

UCHWAŁA NR / /2013
RADY MIEJSKIEJ W SZCZAWNIE-ZDROJU

z dnia 2013 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój
dla strefy „A” ochrony uzdrowskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 594), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) 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 w skali 1:1 000, stanowiącym załącznik nr 1.

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 ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) **MZ** – zabudowa mieszkaniowa zamieszkania zbiorowego;
- 4) **MP** – zabudowa pensjonatowa;
- 5) **UO** – zabudowa usługowa: usługi oświaty;
- 6) **UK** – zabudowa usługowa: usługi kultury;
- 7) **UT** – zabudowa usługowa: usługi uzdrowsko – turystyczne;
- 8) **UZ** – zabudowa usługowa: usługi zdrowia związane z lecznictwem uzdrowskim;
- 9) **UI** – zabudowa usługowa: usługi o różnym przeznaczeniu;

- 10) **UZ/MP** –usługi zdrowia związane z lecznictwem uzdrowiskowym oraz zabudowa pensjonatowa;
- 11) **U/ZP** – nieuciążliwa zabudowa usługowa wraz z zielenią urządzoną;
- 12) **US** –sport i rekreacja;
- 13) **A** – administracja publiczna;
- 14) **ZP** – zieleń urządzona;
- 15) **ZL** – lasy i zadrzewienia;
- 16) **ZD** – ogrody działkowe;
- 17) **RO** – ogrody i sady;
- 18) **WS** – wody powierzchniowe;
- 19) **KD** – komunikacja samochodowa, w tym:
 - a) **KD-G** – droga klasy głównej,
 - b) **KD-L** – drogi klasy lokalnej,
 - c) **KD-D** – drogi klasy dojazdowej,
 - d) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 20) **KP** – drogi ruchu pieszego, z dopuszczeniem komunikacji samochodowej w ograniczonym zakresie;
- 21) **KS** – parkingi;
- 22) **EE** – urządzenia elektroenergetyczne.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i zagospodarowanie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zlokalizowanymi w poszczególnych jednostkach urbanistycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) jednostka urbanistyczna A:

- A.1 ZD** – ogrody działkowe – ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- A.2 WS** –wody powierzchniowe – ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- A.3 ZL** – lasy – ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- A.4 RO** –ogrody i sady – ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- A.5 EE** – istniejące urządzenia elektroenergetyczne: stacja transformatorowa - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;

- A.6 ZP** – zieleń urządzona: zieleń wysoka - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- A.7 MN** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- A.8 MN** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- A.9 MW** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterach budynków;
- A.10 MN** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterze budynku;
- A.11 RO** –ogrody i sady - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- A.12 ZL** – zadrzewienia – ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- A.13 MP** – zabudowa pensjonatowa z wbudowanymi usługami związanymi z funkcją obiektu oraz z lokalem mieszkalnym dla obsługi wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki;
- A.14 MN** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- A.15 MP** – projektowana zabudowa pensjonatowa w formie zabudowy wolnostojącej z wbudowanymi usługami związanymi z funkcją obiektu oraz z lokalem mieszkalnym dla obsługi wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki;
- A.16 ZP** – zieleń urządzona: zieleń wysoka - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian - dopuszcza się lokalizację dojazdu do terenu oznaczonego symbolem A.15 MP;
- A.17. MN** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- A.18 MW** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterach budynków;
- A.19 MW** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterach budynków;
- A.20 UT** – istniejąca zabudowa usługowa: usługi uzdrowiskowo – turystyczne;
- A.21 MW** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterach budynków;
- A.22 KS** – parking - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;

- A.23 ZP** – zieleń urządzona: park z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi i obiektem gastronomicznym. Utrzymanie oraz rekonstrukcja zabytkowego parku według historycznej kompozycji;
- A.24 U/ZP** – istniejąca nieuciążliwa zabudowa usługowa wraz z zielenią urządzoną do zachowania;
- A.25 UT** – istniejąca zabudowa usługowa: usługi uzdrowiskowo – turystyczne;
- A.26 MW** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterze budynku;
- A.27 MW** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterach budynków;
- A.28 UI** – istniejąca zabudowa usługowa: poczta - dopuszcza się zmianę rodzaju usług.

