

UCHWAŁA NR / /2012
RADY MIEJSKIEJ W SZCZAWNIE-ZDROJU

z dnia 2012 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowskiej
Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz w związku z uchwałą nr XIII/75/11 Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju z dnia 28 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczawno-Zdrój, Rada Miejska w Szczawnie-Zdroju:

§ 1.1. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru strefy „A” ochrony uzdrowskiej, położonej w obrębie miasta Szczawna-Zdroju.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 w skali 1:1000. 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. Na obszarze objętym planem obowiązują ustalenia dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi na rysunku planu symbolami:

1) **MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

- a) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych wbudowanych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu, urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń towarzyszących: dojść, miejsc postojowych, obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń,

2) **MW** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna:

- a) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - nieuciążliwe usługi w parterach budynków,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz urządzeń towarzyszących: dojść, miejsc postojowych, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej i ogrodzeń;

- 3) **MZ** - zabudowa mieszkaniowa zamieszkania zbiorowego:
 - a) podstawowe przeznaczenie terenu – budynek zamieszkania zbiorowego,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz urządzeń towarzyszących: dojeżdż, miejsc postojowych, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej i ogrodzeń;
- 4) **U** – zabudowa usługowa, w tym:
 - a) **UK** – usługi kultury,
 - b) **UO** – usługi oświaty,
 - c) **UZ** – usługi zdrowia – obiekty uzdrowiskowe,
 - d) **UI** – zabudowa usługowa o różnym przeznaczeniu,
 - e) **U/ZP** – zabudowa usługowa z zielenią do zachowania,
 - podstawowe przeznaczenie terenu – nieuciążliwa zabudowa usługowa,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz urządzeń towarzyszących: dojeżdż, miejsc postojowych, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej i ogrodzeń;
- 5) **US** – sport i rekreacja:
 - a) podstawowe przeznaczenie terenu – urządzenia sportowe,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynku służącego obsłudze terenu wraz z zapleczem socjalnym z możliwością prowadzenia działalności gastronomicznej i pensjonatowej, a także obiektów infrastruktury technicznej oraz urządzeń towarzyszących: dojeżdż, miejsc postojowych, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej i ogrodzeń;
- 6) **A** – administracja publiczna:
 - a) podstawowe przeznaczenie terenu – administracja publiczna,
 - b) możliwa jest lokalizacja na działce urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń towarzyszących: dojeżdż, miejsc postojowych, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej i ogrodzeń;
- 7) **ZP** – zieleń urządzona (parki, skwery, zieleńce) - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń towarzyszących: dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, a także obiektów usługowych, np., małej gastronomii
- 8) **ZL** – lasy – użytkowanie terenu bez zmian;
- 9) **ZD** – ogrody działkowe – użytkowanie terenu bez zmian;
- 10) **RO** – ogrody i sady – użytkowanie terenu bez zmian;
- 11) **WS** – wody powierzchniowe – użytkowanie terenu bez zmian;
- 12) **KD** – komunikacja samochodowa, w tym
 - a) **KD-Z** – ulice klasy zbiorczej,
 - b) **KD-L** – ulice klasy lokalnej,
 - c) **KD-D** – ulice klasy dojazdowej,
 - d) **KDW** – ulice wewnętrzne,

- dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz urządzeń towarzyszących w tym: miejsc postojowych, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej i izolacyjnej,
- 13) **KP** – ulice ruchu pieszego z dopuszczeniem komunikacji samochodowej w ograniczonym zakresie;
- 14) **KS** – parkingi - użytkowanie terenu bez zmian;
- 15) **EE** – tereny urządzeń elektroenergetycznych.

2. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) projektowana zabudowa winna swoim charakterem nawiązywać do uwarunkowań kulturowych regionu, nie może stwarzać dysonansu z otoczeniem i winna szanować środowisko naturalne, zaleca się stosowanie architektury inspirowanej charakterem zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu;
- 3) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 4) nowe i remontowane obiekty oraz urządzenia należy wykonać dbając szczególnie o wykończenie, detal architektoniczny i elementy małej architektury.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń,
- 2) uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą przekraczać ustalonych standardów ochrony środowiska wykraczających poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a w przypadku usług wbudowanych nie może wykraczać poza granice lokalu użytkowego,
- 3) usuwanie odpadów komunalnych w systemie gospodarki komunalnej,
- 4) gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi,
- 5) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu dla obszaru strefy „A” ochrony uzdrowskiej, ustalonego w przepisach szczególnych,
- 6) nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych,
- 7) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących pogorszyć jakość wód podziemnych,
- 8) wymagane jest rozpoznanie budowy geologicznej i warunków hydrotechnicznych, poprzedzające prowadzenie prac ziemnych,
- 9) należy zastosować rozwiązania techniczne izolujące formacje wodonośne przed zanieczyszczeniami, uwzględniając warunki geotechniczne terenu,

- 10) zakazuje się prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych.

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

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach układu urbanistycznego, oznaczonych na rysunku planu, na terenie którego obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ochrona historycznego układu przestrzennego, w tym kompozycji zieleni z zachowaniem w całości istniejącego układu komunikacyjnego,
 - b) zachowanie historycznej linii zabudowy,
 - c) wzbogacenie wartości urbanistycznych małą architekturą,
 - d) przy inwestycjach związanych z rozbudową i przebudową obiektów istniejących wymagane jest uwzględnienie zasad zachowania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury; po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - e) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, materiału oraz nawiązania do historycznej zabudowy lokalnej,
 - f) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglonym), natomiast w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - g) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych (wymagane elewacje tynkowe lub ceglane),
 - h) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych dysharmonizujących z historycznie ukształtowanym otoczeniem;
- 2) w granicach obszaru oznaczonego na rysunku planu występuje obszar obserwacji archeologicznej dla miejscowości o genezie średniowiecznej,
- 3) ustala się ochronę obiektów wpisanych do wykazu zabytków o lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych. Dopuszcza się zmianę zagospodarowaniu terenu łącznie z rozbiórką obiektów, gdy jest to uzasadnione wymogami technicznymi lub planistycznymi,
- 4) odkryte podczas prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych,
- 5) obiekty wpisane do rejestru zabytków:
 - układ urbanistyczny miasta wykształcony przed II wojną światową wpisany dnia 08.08.1977 r. pod numerem 682/Wł,
 - hotel zdrojowy - Grand Hotel, Schlesischer Hof, ob. Sanatorium "Dom Zdrojowy" wraz z ogrodem z elementami kutego ogrodzenia przy ul. Kolejowej 14, wpisany dnia 27.12.2001 r. pod numerem 75/A/01/1-2,

- teatr w zespole zabudowań zdrojowych przy ul. Kościuszki 19, wpisany dnia 22.08.1977 r. pod numerem A/4763/671/Wł,
 - hotel zdrojowy „Kursaal”, tzw. „Biała sala” w zespole zabudowań zdrojowych przy ul. Kościuszki 21, wpisany dnia 22.08.1977 r. pod numerem A/4763/671/Wł,
 - pijalnia wód mineralnych w zespole zabudowań zdrojowych przy ul. Kościuszki 23, wpisana dnia 22.08.1977 r. pod numerem A/4763/671/Wł,
 - hala spacerowa w zespole zabudowań zdrojowych przy ul. Kościuszki 23, wpisana dnia 22.08.1977 r. pod numerem A/4763/671/Wł,
 - muszla koncertowa w zespole zabudowań zdrojowych przy ul. Kościuszki, wpisana dnia 22.08.1977 r. pod numerem A/4763/671/Wł,
 - altana, tzw. mała pijalnia nad źródłem w zespole zabudowań zdrojowych przy ul. Kościuszki, wpisana dnia 22.08.1977 r. pod numerem A/4763/671/Wł,
 - dawna stajnia z częścią mieszkalną przy ul. Nizinnej 2, wpisana dnia 14.12.2001 r. pod numerem 70/A/01,
 - dawny „Dom Nauczycielek” ob. szkoła przy sanatorium „Zuch” przy ul. Sienkiewicza 10, wpisany dnia 06.12.2001 r. pod numerem 68/A/01,
 - pensjonat "Posthof", ob. Siedziba Dyrekcji Uzdrawiska przy ul. Ratuszowej 1-2, wpisany dnia 17.12.2001 r. pod numerem 74/A/01,
 - Zakład Kąpielowy „Łazienki Luizy”, ob. Zakład Przyrodolecznicy przy ul. Sienkiewicza 1, wpisany dnia 17.12.2001 r. pod numerem 73/A/01,
 - pensjonat "Kynast", ob. Sanatorium dziecięce "Zuch" przy ul. Sienkiewicza 10, wpisany dnia 14.12.2001 r. pod numerem 72/A/01,
 - pensjonat, ob. Sanatorium "Dąbrówka" przy ul. Wojska Polskiego 5, wpisany dnia 05.12.2001 r. pod numerem 67/A/01,
 - pensjonat, ob. Sanatorium "Anka" przy ul. Wojska Polskiego 6, wpisany dnia 05.12.2001 r. pod numerem 69/A/01,
 - Park Szwedzki wpisany dnia 05.10.1993 r. pod numerem A/4750/1338/Wł;
- 6) obiekty ujęte w wykazie zabytków nieruchomych wyznaczone przez wojewódzkiego konserwatora zabytków:
- a) do obiektów figurujących w wykazie należą:
 - dom mieszkalny przy al. Spacerowej 1,
 - dom mieszkalny przy al. Spacerowej 2,
 - dom mieszkalny przy al. Spacerowej 3,
 - dom mieszkalny przy al. Spacerowej 4,
 - dom mieszkalny przy ul. Curie-Skłodowskiej 8,
 - willa przy ul. Curie-Skłodowskiej 10,
 - willa, ob. dom mieszkalny przy ul. Ofiar Katynia 2,
 - willa, ob. przedszkole przy ul. Ofiar Katynia 4,
 - Dom Gościnny, ob. sanatorium kolejowe przy ul. Ofiar Katynia 3-5,

