

Załącznik nr 10

Analiza Urbanistyczno-Architektoniczna

ANALIZA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

Art. 6 pkt. 1 Rozdziału 2 - Przygotowanie i Realizacja Inwestycji Mieszkaniowych - Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (dalej Ustawa) definiuje:

*„Przygotowanie do realizacji inwestycji mieszkaniowej obejmuje sporządzenie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, uzasadniającej **rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne** inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy **miejsowości i okolicy**, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana”.*

Ponadto, Art. 6 pkt 5 Rozdziału 2, wskazuje konieczność odniesienia się w Koncepcji Urbanistyczno-Architektonicznej do:

*„**Powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi**”.*

Poniższa **analiza urbanistyczno-architektoniczna**, stwierdza, iż:

1. Proponowana Koncepcja Urbanistyczno-Architektoniczna **spełnia** wymogi określone w art. 6. ust. 1. Ustawy, tj.: uwzględnia charakter zabudowy **miejsowości i okolicy**, w której Inwestycja będzie zlokalizowana.
2. Proponowana Koncepcja Urbanistyczno-Architektoniczna **spełnia** wymóg określony w art.6. ust. 2 pkt.5 Ustawy mówiący o powiązaniu przestrzennym planowanej Inwestycji z **terenami otaczającymi** w celu zachowania **ładu przestrzennego**, w tym **ładu urbanistycznego**.

Poniższa **analiza urbanistyczno-architektoniczna** obejmuje następujące aspekty:

1. Historyczny kierunek ekspansji zabudowy Szczawna-Zdroju
2. Główne Zabytki Szczawna-Zdroju
3. Charakter istniejącej zabudowy Szczawna-Zdroju
4. Charakter istniejącej zabudowy na terenach otaczających Inwestycje

Powyższe aspekty zostały sprecyzowane według przedstawionych poniżej **kryteriów**:

1. Forma architektoniczna
2. Kształt i pokrycie dachu
3. Detal architektoniczny
4. Kolorystyka budynku
5. Posadowienie budynku w terenie
6. Zagospodarowanie terenu

Celem przeprowadzonych analiz było rozumienie **genezy rozwoju i wzajemnych relacji** istniejącej zabudowy Szczawna-Zdroju, przedstawienia **najcenniejszych atrybutów** istniejącej zabudowy oraz **dostosowanie** powyższych do **aktualnych potrzeb** rynku mieszkaniowego w Szczawnie-Zdroju oraz **standardów nowoczesnego budownictwa**. Proponowana Inwestycja ma na celu zarówno zapewnienie **nowoczesnych udogodnień** w życiu codziennym przyszłych mieszkańców, jak i **estetycznej satysfakcji** wszystkim mieszkańcom Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawna-Zdroju.

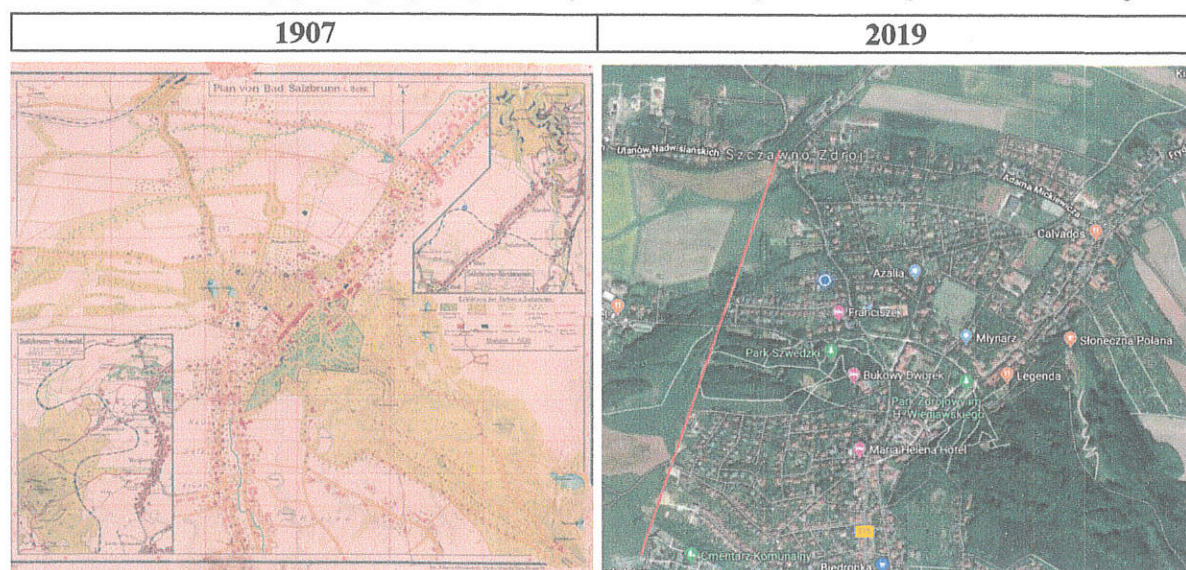
1. Historyczny kierunek ekspansji zabudowy Szczawna-Zdroju