2) jednostka urbanistyczna B:

- B.1 MN** - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- B.2 ZP** - istniejąca zieleń urządzona - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- B.3 MW** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterze budynku;
- B.3.1 MN** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- B.4 MP** – projektowana zabudowa pensjonatowa w formie zabudowy wolnostojącej z wbudowanymi usługami związanymi z funkcją obiektu oraz z lokalem mieszkalnym dla obsługi wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki;
- B.5 MN** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- B.6 MW** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterze budynku;
- B.7 UZ** – istniejące usługi zdrowia związane z lecznictwem uzdrowiskowym: sanatorium- ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- B.8 MW** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterze budynku;
- B.9 UI** - istniejąca zabudowa usługowa: dom parafialny - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;

- B.10 MZ** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa zamieszkania zbiorowego - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- B.11 MN** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- B.12 UK** – istniejące usługi kultury: kościół – z możliwością lokalizacji obiektów gospodarczych (garaż);
- B.13 US** – istniejące usługi sportu i rekreacji: korty tenisowe z obiektem usługowym z dopuszczeniem pomieszczeń hotelowych i gastronomicznych;
- B.14 UI** – istniejąca zabudowa usługowa: usługi handlu - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- B.15 ZP** – zieleń urządzone - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- B.16 UI** - istniejąca zabudowa usługowa: usługi handlu - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- B.17 UZ** - projektowane usługi zdrowia związane z lecznictwem uzdrowiskowym z dopuszczeniem usług turystycznych,
- B.18 MW** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterach budynków;
- B.19 UO** – istniejące usługi oświaty: przedszkole, dopuszcza się zmianę rodzaju usług;
- B.20 MN** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenu na usługi uzdrowiskowe;
- B.21 UT** – istniejąca zabudowa usługowa: usługi uzdrowiskowo – turystyczne z dopuszczeniem lokalizacji pomieszczeń biurowych;
- B.22 EE** - istniejące urządzenia elektroenergetyczne: stacja transformatorowa - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- B.23 UZ** – istniejące usługi zdrowia związane z lecznictwem uzdrowiskowym: sanatorium - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- B.24 UZ/MP** – projektowane usługi zdrowia związane z lecznictwem uzdrowiskowym i zabudowa pensjonatowa, z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterach budynków;
- B.25 UZ/MP** – projektowane usługi zdrowia związane z lecznictwem uzdrowiskowym i zabudowa pensjonatowa;

- B.26 MN** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenu na usługi uzdrowiskowe;
- B.27 MW** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterze budynku;
- B.28 MW** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterze budynku;
- B.29 UK** – istniejące usługi kultury: biblioteka - dopuszcza się zmianę rodzaju usług;
- B.30 UZ/MP** – istniejące i projektowane usługi zdrowia związane z lecznictwem uzdrowiskowym i projektowana zabudowa pensjonatowa;
- B.31 UT** – istniejąca zabudowa usługowa: usługi uzdrowiskowo – turystyczne;
- B.32 UI** – istniejąca zabudowa usługowa: nieuciążliwe usługi o różnym przeznaczeniu - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- B.33 MW** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterach budynków;
- B.34 MW** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterze budynku;
- B.35 UZ** – istniejące usługi zdrowia związane z lecznictwem uzdrowiskowym – sanatorium;
- B.36 MW** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterze budynku;
- B.37 UT** – projektowana zabudowa usługowa: usługi uzdrowiskowo – turystyczne z wykorzystaniem apartamentów do celów leczniczych;
- B.38 UI** – istniejąca zabudowa usługowa: nieuciążliwe usługi o różnym przeznaczeniu - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- B.39 MW** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterze budynku;
- B.40 UZ** – istniejące usługi zdrowia związane z lecznictwem uzdrowiskowym – sanatorium - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- B.41 ZP** – zieleń urządzona: zieleń parkowa - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- B.42 UZ** – istniejące usługi zdrowia związane z lecznictwem uzdrowiskowym: sanatorium- ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;