- willa przy ul. Ofiar Katynia 6,
- dom mieszkalny przy ul. Ofiar Katynia 8,
- dom mieszkalny przy ul. Klonowej 6,
- willa przy ul. Klonowej 8,
- kościół parafii p.w. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny przy ul. Kolejowej 18,
- dom mieszkalny, ob. poczta przy ul. Kolejowej 9,
- dom mieszkalny przy ul. Kolejowej 10,
- dom mieszkalny przy ul. Kolejowej 11,
- dom mieszkalny przy ul. Kolejowej 12,
- dom mieszkalny przy ul. Kolejowej 13,
- dom mieszkalny przy ul. Kolejowej 15,
- dom mieszkalny przy ul. Kolejowej 15a,
- dom mieszkalny przy ul. Kolejowej 16,
- dom mieszkalny przy ul. Kolejowej 17,
- dom mieszkalny przy ul. Kolejowej 19,
- dom mieszkalny przy ul. Kolejowej 20,
- dom mieszkalny przy ul. Kolejowej 20a,
- pensjonat „Saksoński Dwór”, „Willa Zemplin” ob. Urząd Miejski przy ul. Kościuszki 17,
- hotel "Pod Słońcem", ob. hotel przy ul. Kościuszki 18,
- oficyna hotelu "Pod Słońcem", ob. do mieszkalny przy ul. Kościuszki 18a,
- oficyna hotelu "Pod Słońcem", ob. oficyna mieszkalna przy ul. Kościuszki 18b,
- „Dom Wiedeński”, ob. budynek mieszkalny przy ul. Kościuszki 20,
- zakład leczniczy doktora Muszyńskiego, ob. dom mieszkalny przy ul. Pocztovej 17a,
- dom mieszkalny przy ul. Krótkiej 1,
- dom mieszkalny przy ul. Krótkiej 2,
- dom mieszkalny przy ul. Ogrodowe 1,
- dom mieszkalny przy ul. Ogrodowej 3,
- pawilon laryngologiczny, klub kuracjusza, ob. restauracja "Legenda" przy ul. Narciarskiej 1,
- wozownia przy ul. Nizinnej 1,
- Mały Dwór Zdrojowy "Kleiner Brunerhof" ob. sanatorium "Pionier" przy ul. Potockiego 4,
- Wielki Dwór Zdrojowy, laboratorium balneologiczne ob. dom mieszkalny przy ul. Potockiego 5,

