

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju  
z dnia ..... r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Kudowa-Zdrój dla strefy A ochrony uzdrowiskowej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska Kudowy-Zdroju postanowiła nie uwzględnić:

- 1) uwag złożonych przez Sanatorium Uzdrowiskowe „Jantar” sp. z o.o. 78-100 Kołobrzeg ul. Prof. Rafińskiego 10-14 dotyczących terenu 1.UZ:
  - zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy do 35 m,
  - dopuszczenia zastosowania dachów płaskich dla nowej zabudowy,
  - zwiększenia maksymalnego wskaźnika zabudowy do 75%,
  - zwiększenia maksymalnej intensywności zabudowy do 5,0,
  - wykreślenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych.

Uzasadnienie.

Przedmiotowy teren 1.UZ położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków (co zostało uwidocznione w tekście i na rysunku projektu planu). Dbając o ład przestrzenny tego granicznego pasa terenu strefy A przyjęto takie przepisy planu miejscowego by ład ten chronić przy jednoczesnym umożliwieniu prowadzenia działalności inwestycyjnej. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków wyraził swoją aprobatę uzgadniając projekt planu miejscowego bez uwag. Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wszelka działalność inwestycyjna, z uwagi na wpis do rejestru zabytków, wymaga współpracy z wojewódzkim konserwatorem zabytków, a w świetle przepisów Prawa budowlanego wymagane jest pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków. Uwagodawca nie przedstawił zmiany stanowiska Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przedmiotowej sprawie.

Wskaźniki zabudowy i intensywności muszą uwzględniać obecne okoliczności faktyczne i prawne. Przyjęta maksymalna intensywność zabudowy 3,0 pozwala na realizację aż 18300 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej zabudowy kondygnacji nadziemnych, natomiast przyjęty wskaźnik zabudowy jest wyrazem umożliwienia optymalnego wykorzystania terenu. Ustalona liczba kondygnacji nadziemnych stanowi o ochronie ładu przestrzennego – budynki istniejące w bezpośrednim sąsiedztwie są 2 i 3 kondygnacyjne, wliczając w to kondygnacje poddasza. Gmina uzdrowiskowa zmuszona jest do zachowania odpowiedniej powierzchni terenów zieleni w strefie A ochrony uzdrowiskowej.

- 2) uwag złożonych przez Zarząd Powiatu Kłodzkiego dotyczących ustaleń planu miejscowego dla działki nr 229/12 obręb Stary Zdrój, które stanowią żądanie zmiany zapisów na:
  - usługi zdrowia (szpitale, przychodnie, sanatorium),
  - zabudowa śródmiejska (usługi śródmiejskie, handel, gastronomia, biura, mieszkalnictwo),
  - usługi turystyki (hotele),
  - mieszkalnictwo pensjonatowe,

- dopuszcza się inne funkcje (dopuszcza się wszystkie rodzaje funkcji spełniających ustalenia ogólne dla strefy A),  
oraz objęciem ustaleniami planu całej powierzchni działki nr 229/12 co faktycznie oznacza żądanie zmiany granicy planu, poza granicę strefy A ochrony uzdrowiskowej.

#### Uzasadnienie

Przepis projektu planu w § 4 ust. 4 stanowi:

*4. Terminy o znaczeniu określonym w § 3 oznaczone zostały w tekście uchwały pogrubioną czcionką.*

Część działki nr 229/12 położona jest w strefie A ochrony uzdrowiskowej, w granicach terenu 20.UZ, który został przeznaczony pod teren zabudowy uzdrowiskowej. Zabudowa uzdrowiskowa została zapisana pogrubioną czcionką co oznacza, że wyjaśnienie tego terminu znajduje się w słowniczku uchwały planu.

Przepis § 3 pkt 15 stanowi:

*Użyte w uchwale określenia „...” oznaczają:*

*15) „zabudowa uzdrowiskowa” – zabudowę usługową, w tym zabudowę zamieszkania zbiorowego, w strefie „A”, która odpowiada kryteriom funkcji obiektów określonych w ustawie o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.*

Art. 38 powyżej przywołanej ustawy stanowi:

*Na obszarze uzdrowiska lub obszarze ochrony uzdrowiskowej wydziela się trzy rodzaje stref ochrony uzdrowiskowej, oznaczone literami „A”, „B” i „C”:*

*1) strefa „A”, dla której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 65%, obejmuje obszar, na którym są zlokalizowane lub planowane zakłady lecznictwa uzdrowiskowego i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, a także inne obiekty służące lecznictwu uzdrowiskowemu lub obsłudze pacjenta lub turysty, w zakresie nieutrudniającym funkcjonowania lecznictwa uzdrowiskowego, w szczególności: pensjonaty, restauracje lub kawiarnie;*

przy czym zgodnie z art. 6 tej ustawy zakładami lecznictwa uzdrowiskowego są:

- 1) szpitale uzdrowiskowe;*
- 2) sanatoria uzdrowiskowe;*
- 3) szpitale uzdrowiskowe dla dzieci i sanatoria uzdrowiskowe dla dzieci;*
- 4) przychodnie uzdrowiskowe;*
- 5) zakłady przyrodolecznicze;*
- 6) szpitale i sanatoria w urządzonych podziemnych wyrobiskach górniczych.*

Wszystkie przywołane wyżej w ustawie obiekty funkcjonalne należą do sfery usług, o których mowa w projekcie planu miejscowego. Zatem wnioskowana zmiana zapisów, za wyjątkiem mieszkalnictwa i zabudowy śródmiejskiej, jest bezprzedmiotowa. Zgodnie z § 137 w związku z § 143 „Zasad techniki prawodawczej” (Załącznik do rozporządzenia RM w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” – Dz. U. z 2002 r. Nr 100, poz. 908 z późn. zm.) „w uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw, ratyfikowanych umów międzynarodowych i rozporządzeń”.

Dopuszczenie przeznaczenia terenu pod mieszkalnictwo byłoby sprzeczne z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

Zachowanie funkcji obiektów, które nie mieszczą się w pojęciu „zabudowy uzdrowiskowej” gwarantuje przepis art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiący:

*Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.*

Ponadto w uwadze posłużono się terminami, które nie mają prawnej definicji jak np.: usługi śródmiejskie czy mieszkalnictwo pensjonatowe – jest to powód braku możliwości rozpatrzenia. Pensjonaty są dopuszczone z mocy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

Termin „zabudowa śródmiejska” w granicach strefy A ochrony uzdrowiskowej nie może mieć zastosowania w projekcie planu ponieważ charakter istniejącej zabudowy uzdrowiskowej nie uzasadnia jej zastosowania. Wprowadzenie tego terminu do projektu planu miejscowego byłoby równoznaczne z możliwością zastosowania odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych takich jak np. § 13 ust. 4, § 40 ust. 2, § 60 ust. 3 i wielu innych zawartych w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Przepisy projektu planu miejscowego jak i cytowanej ustawy nie mają na celu intensyfikacji zabudowy na terenie strefy A. Faktycznie obszar strefy A nie odpowiada definicji przywołanego wyżej rozporządzenia, która określa zabudowę śródmiejską jako „*zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia*”.

Wnioskowane objęcie planem pozostałej części działki nr 229/12 nie jest uwagą do planu. Granica planu obejmuje wyłącznie obszar strefy A ochrony uzdrowiskowej.