- B.43 ZP** – zieleń urządzona: zieleń parkowa - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- B.44 MW** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterze budynku;
- B.45 KS** – istniejący parking - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- B.46 UI** – istniejąca zabudowa usługowa: usługi gastronomii- ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- B.47 MW** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterze budynku;
- B.48 MN** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dopuszcza się zmianę użytkowania na usługi uzdrowiskowe;
- B.49 UI** – istniejąca zabudowa usługowa: biura z dopuszczeniem lokalizacji lokali mieszkaniowych;
- B.50 UT** – projektowana zabudowa usługowa: usługi uzdrowiskowo – turystyczne z wykorzystaniem apartamentów do celów leczniczych;
- B.51 ZP** – zieleń urządzona - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- B.52 MW** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterze budynku;
- B.53 UI** – istniejąca zabudowa usługowa: biura i usługi handlu- ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- B.54 UT** – istniejąca zabudowa usługowa: usługi uzdrowiskowo – turystyczne z wykorzystaniem apartamentów do celów leczniczych - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- B.55 MW** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterze budynku;
- B.56 A** - istniejąca zabudowa administracji publicznej: Urząd Miejski- ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.

3) jednostka urbanistyczna C:

- C.1 MW** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterach budynków;
- C.2 EE** – istniejące urządzenia elektroenergetyczne: stacja transformatorowa - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- C.3 ZP** – zieleń urządzona: wysoka - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;

- C.4 MW** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterach budynków;
- C.5 UZ** – istniejące usługi zdrowia związane z lecznictwem uzdrowiskowym: rozlewnia wód. Dopuszcza się lokalizację biur administracji w istniejących obiektach;
- C.6 ZP** – zieleń urządzona oraz urządzenia techniczne związane z uzdrowiskiem - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- C.7 UZ** – istniejące usługi zdrowia związane z lecznictwem uzdrowiskowym: zakład przyrodolecznicy- ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- C.8 UI** – istniejąca zabudowa usługowa: usługi gastronomii - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- C.9 ZP** – zieleń urządzona - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- C.10 UI** – istniejąca zabudowa usługowa: usługi handlu - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- C.11 UZ** – istniejące usługi zdrowia związane z lecznictwem uzdrowiskowym: pijalnia wód wraz z halą spacerową oraz usługi handlu i gastronomii - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- C.12 UI** – istniejąca zabudowa usługowa: usługi gastronomii - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- C.13 UK** – istniejące usługi kultury: muzeum, teatr z towarzyszącymi usługami gastronomii - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- C.14 ZP** – zieleń urządzona: zieleń parkowa oraz obiekty i urządzenia rekreacyjne w tym muszla koncertowa - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- C.15 UZ** – istniejące usługi zdrowia związane z lecznictwem uzdrowiskowym: sanatorium- ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- C.16 MW** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterach budynków;
- C.17 ZP** – zieleń urządzona: park, amfiteatr i wieża widokowa. Utrzymanie oraz rekonstrukcja zabytkowego parku według historycznej kompozycji;
- C.18 ZL** – las i urządzenia sportowo-rekreacyjne – ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;
- C.19 UI** – istniejąca zabudowa usługowa: usługi gastronomii - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;

C.20 MW – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterze budynku;

C.21 UI – istniejąca zabudowa usługowa: usługi gastronomii - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian;

C.22 MZ – istniejąca zabudowa mieszkaniowa zamieszkania zbiorowego - ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.