Uzdrowiskowa Gmina Miejska Szczawno-Zdrój jest usytuowana w **pasmie górskim Sudety**, licznie otoczona terenami zielonymi. Najobszerniejsze, dojrzałe tereny zielone na terenie Szczawna-Zdroju to okolice góry Chełmiec (południowy-zachód) oraz Słonecznej Polany/Wzgórza Gedymina (południowy-wschód).

Ze względu na górskie uwarunkowania terenu **naturalnymi kierunkami rozbudowy** Szczawna-Zdroju były: północ, północny-wschód, północny-zachód oraz południe.

Powstająca przez lata zabudowa wznoszona była w poszanowaniu **naturalnego ukształtowania terenu**, charakterystycznego dla Szczawna-Zdroju.

W odniesieniu do powyższej analizy, przedstawionych poniżej map oraz aktualnego kierunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego należy jednoznacznie stwierdzić, iż Inwestycja znajduje się w **obrębie naturalnej rozbudowy** Szczawna-Zdroju.



2. Główne Zabytki Szczawna-Zdroju

Szczawno-Zdrój słynie z **kilkunastu zabytków** wpisanych do rejestru Narodowego Instytutu Dziedzictwa (NID). Należą do nich zarówno **pojedyncze budynki** (np. Dom Zdrojowy), **zespoły zabudowań** (np. Zabudowania Zdrojowe), jak i **tereny zielone** (np. Park Zdrojowy).

Ze względu na rangę Uzdrowiska, a w szczególności **walory architektoniczne i kulturowe** Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój, zdecydowano **nawiązać** w proponowanej Koncepcji Architektoniczno-Urbanistycznej do istniejących zabytków w celu zachowania kontynuacji urbanistycznej, która - z uwagi na jej dziedzictwo - powinna być pielęgnowana.

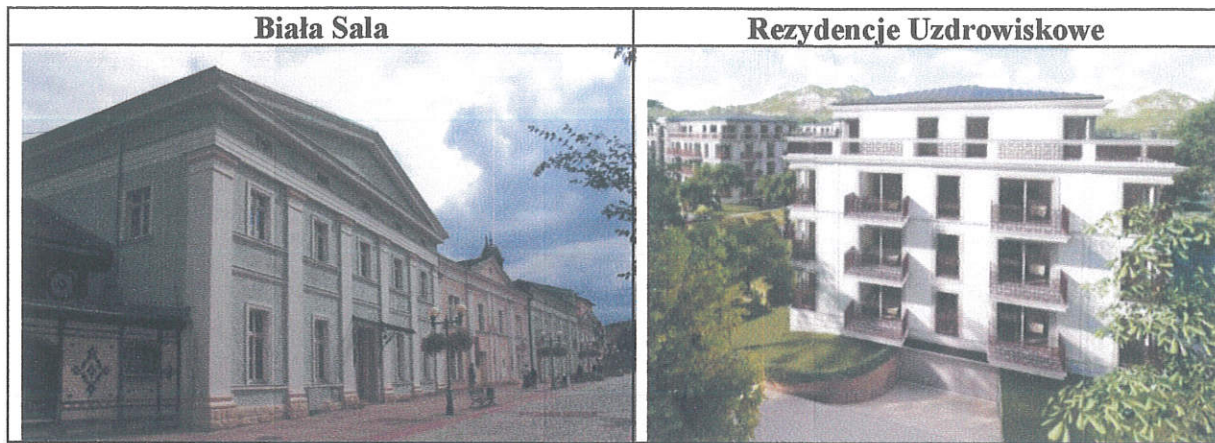
Planowana Inwestycja zakłada **zrównoważone połączenie** dobytku architektonicznego Szczawna-Zdroju z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przyszłych mieszkańców oraz standardów nowoczesnego budownictwa.



