

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w SZCZAWNIE-ZDROJU

z dnia

w sprawie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój, położonego w obrębie Szczawno-Zdrój 1, pomiędzy ul. F. Chopina (dz. nr 123/2) a ul. Kolejową (dz. nr 71) w Szczawnie-Zdroju.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 609 ze zm.), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą nr LVII/25/23 z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój, położonego w obrębie Szczawno-Zdrój 1, pomiędzy ul. F. Chopina (dz. nr 123/2) a ul. Kolejową (dz. nr 71) w Szczawnie-Zdroju, po stwierdzeniu, że zapisy planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój (uchwała nr XL/68/21 z dnia 29 listopada 2021 w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój), **uchwała się, co następuje:**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój, położonego w obrębie Szczawno-Zdrój 1, pomiędzy ul. F. Chopina (dz. nr 123/2) a ul. Kolejową (dz. nr 71) w Szczawnie-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. Załącznikami do uchwały są ponadto:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3;

3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

4. Załączniki nr 2, 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem:

1) **1 MN – 10 MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących, garaży, dojeżdż, miejsc do parkowania, dojazdów i zieleni towarzyszącej;

2) **MN-MW** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących, garaży, dojeżdż, miejsc do parkowania, dojazdów, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, małej architektury i zieleni towarzyszącej;

- 3) **1 MW – 2 MW** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji wbudowanych w parterze budynku usług oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących, dojazdów, miejsc do parkowania, dojazdów, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, małej architektury i zieleni towarzyszącej;
- 4) **MW-U** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
- 5) **U** teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących, dojazdów, miejsc do parkowania, dojazdów i zieleni towarzyszącej;
- 6) **RN** teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 7) **1 ZN – 3 ZN** tereny zieleni naturalnej, z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej, zbiorników wodnych, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, małej architektury, zieleni urządzonej oraz nieutwardzonych dojazdów i dojazdów;
- 8) **I** teren infrastruktury technicznej (stacja redukcyjno-pomiarowa) z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących, dojazdów, miejsc do parkowania, dojazdów i zieleni towarzyszącej;
- 9) **KDD** teren dróg klasy dojazdowej;
- 10) **1 KPR – 2 KPR** tereny dróg pieszych i rowerowych, z dopuszczeniem użytkowania jako dojazd do sąsiadujących terenów rolnych i mieszkaniowych;
- 11) **KP** teren komunikacji pieszej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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; projekty zagospodarowania działek muszą uwzględniać relacje z zabudową i urządzeniem działek sąsiednich, a w szczególności: charakterem zabudowy, kolorystyką elewacji oraz formą i rodzajem pokrycia dachowego.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) dla terenów (**MN, MN-MW, MW, MW-U, U**) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
- 3) obowiązuje usuwanie odpadów komunalnych i wytworzonych w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się lokalizowanie pojemników do selektywnej zbiórki odpadów;
- 4) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących pogorszyć jakość wód podziemnych;
- 5) należy stosować rozwiązania techniczne, izolujące formacje wodonośne przed zanieczyszczeniami, uwzględniając warunki geotechniczne terenu;
- 6) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i budowę otwartych zbiorników wodnych i innych elementów systemu służącego do retencjonowania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych, w sposób nie kolidujący z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 7) w odniesieniu do śródlądowych wód powierzchniowych i podobnych do nich sztucznych cieków i zbiorników wodnych, dopuszcza się ich zarurowanie i zmianę przebiegu, w sposób nie kolidujący z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Zasady kształtowania krajobrazu

Nie określa się zasad kształtowania krajobrazu z uwagi na brak audytu krajobrazowego.