3. 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 terenu należy wykonać dbając szczególnie o wykończenie, detal architektoniczny i elementy małej architektury.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
- 2) dopuszcza się instalacje urządzeń energii odnawialnej z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i pomp ciepłych;
- 3) 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;
- 4) obowiązuje usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się lokalizowanie pojemników do selektywnej zbiórki odpadów;
- 5) gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi;
- 6) dla całego obszaru objętego planem obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych, jak dla strefy ochronnej „A” uzdrowiska;
- 7) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących pogorszyć jakość wód podziemnych;
- 8) należy zastosować rozwiązania techniczne izolujące formacje wodonośne przed zanieczyszczeniami, uwzględniając warunki geotechniczne terenu;
- 9) zakazuje się prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
- 10) ustala się ochronę istniejącego drzewostanu zgodnie z §3 ust.1 pkt 10 Statutu Uzdrowiska Szczawna Zdroju zatwierdzonego uchwałą nr XX/33/12 Rady Miejskiej W Szczawnie Zdroju dn. 11 czerwca 2012 roku.

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

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach historycznego układu urbanistycznego, oznaczonego 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, która winna nawiązywać do formy historycznej lub być dobrze wpisana w historyczny kontekst,
 - 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 odcieniach koloru czerwonego), 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) ustala się ochronę:
 - a) obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
 - b) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych oraz ich otoczenia, kompozycji zieleni i ogrodzeń,
 - c) pozostałych historycznych obiektów o wartościach architektonicznych;
- 3) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:
 - a) nakaz zachowania budynku w zakresie bryły, formy i pierwotnego rodzaju pokrycia dachu, układu i wystroju elewacji, pierwotnej formy stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) zakaz zmiany wyglądu w sposób niezgodny ze stylem obiektu w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych i kolorystyki,
 - c) przy remoncie elewacji nakaz odtworzenia historycznych podziałów, detalu i kolorów, zgodnie z ich pierwowzorem,
 - d) 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;
- 4) w granicach obszaru oznaczonego na rysunku planu występuje obszar obserwacji archeologicznej dla miejscowości o genezie średniowiecznej;

- 5) odkryte podczas prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 6) utrzymanie oraz rekonstrukcja zabytkowych parków według historycznej kompozycji.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w obszarze objętym planem terenami przeznaczonymi do realizacji celów publicznych są: tereny dróg i tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej służące powszechnemu wypoczynkowi i rekreacji;
- 2) na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych na warunkach określonych w statucie uzdrowiska Szczawno-Zdrój, 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 dróg 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.

7. 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 linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy. Linia zabudowy przechodząca przez lico budynku może zostać przekroczona przez części dodatkowe lub drugorzędne budynku tj. balkony, schody zewnętrzne, wykusze, okapy, połacie dachowe, przypory, itp.;
 - 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) uwzględniając ograniczenia wynikające z ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- 2) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla istniejącej zabudowy:
 - a) oznaczonej na rysunku planu symbolami MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), MW (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) oraz MZ (zabudowa mieszkaniowa zamieszkania zbiorowego) – dopuszcza się wyłącznie przebudowę budynków tj. wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji. Obowiązuje zachowanie istniejących powierzchni zieleni na działce, bez

możliwości lokalizacji nowej zabudowy, a także niezwiększanie powierzchni utwardzonych.

- b) dla pozostałej zabudowy istniejącej tj.: MP, UO, UK, UT, UZ UI, UZ/MP, U/ZP, US i A dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę na warunkach określonych w § 2 ust. 5 niniejszej uchwały, przy zachowaniu min. 65 % udziału powierzchni zieleni na działce. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń towarzyszących: dojeżdż, miejsc postojowych, obiektów małej architektury itp.

- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla nowej zabudowy:

- a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: B.4 MP - projektowana zabudowa pensjonatowa w formie zabudowy wolnostojącej z wbudowanymi usługami związanymi z funkcją obiektu oraz z lokalem mieszkalnym dla obsługi wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki:

- wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym, jednak nie więcej niż 12 m,
- wskaźnik intensywności zabudowy: nieprzekraczający 0,80,
- procentowy udział powierzchni zieleni na działce: nie mniejszy niż 65%,
- szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku nie może odbiegać od szerokości elewacji frontowej budynku przy ul. M. Skłodowskiej 8,
- obowiązują dachy o tradycyjnym dla regionu kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 38°-45° lub mansardowe,
- linia zabudowy zgodnie z oznaczaniem na rysunku planu (7 m od linii rozgraniczającej drogi) jako kontynuacja linii zabudowy obiektu zlokalizowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem B.6 MW;

- b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: B.37 UT - projektowana zabudowa usługowa, polegająca na adaptacji istniejących budynków: usługi uzdrowiskowo – turystyczne z wykorzystaniem apartamentów do celów leczniczych,:

- wysokość projektowanej zabudowy: od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
- nakazuje się zachowanie istniejącego wskaźnika intensywności zabudowy,
- nakazuje się zachowanie istniejącego procentowego udziału powierzchni zieleni na działce,
- elewacja budynków winna nawiązywać do zabudowy historycznej,
- zakazuje się zwiększenia powierzchni utwardzonej, powierzchni zabudowy oraz kubatury budynków,
- obowiązują dachy o tradycyjnym dla regionu kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 38°-45° lub mansardowe. W obiektach zabytkowych dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
- proporcja brył, formy, pokrycie dachu budynków winny nawiązywać do istniejącej zabudowy;

- c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: B.50 UT - projektowana zabudowa usługowa: usługi uzdrowiskowo – turystyczne z wykorzystaniem apartamentów do celów leczniczych:

- wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, jednak nie więcej niż 10 m,
- wskaźnik intensywności zabudowy: nieprzekraczający 1,00,

- procentowy udział powierzchni zieleni na działce: nie mniejszy niż 65%,
 - obowiązują dachy o tradycyjnym dla regionu kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 38°-45° lub mansardowe,
 - pokrycie dachu dachówką w odcieniach koloru czerwonego,
 - budynek winien tworzyć architektoniczną całość z istniejącą zabudową;
- d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: B.17 UZ - projektowane usługi zdrowia związane z leczeniem uzdrowiskowym z dopuszczeniem usług turystycznych:
- wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym,
 - wskaźnik intensywności zabudowy: nieprzekraczający 0,80,
 - procentowy udział powierzchni zieleni na działce: nie mniejszy niż 65%,
 - obowiązują dachy o tradycyjnym dla regionu kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 38°-45° lub mansardowe,
 - pokrycie dachu dachówką w odcieniach koloru czerwonego,
 - budynki winien tworzyć architektoniczną całość z istniejącą zabudową
 - obowiązująca linia zabudowy zgodnie z oznaczaniem na rysunku planu (9 m od linii rozgraniczającej drogi) jako kontynuacja linii zabudowy sąsiedniego obiektu zlokalizowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem B.18 MW;
- e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: B.24 UZ/MP - projektowane usługi zdrowia związane z leczeniem uzdrowiskowym i zabudowa pensjonatowa, z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterach budynków:
- wysokość zabudowy: od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, jednak nie więcej niż 12,0 m,
 - wskaźnik intensywności zabudowy: nieprzekraczający 0,80,
 - procentowy udział powierzchni zieleni na działce: nie mniejszy niż 65%,
 - obowiązują dachy o tradycyjnym dla regionu kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 38°-45° lub mansardowe,
 - pokrycie dachu dachówką w odcieniach koloru czerwonego,
 - budynki winien tworzyć architektoniczną całość z istniejącą zabudową,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczaniem na rysunku planu – 6 m od linii rozgraniczającej drogi;
- f) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: B.25 UZ/MP - projektowane usługi zdrowia związane z leczeniem uzdrowiskowym i zabudowa pensjonatowa:
- wysokość zabudowy: od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
 - wskaźnik intensywności zabudowy: nieprzekraczający 0,80,
 - procentowy udział powierzchni zieleni na działce: nie mniejszy niż 65%,
 - obowiązują dachy o tradycyjnym dla regionu kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 38°-45° lub mansardowe,
 - pokrycie dachu dachówką w odcieniach koloru czerwonego,
 - budynki winien tworzyć architektoniczną całość z istniejącą zabudową,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczaniem na rysunku planu – 6 m linii rozgraniczającej drogi;
- g) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: B.30 UZ/MP - istniejące i projektowane usługi zdrowia związane z leczeniem uzdrowiskowym i projektowana zabudowa pensjonatowa:

- wysokość zabudowy: od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
- wskaźnik intensywności zabudowy: nieprzekraczający 0,80,
- procentowy udział powierzchni zieleni na działce: nie mniejszy niż 65%,
- obowiązują dachy o tradycyjnym dla regionu kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 38°-45° lub mansardowe,
- pokrycie dachu dachówką w odcieniach koloru czerwonego,
- budynki winien tworzyć architektoniczną całość z istniejącą zabudową,
- nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczaniem na rysunku planu – 6 m od linii rozgraniczającej drogi.

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

- 1) dla obszaru objętego planem obowiązują szczególne warunki zagospodarowania wynikające z lokalizacji w strefie „A” ochrony uzdrowskiej, w której obowiązują wymogi zgodnie ze Statutem Uzdrowiska Szczawno-Zdrój;
- 2) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru górniczego „Szczawno-Zdrój” ustanowionego dla złoża wód leczniczych „Szczawno-Zdrój”, dla którego obowiązują przepisy szczególne;
- 3) na obszarze objętym planem znajdują się: historyczny układ urbanistyczny i obszar obserwacji archeologicznej dla miejscowości o genezie średniowiecznej, dla których obowiązują przepisy szczególne;
- 4) na obszarze objętym planem znajdują się płytkie ujęcia wód leczniczych oraz otwory wiertnicze z wodami leczniczymi, wraz ze strefami ochrony, dla których obowiązują przepisy szczególne.

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

- 1) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału terenów przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) powierzchnia nowo wydzielonych działek: nie mniej niż 0,20 ha;
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonych działek: min. 30 m;
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 10°;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B.24 UZ/MP, B.25 UZ/MP, B.30 UZ/MP, dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości min. 6 m zakończonych placem manewrowym w przypadku braku przejazdu;
- 3) w przypadku wydzielania działek dla obiektów i urządzeń komunikacyjnych takich jak: przystanki, wiaty turystyczne i przystankowe, zatoki postojowe, urządzenia reklamowe, dla urządzeń infrastruktury technicznej, a także w przypadku obiektów małej architektury oraz działek wydzielanych na poprawę warunków zagospodarowania przyległej nieruchomości, dopuszcza się parametry inne niż wymienione w ust. 9 pkt 1.

10. Szczegółne 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) dla obszaru objętego planem obowiązują szczególne warunki zagospodarowania wynikające z położenia w granicach obszaru górniczego „Szczawno-Zdrój” ustanowionego dla złoża wód leczniczych „Szczawno-Zdrój” oraz w strefie „A” ochrony uzdrowskiej, w związku z czym należy zwrócić szczególną uwagę na ochronę surowców leczniczych i przestrzegać czynności zabronionych dla stref ochrony uzdrowskiej.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się:
 - a) istniejącymi drogami publicznymi:
 - klasy głównej KD-G – droga wojewódzka nr 375,
 - klasy lokalnej KD-L,
 - klasy dojazdowej (KD-D),
 - b) istniejącymi i projektowanymi drogami wewnętrznymi (KDW),
 - c) drogami ruchu pieszego z dopuszczeniem komunikacji samochodowej w ograniczonym zakresie (KP),
 - d) po zrealizowaniu obwodnicy Szczawna-Zdroju dopuszcza się obniżenie klasy (KD-G) oraz zmianę kategorii drogi wojewódzkiej nr 375,
 - e) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz urządzeń towarzyszących w tym: miejsc postojowych, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej i izolacyjnej w obrębie dróg;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) energia elektryczna:
 - zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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 zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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 zgodnie z przepisami odrębnymi 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 zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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:%, z wyłączeniem gruntów gminnych.

§ 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.