Pierwszą inspiracją architektoniczno-urbanistyczną projektowanej Inwestycji, ze względu na fakt, iż Szczawno-Zdrój jako Uzdrowisko „*swój początek zawdzięcza hrabiemu Hochberg*”, była Biała Sala.

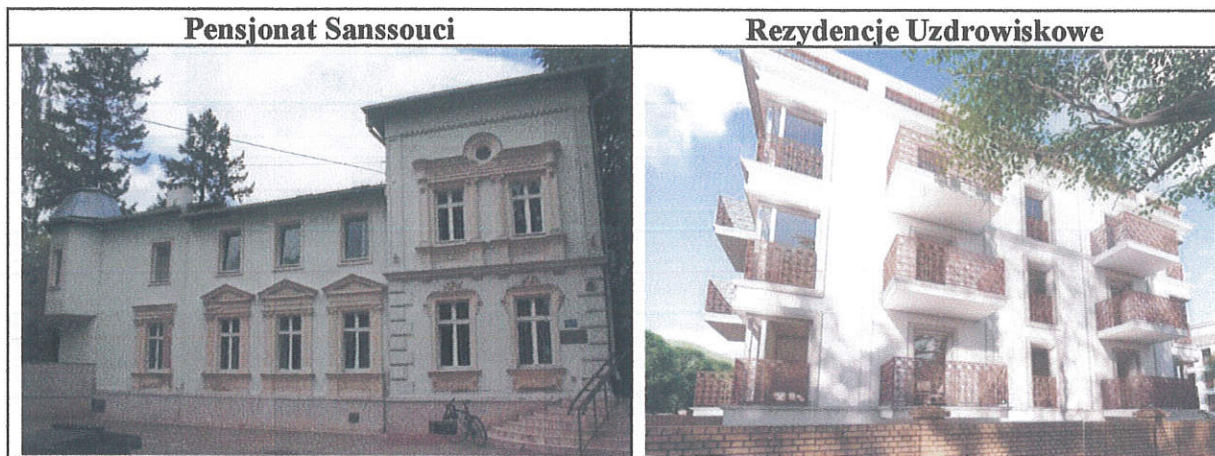
1. Biała Sala

Inspiracja: forma elewacji frontowej; kąt nachylenia dachu; kształt okien oraz opaski okienne



