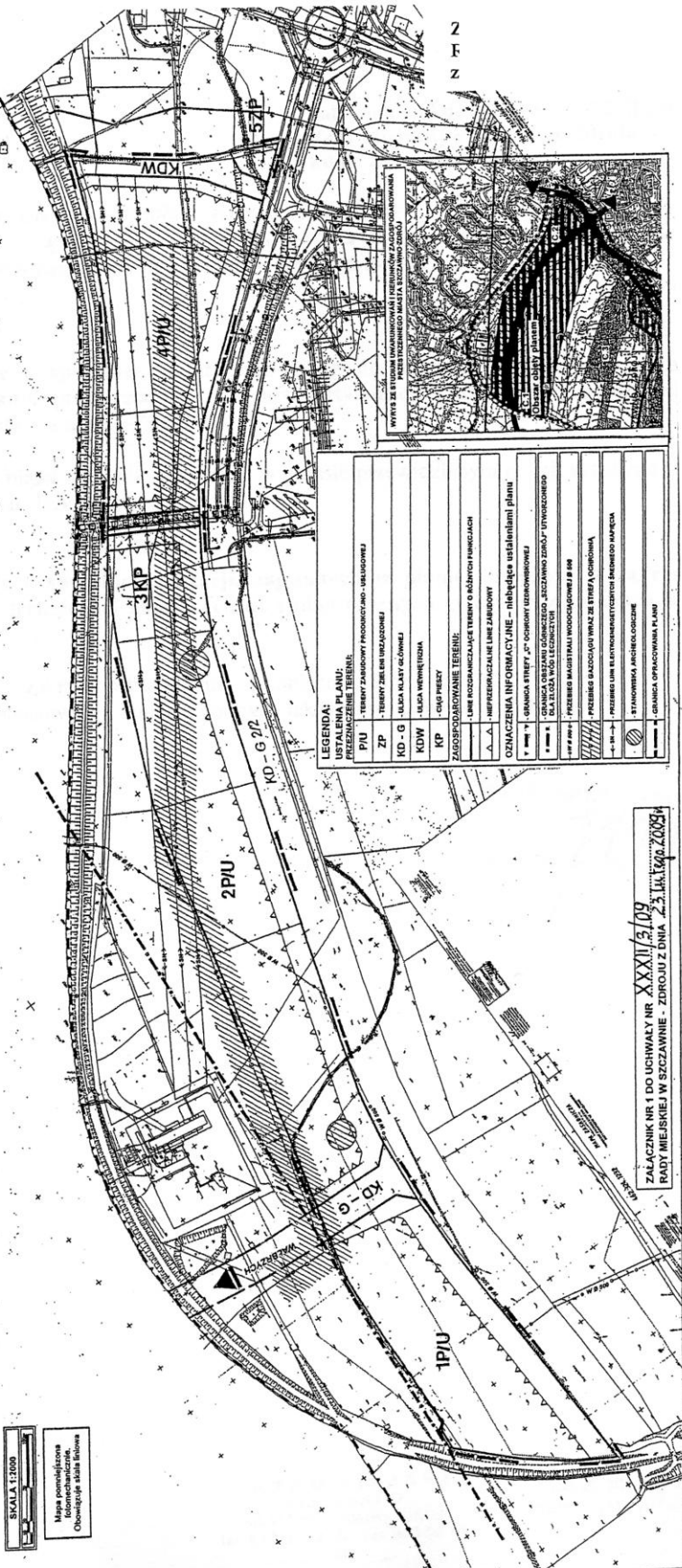
§ 6

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
STANISŁAW BORKUSZ

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej
w Szczawnie-Zdroju nr XXXII/3/09 z dnia
23 lutego 2009 r. (poz. 1286)

MIASTO SZCZAWNIO - ZDRÓJ MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZAR AKTYWIZACJI GOSPODARZEJ



SKALA 1:2000

Miasto Szczawnie-Zdrój
Urząd Miejski
Biuro Inżynierii

LEGENDA:

USTALENIA PLANU:

PRZEZNACZENIE TERENU:

PIU - TERENY ZARADKOWY PRODUKTIVO - UJELIKOWEJ

ZP - TERENY ZARADKOWY PRZEKAZANO - UJELIKOWEJ

KD - G - ULICA KŁASY GŁÓWNEJ

KDW - ULICA WERNYKOWA

KP - CNAK PRZYBY

ZAGOSPODAROWANIE TERENU:

A - A - LINIE ZAGOSPODAROWANIA TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH

A - A - INFORMACYJNE LINIE ZARADKOWY

OZNACZENIA INFORMACYJNE - niezbędne ustaleniami planu

— — — — — GRANICA STREFY „C” SĄSIEDZIEJ UJELIKOWEJ

— — — — — WYKAZ TERENY ZARADKOWY ZOSTANĄCE ODRĘBNO ODRĘBNO

— — — — — WYKAZ TERENY ZARADKOWY ZOSTANĄCE ODRĘBNO ODRĘBNO

— — — — — PRZEBIEG MAGISTRALI WODOCIĄGOWEJ 8 104

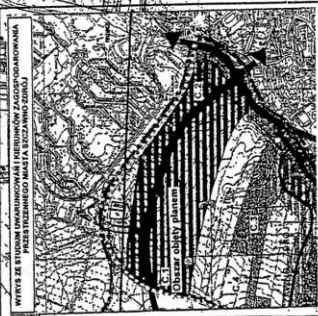
— — — — — PRZEBIEG MAGISTRALI WODOCIĄGOWEJ 8 104

— — — — — PRZEBIEG LINII WYKONAWCZYCH

— — — — — PRZEBIEG LINII WYKONAWCZYCH

— — — — — STANOWISKA ARCHIWOLOGICZNE

— — — — — GRANICA OPRACOWANIA PLANU



WYKAZ TERENY ZARADKOWY ZOSTANĄCE ODRĘBNO ODRĘBNO

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXII/3/09
RADY MIEJSKIEJ W SZCZAWNIE - ZDRÓJU Z DNIA 23.02.2009

**Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej
w Szczawnie-Zdroju nr XXXII/3/09 z dnia
23 lutego 2009 r.(poz. 1286)**

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

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji gospodarczej położonego w obrębie miasta Szczawnio-Zdrój.

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

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

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