- oficyna mieszkalna przy ul. Ratuszowej 2a,
- dom mieszkalny przy ul. Ratuszowej 3,
- dom mieszkalny przy ul. Ratuszowej 4,
- dom mieszkalny przy ul. Ratuszowej 5,
- pralnia przy ul. Sienkiewicza 2,
- Dom "Dachrodenshof", ob. dom mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 5,
- pawilon handlowy przy ul. Sienkiewicza 5a,
- dom mieszkalny, ob. apteka przy ul. Sienkiewicza 6,
- Dwór Wilhelma, ob. dom mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 7,
- Dom "Merkury", ob. dom mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 8,
- Dom "Żelazny Krzyż", ob. dom mieszkalny i pawilon handlowy ul. Sienkiewicza 9,
- Dom "Pod złotą kotwicą", ob. dom mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 11,
- Dom Borussia, ob. mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 12,
- Dom Kramerbad, ob. mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 13,
- dom mieszkalny, ob. hotel przy ul. Sienkiewicza 14,
- Pensjonat "Germania", ob. dom mieszkalny przy ul. Słowackiego 1,
- dom mieszkalny przy ul. Słowiańskiej 2,
- willa przy ul. Słowiańskiej 4,
- dom mieszkalny przy ul. Słowiańskiej 6,
- dom mieszkalny przy ul. Słowiańskiej 10,
- dom mieszkalny przy ul. Wita Stwosza 1,
- dom mieszkalny przy ul. Wita Stwosza 2,
- willa przy ul. Wita Stwosza 3,
- dom mieszkalny przy pl. Wolności 1,
- willa „Jadzia” przy pl. Wolności 2,
- hotel "Pod Koroną" (dom Hauptmanów), ob. Sanatorium Korona Piastowska przy ul. Wojska Polskiego 1,
- dom mieszkalny przy ul. Wojska Polskiego 2,
- pensjonat Dwór Elizy, ob. Sanatorium "Młynarz" przy ul. Wojska Polskiego 3,
- pensjonat, ob. Sanatorium „Mieszko” przy ul. Wojska Polskiego 4,
- Stare Łazienki, ob. dom mieszkalny przy ul. Zacisze 2,
- maszynownia uzdrowiska, ob. restauracja przy ul. Zacisze 2a,
- Park Zdrojowy im. Henryka Wieniawskiego,
- brama do Parku Zdrojowego,
- wieża widokowa Wzgórze Anny – w Parku Zdrojowym,

b) dla obiektów ujętych w wykazie zabytków ustala się:

- nakaz zachowania budynku w zakresie bryły, formy i pierwotnego rodzaju pokrycia dachu, układu i wystroju elewacji, pierwotnej formy stolarki okiennej i drzwiowej,
- zakaz zmiany wyglądu w sposób niezgodny ze stylem obiektu w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych i kolorystyki,
- przy remoncie elewacji nakaz odtworzenia historycznych podziałów, detalu i kolorów, zgodnie z ich pierwowzorem,
- przy odtwarzaniu zabudowy ze względu na jej zły stan techniczny obowiązuje nawiązanie do pierwotnego usytuowania budynków, ogólnych gabarytów i kształtu bryły wymienianej na nową, z zaleceniem zachowania charakteru konstrukcji i pokrycia dachu.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w obszarze objętym planem terenami przeznaczonymi do realizacji celów publicznych są: tereny dróg, tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej służące powszechnemu wypoczynkowi i rekreacji, obiekty i miejsca związane z prowadzeniem działalności usługowej, a także obiekty administracji publicznej,
- 2) na terenie objętym planem wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych, niezwiązanych z prowadzoną działalnością,
- 3) niedopuszczalne jest sytuowanie na terenach objętych planem takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem,
- 4) lokalizacja obiektów na obszarach przestrzeni publicznej, jaką tworzą skrzyżowania ulic powinna być poprzedzona opracowaniem projektu uwzględniającym spójność przestrzenno – wizualną tego układu oraz bezpieczeństwo ruchu,
- 5) wprowadzanie elementów reklamowych na obiektach budowlanych i ogrodzeniach związanych z terenami zabudowy usługowej możliwe jest pod warunkiem utrzymania ich w harmonii z otoczeniem, niekolizyjności z układem komunikacyjnym oraz dostosowania ich powierzchni i kolorystyki do miejsca usytuowania;