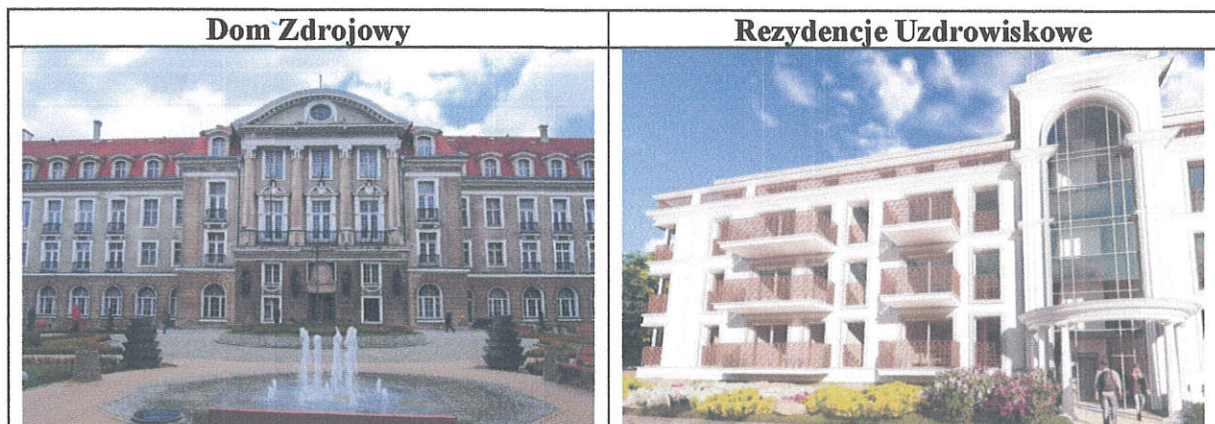
2. Pensjonat Sanssouci

Inspiracja: kąt nachylenia i pokrycie dachu; kształt okien; opaski okienne; kolorystyka



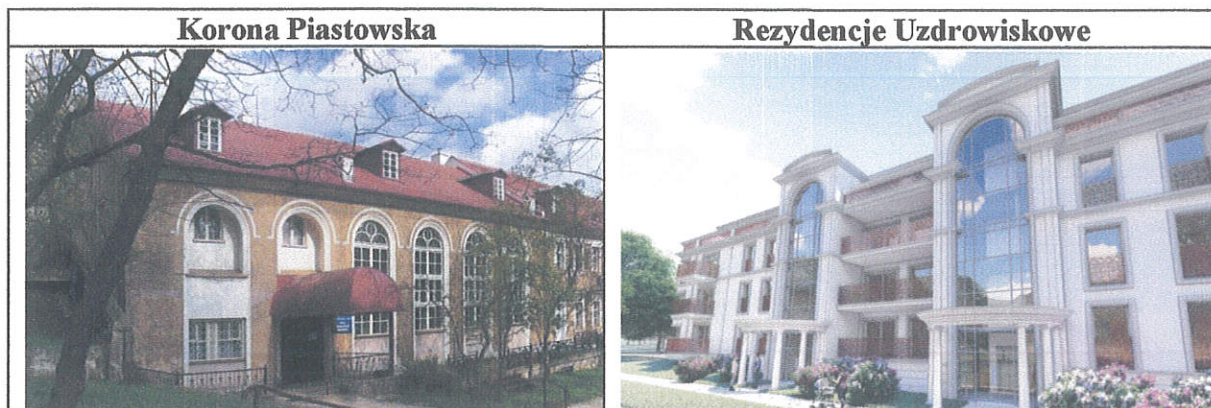
3. Dom Zdrojowy

Inspiracja: dekoracyjny ryzalit; dekoracyjne łuki; kształt okien; kolumny



4. Szpital Uzdrawiskowy Korona Piastowska

Inspiracja: łuki okienne; kształt okien



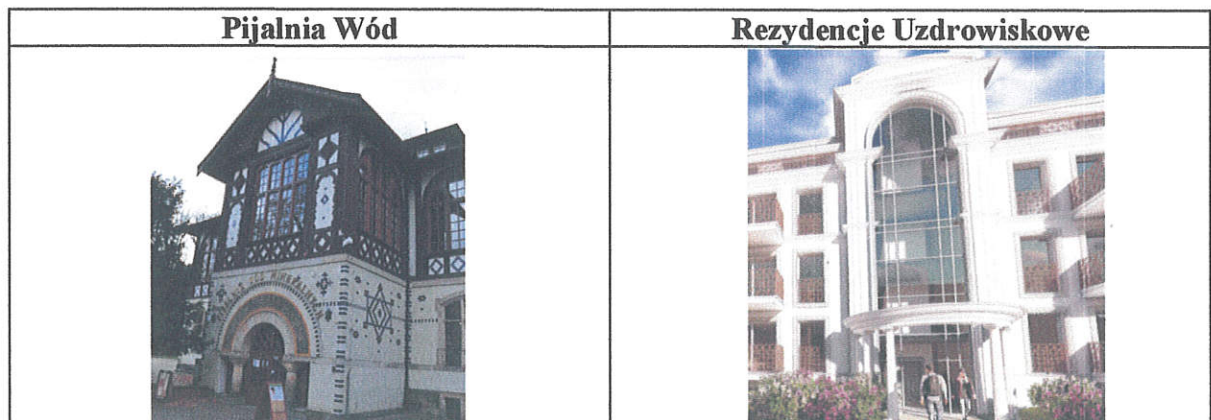
5. Zespół Szkół im. Marii Skłodowskiej Curie

Inspiracja: gzymsy; łuki okienne; kształt okien; kształt, kąt nachylenia, pokrycie dachu



6. Pijalnia Wód

Inspiracja: kolumny; dekoracyjne łuki przy wejściu do budynku



3. Charakter istniejącej zabudowy Szczawna-Zdroju

Jednym z walorów Szczawna-Zdroju jest różnorodność bryły oraz architektury budynków powstałych na przestrzeni lat. Zarówno w zabudowie historycznej (Dom Zdrojowy, Pensjonat Sanssouci) poprzez budynki powstałe w XX wieku, kończąc na nowym budownictwie wielorodzinnym wybudowanym po roku 2000, widać wzajemnie uzupełniające się zróżnicowanie wysokości budynków; długości i szerokości elewacji; kształtu, kątów nachylenia i rodzaju pokrycia dachów oraz intensywności zabudowy. Budynki cztero- i pięciokondygnacyjne sąsiadują w zgodzie z dwukondygnacyjnymi domami jednorodzinnymi, dachy strome i mansardowe sąsiadują z dachami wypłaszczonymi i płaskimi, a dachy te kryte są zarówno dachówką, gontem, papą, jak i wszelkiego rodzaju blachami. Dla przykładu: w odrestaurowanym budynku przy ul. Kolejowej 16 zastosowano blachę na rąbek stojący.

Na przestrzeni lat zmieniał się nie tylko detal architektoniczny zabudowy, ale również gabaryty, funkcja i metraż budynków (np. Hotel zur Sonne/ dzisiaj Villa Kosmowski lub budynki wielorodzinne budowane w latach 1900 vs. po roku 2000), potwierdzając tym samym zmieniające się zarówno nurty architektoniczne, jak i potrzeby mieszkańców, co jest kluczowe dla zbilansowanego rozwoju miasta i lokalnej społeczności.

Planowana Inwestycja zakłada zrównoważone połączenie dobytku architektonicznego istniejącej zabudowy Szczawna-Zdroju z uwzględnieniem aktualnych potrzeb potencjalnych mieszkańców. Inwestycja ma na celu spełnić współczesne wymogi budownictwa, jeśli chodzi o metraż i funkcje budynków, ściśle się jednak wpisując w architekturę Szczawna-Zdroju w celu pielęgnowania i kontynuacji jego dziedzictwa.



Przykłady charakteru istniejącej, sąsiadującej ze sobą zabudowy Szczawna Zdroju są następujące:

<p>Dom Zdrojowy (4 kondygnacje, dach mansardowy)</p>	<p>Pensjonat Sanssouci (2 kondygnacje, dach płaski)</p>
	
<p>Pensjonat Azalia (5 kondygnacji, dach płaski)</p>	<p>Domy Jednorodzinny ul. Klonowa 3 oraz 5 (2 kondygnacje, dach stromy)</p>
	