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- 1) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla całego obszaru objętego planem:
 - a) linie zabudowy zgodnie z oznaczaniem na rysunku planu, w przypadku braku ich oznaczenia na rysunku obowiązują odległości określone w przepisach szczególnych, a w przypadku występowania historycznej linii zabudowy, zgodnie z jej przebiegiem. Oznaczona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynków mieszkalnych, dla obiektów gospodarczych stanowi ona nieprzekraczalną linię zabudowy. Obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy przechodząca przez lico budynku może zostać przekroczona przez części dodatkowe lub drugorzędne budynku tj. balkony, schody zewnętrzne, wykusze, okapy, połączenia dachowe, przypory, itp. Dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki;

- b) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby 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) w ilości, nie mniejszej niż:
- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe w przypadku obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej,
 - 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wliczając w to także miejsce w garażu,
 - 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, wliczając w to także miejsce w garażu,
- 2) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów:
- a) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę w ograniczonym zakresie istniejących obiektów, polegającą na budowie: schodów, tarasów, balkonów, podjazdów dla niepełnosprawnych itp. zgodnie z przeznaczeniem;
 - b) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę w ograniczonym zakresie istniejących obiektów polegającą na budowie: schodów, tarasów, balkonów, podjazdów dla niepełnosprawnych itp. zgodnie z przeznaczeniem;
 - c) **MZ** - zabudowa mieszkaniowa zamieszkania zbiorowego. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę w ograniczonym zakresie istniejących obiektów polegającą na budowie: schodów, tarasów, balkonów, podjazdów dla niepełnosprawnych itp. zgodnie z przeznaczeniem;
 - d) **A** - tereny administracji publicznej. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę w ograniczonym zakresie istniejących obiektów polegającą na budowie: schodów, tarasów, balkonów, podjazdów dla niepełnosprawnych itp. zgodnie z przeznaczeniem;
 - e) **UK** – usługi kultury – kościół, biblioteka, teatr wraz z towarzyszącymi usługami. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę w ograniczonym zakresie istniejących obiektów polegającą na budowie: schodów, tarasów, balkonów, podjazdów dla niepełnosprawnych itp. zgodnie z przeznaczeniem;
 - f) **UO** – usługi oświaty - przedszkole. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę w ograniczonym zakresie istniejących obiektów polegającą na budowie: schodów, tarasów, balkonów, podjazdów dla niepełnosprawnych itp. zgodnie z przeznaczeniem;
 - g) **UI** – nieuciążliwa zabudowa usługowa o różnym przeznaczeniu. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę w ograniczonym zakresie istniejących obiektów, polegającą na budowie: schodów, tarasów, balkonów, podjazdów dla niepełnosprawnych itp. zgodnie z przeznaczeniem.
- Dodatkowo na terenach:
- a) **A.13 UI** dopuszcza się zachowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **B.5 UI, B.18 UI** dopuszcza się lokalizację nowych obiektów przy zachowaniu następujących warunków:

- maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
 - obowiązują dachy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci w granicach 38°- 45° lub mansardowe, pokryte dachówką ceramiczną, matową w kolorze czerwonym lub brązowym,
- c) **B.38 UI** dopuszcza się lokalizację nowego obiektu przy zachowaniu następujących warunków:
- wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym,
 - obowiązują dachy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci w granicach 38°- 45° lub mansardowe, pokryte dachówką ceramiczną, matową w kolorze czerwonym lub brązowym,
- d) **B.51 UI** dopuszcza się lokalizację nowego obiektu przy zachowaniu następujących warunków:
- wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym,
 - obowiązuje dach o nachyleniu połaci 38°- 45°, pokryty dachówką ceramiczną, matową w kolorze czerwonym,
 - budynek należy usytuować kalenicowo w stosunku do przyległego terenu **KD-D**,
 - w parterze budynku dopuszcza się usługi handlu, rzemiosło, gastronomię, itp.;
- h) U/ZP** – nieuciążliwa zabudowa usługowa o różnym przeznaczeniu. Ustanawia się nakaz zachowania istniejącej zieleni parkowej z zakazem lokalizacji nowych obiektów. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę istniejących obiektów, polegającą na budowie: schodów, tarasów, balkonów, podjazdów dla niepełnosprawnych itp. zgodnie z przeznaczeniem;
- i) UZ** – usługi zdrowia, a w szczególności: sanatoria, szpitale uzdrowiskowe, zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego. Dopuszcza się:
- rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę w ograniczonym zakresie istniejących obiektów zgodnie z przeznaczeniem,
 - lokalizację parkingów terenowych zgodnie z ustaleniami Statutu Uzdrowiska Szczawno-Zdrój,
- Dodatkowo na terenach **B.25 UZ**, **B.26 UZ**, **B.31 UZ** dopuszcza się lokalizację pensjonatów przy zachowaniu następujących warunków:
- wysokość zabudowy od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
 - obowiązują dachy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci w granicach 38°- 45° lub mansardowe, pokryte matową dachówką ceramiczną,
 - w parterach budynków dopuszcza się usługi handlu, rzemiosło, gastronomię, itp.;