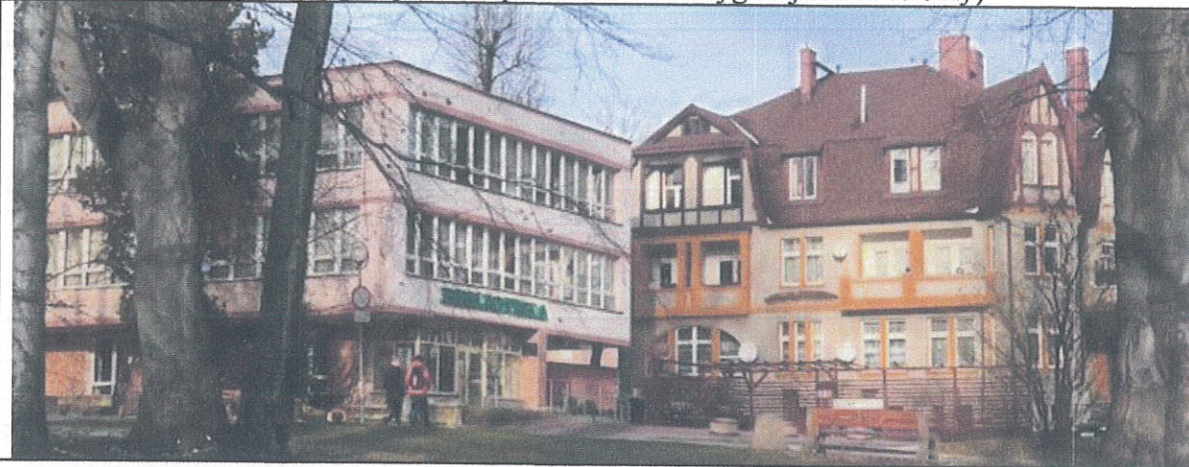
Ul. Kolejowa 15
(4 kondygnacje, dach wypłaszczony)



Ul. Kolejowa 16
(3 kondygnacje, dach stromy)



Biblioteka Publiczna Miejska vs. Budynek Wielorodzinny ul. Ogrodowa 1
(3 kondygnacje, dach płaski vs. 3-kondygnacje dach stromy)



Budynek Wielorodzinny ul. Mickiewicza 42 vs. Dom Jednorodzinny ul. Mickiewicza 40
(5 kondygnacji, dach wypłaszczony vs. 2 kondygnacje, dach płaski)



Dom Jednorodzinny ul. Mickiewicza 45 vs. Rezydencja Klonowa ul. Mickiewicza 47a,b,c
(4 kondygnacje, dach stromy vs. 2 kondygnacje dach stromy)



Willa Magnolia ul. Mickiewicza 18A vs. Willa nr 18 ul. Mickiewicza 18
(4 kondygnacje, dach stromy vs. 2 kondygnacje dach stromy)



Dom Jednorodzinny ul. Mickiewicza 18B vs. Willa Magnolia ul. Mickiewicza 18A
(2 kondygnacje dach wypłaszczony vs. 4 kondygnacje, dach stromy)



4. Charakter istniejącej zabudowy na terenach otaczających Inwestycję

W przeprowadzonej analizie urbanistyczno-architektonicznej uwzględniono zarówno budynki **bezpośrednio sąsiadujące** z Inwestycją, jak i **okoliczne zabudowania** bezpośrednio porównywalne do lokalizacji i rodzaju Inwestycji.

Planowana Inwestycja wraz z "terenami otaczającymi" tworzy "ład przestrzenny (...) w kontekście systemowych rozwiązań tj. jako dążenie do zapewnienia poszanowania ładu przestrzennego poprzez stworzenie harmonijnej całości oraz uwzględnienie w uporządkowanych relacjach wszelkich uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno-estetycznych"

Tereny otaczające Inwestycję składają się z następujących rodzajów istniejącej zabudowy:

1. Wielorodzinnej
2. Jednorodzinnej
3. Handlowo-Usługowej
4. Rekreacyjno-Turystycznej
5. Gospodarczej

Charakterystyka zabudowy terenów otaczających Inwestycję - tak samo, jak w całej Uzdrowskiej Gminie Miejskiej Szczawno-Zdrój - zmieniała się na przestrzeni lat, uzupełniając tym samym istniejący krajobraz o nowe formy architektoniczne, urbanistyczne oraz funkcjonalne, tworząc zróżnicowaną kompozycję budynków i dostosowując się do aktualnych potrzeb jego mieszkańców. Większość nowych budynków wykorzystało jednak elementy istniejącej zabudowy, co sprawiło, iż - pomimo nowej bryły - zgodnie wkomponowały się w istniejący krajobraz, zarówno urbanistycznie, jak i architektonicznie.

Istniejąca zabudowa na **terenach otaczających Inwestycję** zawiera budynki **dwu-, trzy-, cztero- oraz pięciokondygnacyjne**, o dachach **stromych, wypłaszczonej oraz płaskich**, o szerokości elewacji od **ok. 10m** (domy jednorodzinne) do **70m** (budynki wielorodzinne oraz segmenty szeregowych domów jednorodzinnych), o architekturze zarówno **minimalistycznej** (ul. Kolejowa 24A), jak i **bogatej w detal ozdobny** (ul. Kolejowa 27)

Powyżej opisaną, zróżnicowaną **charakterystykę istniejącej zabudowy terenów otaczających Inwestycję** przedstawiamy na następujących zdjęciach:

Ul. Kolejowa 31



Ul. Mickiewicza 42 i 40



Ul. Mickiewicza 47a,b,c i 49a,b,c



Ul. Mickiewicza 18A i 18



Ul. Mickiewicza 10B-10K



Ul. Kolejowa 25



Ul. Kolejowa 26, 24A, 24



Ul. Kolejowa 22 i 23



Ul. Kolejowa 30



Ul. Kolejowa 23A



Ul. Kolejowa 27



Aleja Spacerowa 22



W celu „zapewnienia poszanowania ładu przestrzennego” przeprowadzona **analiza urbanistyczno-architektoniczna** została rozszerzona o **parametry techniczne** budynków, do których Inwestycja bezpośrednio nawiązuje.

1. Budynek Wielorodzinny ul. Mickiewicza 42

Powiązanie z Inwestycją: rodzaj zabudowy, wysokość budynku, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy

Rodzaj Zabudowy: wielorodzinna

Wysokość Budynku: ponad 16m

Kąt Nachylenia Dachy: ok. 5 stopni

Intensywność Zabudowy: 1,7



Art. 17 pkt 6 oraz pkt 7 Rozdziału 3 - Przygotowanie i Realizacja Inwestycji Mieszkaniowych - Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących - wyznacza:

„Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;*
- 2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.*

Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie”.

W promieniu ok. 250m od planowanej Inwestycji, przy ul. Kolejowej 42 znajduje się pięciokondygnacyjny budynek mieszkalny o wysokości elewacji frontowej ponad 16m.

Budynek ten wyznacza zatem zgodnie z Ustawą **maksymalną wysokość budynków** objętych Inwestycją.

2. Budynek Mieszkalno-Usługowy ul. Kolejowa 31 (Stacja Kolejowa)

Powiązanie z Inwestycją: szerokość elewacji, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy

Szerokość Elewacji: ok. 60m

Kąt Nachylenia Dachy: ok. 12 stopni

Intensywność Zabudowy: 1.0



3. Budynek Wielorodzinny ul. Mickiewicza 49a, b i c

Powiązanie z Inwestycją: rodzaj zabudowy, ilość kondygnacji, szerokość elewacji, intensywność zabudowy

Rodzaj Zabudowy: wielorodzinna

Ilość Kondygnacji: 4

Szerokość Elewacji: ok. 46m

Intensywność Zabudowy: 1.3



4. Budynek Wielorodzinny ul. Mickiewicza 47a, b i c

Powiązanie z Inwestycją: rodzaj zabudowy, ilość kondygnacji, szerokość elewacji, intensywność zabudowy

Rodzaj Zabudowy: wielorodzinna

Ilość Kondygnacji: 4

Szerokość Elewacji: ok. 42m

Intensywność Zabudowy: 1.7



5. Budynek Wielorodzinny ul. Mickiewicza 18A

Powiązanie z Inwestycją: rodzaj zabudowy, ilość kondygnacji, szerokość elewacji, intensywność zabudowy