j) **EE** – urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej – ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z dopuszczeniem zieleni urządzonej i elementów infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu;

- 3) należy zachować minimalny wskaźnik powierzchni terenów zielonych wynoszący nie mniej niż 65 % powierzchni działki,
- 4) w przypadku podziałów wtórnych, nowo wydzielanych działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowo-transportowej takich jak: stacje redukcyjne, transformatorowe, telefonii komórkowej, przystanki, wiaty turystyczne i przystankowe, zatoki postojowe urządzenia reklamowe, itp., obiektów małej architektury oraz wydzielanych działek na poprawę warunków zagospodarowania przyległej nieruchomości, dopuszcza się wskaźniki inne niż wymieniony w punkcie 2.

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

- 1) dla całego obszaru objętego planem obowiązują szczególne warunki zagospodarowania wynikające z lokalizacji w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej w której obowiązują wymogi zgodnie ze Statutem Uzdrowiska Szczawno-Zdrój,
- 2) obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru górniczego, dla którego obowiązują przepisy szczególne,
- 3) na terenie objętym planem znajdują się obszary zabytkowe, dla których obowiązują przepisy szczególne,
- 4) obowiązuje ochrona ujęć wód oraz źródeł wraz ze strefami ochronnymi na podstawie przepisów szczególnych.

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

- 1) powierzchnia nowo wydzielonych działek pod planowaną zabudowę winna wynosić nie mniej niż 0,20 ha,
- 2) szerokość frontu nowo wydzielonych działek min. 30 m,
- 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją 10%,
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B.25 UZ**, **B.26 UZ**, **B.31 UZ**, dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości min. 6 m zakończonych placem manewrowym w przypadku braku przejazdu,
- 5) w przypadku podziałów wtórnych, wydzielanych działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacyjnych, a także obiektów małej architektury oraz działek wydzielanych na poprawę warunków zagospodarowania przyległej nieruchomości, dopuszcza się parametry inne niż wymienione w punktach 1-3.

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

- 1) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które zgodnie z przepisami o ochronie środowiska mogą zawsze znacząco oddziaływać na

środowisko, a także instalacji powodujących znaczne zanieczyszczenia poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości oraz inwestycji mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia potencjalnie znacząco oddziałującego na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże ich znaczące oddziaływanie (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej);

- 2) na terenie zabudowy jednorodzinnej, na jednej działce dopuszcza się usytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

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

- 1) obsługę komunikacyjną ustala się istniejącymi ulicami klasy zbiorczej, lokalnej, dojazdowej oraz drogami wewnętrznymi istniejącymi i projektowanymi,
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) energia elektryczna:
 - zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,
 - w przypadku kolizji zabudowy lub zagospodarowania terenu, dopuszcza się możliwość przebudowy sieci,
 - linie elektroenergetyczne należy prowadzić jako kablowe wzdłuż układów komunikacyjnych (dopuszcza się prowadzenie linii poza układami komunikacyjnymi po uzyskaniu zgody właściciela gruntu),
 - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - c) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - d) odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej, w uzasadnionych przypadkach braku możliwości przyłączenia się do sieci, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do potoku Szczawnik na warunkach wydanych przez zarządcę lub rozprowadzenie po terenie w sposób zabezpieczający przed spływaniem ich na działki sąsiednie i drogi publiczne,
 - e) w zakresie telekomunikacji – dopuszcza się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych,
 - f) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci.

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

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

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

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