Rodzaj Zabudowy: wielorodzinna

Ilość Kondygnacji: 4

Szerokość Elewacji: ok. 45m

Intensywność Zabudowy: 1,1



6. Szereg Domów Jednorodzinnych ul. Mickiewicza 10B-10K

Powiązanie z Inwestycją: szerokość elewacji

Szerokość Elewacji: ok. 70m



7. Budynek Wielorodzinny ul. Pocztowa 16

Powiązanie z Inwestycją: rodzaj zabudowy, szerokość elewacji, intensywność zabudowy

Rodzaj Zabudowy: wielorodzinna

Ilość Kondygnacji: 5

Szerokość Elewacji: ok. 48m

Intensywność Zabudowy: 5



8. Budynek Wielorodzinny ul. Różana 2-4

Powiązanie z Inwestycją: rodzaj zabudowy, szerokość elewacji, intensywność zabudowy

Rodzaj Zabudowy: wielorodzinna

Szerokość Elewacji: ok. 48m

Intensywność Zabudowy: 1,45



9. Budynek Wielorodzinny ul. Prusa 24

Powiązanie z Inwestycją: rodzaj zabudowy, szerokość elewacji

Rodzaj Zabudowy: wielorodzinnna

Szerokość Elewacji: ok. 42m



10. Budynek Wielorodzinny ul. Sienkiewicza 29

Powiązanie z Inwestycją: rodzaj zabudowy, szerokość elewacji, intensywność zabudowy

Rodzaj Zabudowy: wielorodzinnna

Szerokość Elewacji: ok. 52m

Intensywność Zabudowy: 1,41



11. Budynek Wielorodzinny ul. Kolejowa 27

Powiązanie z Inwestycją: rodzaj zabudowy, ilość kondygnacji, detal architektoniczny

Rodzaj Zabudowy: wielorodzinną

Ilość Kondygnacji: 4

Detal Architektoniczny: opaski okienne, ozdobna metaloplastyka



12. Dom Jednorodzinny ul. Kolejowa 23A

Powiązanie z Inwestycją: detal architektoniczny

Detal Architektoniczny: kolorystyka elewacji, luki okienne, opaski okienne, ozdobny ryzalit



13. Budynek Mieszkalno-Usługowy ul. Kolejowa 22

Powiązanie z Inwestycją: kąt nachylenia dachu

Kat Nachylenia Dachów: ok. 4 stopni



Budynki na **dalszych terenach otaczających** Inwestycję to zarówno mniejsze budynki wielorodzinne oraz budynki jednorodzinne o 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, szerokościach elewacji **od około 10m do 20m** i wskaźniku **intensywności zabudowy od 0,5 do 1,3**, jak również **większych rozmiarów** budynki oraz Zabytki liczące **do 190m szerokości elewacji**, dla których wskaźniki **intensywności zabudowy** kształtują się w szacunkowym przedziale **od 1 do 1,3**.

Budynki te posiadają **dachy strome i mansardowe** oraz **płaskie i wypłaszczone** w relacjach około **50/50**. Pokrycie dachów stromych jest w większości z **dachówki ceramicznej** lub **blachy szlachetnej**, a dachów płaskich i wypłaszczonych - z **papy** lub **blachy**.

Budynki w istniejącej zabudowie powstające zarówno w **XIX i XX wieku**, jak i po roku 2000 posadawiane były w **poszanowaniu naturalnego, górskiego ukształtowania terenu**, charakterystycznego dla **Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawna-Zdroju**.

Tereny działek zarówno budynków wielorodzinnych, jak i jednorodzinnych, są w większości zagospodarowane **liczną ilością zieleni**, nawiązując do okolicznych terenów zielonych.

Ul. Słoneczna 12-14



ul. Słoneczna 37-51



Zabudowania Zdrojowe



Panorama Szczawna-Zdroju