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

- 1) wszystkie przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte przypadkowo, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami podlegają ochronie prawnej na podstawie odrębnych przepisów;
- 2) działka nr. ew. 109 obręb Szczawno-Zdrój 1, znajduje się na terenie historycznego układu urbanistycznego miasta Szczawno-Zdrój wykształconego przed II wojną światową, z zabudową sprzed tego czasu, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/2576/682/Wł decyzją z dnia 08.12.1977 r. Celem ochrony ww. układu urbanistycznego:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej lokalizować należy z uwzględnieniem zabytkowego charakteru obszaru (nowe linie energetyczne i teletechniczne prowadzić należy wyłącznie jako doziemne);
 - b) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej miasta w zakresie skali, bryły i formy architektonicznej, w tym kształtu i wysokości dachu, nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej oraz kształtować tak, by nie przyczyniła się do gruntownych zmian historycznie ukształtowanego krajobrazu miasta (stosować tradycyjny, historyczny rodzaj pokrycia dachowego, kolorystykę uwzględniającą walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie miasta). Powyższe uwarunkowania dotyczyć powinny również obiektów istniejących, poddawanych modernizacji technicznej i przebudowie;
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów masztowych; montażu anten satelitarnych i urządzeń technicznych na eksponowanych od strony przestrzeni publicznych elewacjach budynków;
- 3) działka nr. ew. 109 obręb Szczawno-Zdrój 1, znajduje się na terenie obszaru obserwacji archeologicznej dla miejscowości o genezie średniowiecznej w granicach ścisłej ochrony konserwatorskiej. Z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze miejscowości o metryce średniowiecznej), wyznaczono strefę ochrony zabytków archeologicznych - OW. Na jej obszarze dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

- 1) Lokalizacja i rozbudowa budynków oraz ich części jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych liniami rozgraniczającymi z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 2) Z nieprzekraczalną linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie budynków tylko po wewnętrznej stronie linii,
 - b) zewnętrzna krawędź ściany budynku ani żaden jej element nie mogą wykraczać poza oś symetrii tej linii;
- 3) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ustala się:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,01, max. 0,4,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - c) szerokość elewacji frontowej do 20 m,
 - d) wysokość zabudowy jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych (nie włączając poddasza użytkowego), nieprzekraczająca 12 m, mierząc zgodnie z zapisami art. 2 pkt 30 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- e) dachy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, garaży oraz budynków gospodarczych - dwuspadowe lub wielospadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Nachylenie połaci dachowej w granicach od 30° do 45°. Pokrycie dachu ceramiczne - matowe, w kolorze naturalnym dla ceramiki (czerwono-brązowy lub z dopuszczeniem ciemnego odcienia szarości),
 - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 45% działki,
 - g) min. 2 miejsca do parkowania wliczając w to garaż,
 - h) zakaz realizacji zabudowy jednorodzinnej w zabudowie szeregowej oraz bliźniaczej,
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej (**MN-MW**) ustala się:
- a) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,01, max. 0,7,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - c) szerokość elewacji frontowej do 20 m dla zabudowy jednorodzinnej, do 35 m dla zabudowy wielorodzinnej,
 - d) wysokość zabudowy jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych (nie włączając poddasza użytkowego), nieprzekraczająca 12 m, mierząc zgodnie z zapisami art. 2 pkt 30 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - e) wysokość zabudowy wielorodzinnej do czterech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, nieprzekraczająca 16 m, mierząc zgodnie z zapisami art. 2 pkt 30 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - f) dachy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnych i wielorodzinnej, garaży oraz budynków gospodarczych - dwuspadowe lub wielospadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Nachylenie połaci dachowej w granicach od 30° do 45°. Pokrycie dachu ceramiczne - matowe, w kolorze naturalnym dla ceramiki (czerwono-brązowy lub z dopuszczeniem ciemnego odcienia szarości),
 - g) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 45% działki,
 - h) min. 2 miejsca do parkowania dla każdego lokalu mieszkalnego wliczając w to garaż, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 wyznaczonych miejsc do parkowania,
 - i) zakaz realizacji zabudowy jednorodzinnej w zabudowie szeregowej oraz bliźniaczej,
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 5) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**) ustala się:
- a) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,01, max. 0,7,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - c) szerokość elewacji frontowej do 35 m
 - d) wysokość zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, nieprzekraczająca 16 m, mierząc zgodnie z zapisami art. 2 pkt 30 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - e) dachy zabudowy wielorodzinnej, garaży oraz budynków gospodarczych - dwuspadowe lub wielospadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Nachylenie połaci dachowej w granicach od 30° do 45°. Pokrycie dachu ceramiczne - matowe, w kolorze naturalnym dla ceramiki (czerwono-brązowy lub z dopuszczeniem ciemnego odcienia szarości),
 - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 45% działki,
 - g) min. 2 miejsca do parkowania dla każdego lokalu mieszkalnego wliczając w to garaż, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 wyznaczonych miejsc do parkowania,
 - h) min. 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 wyznaczonych miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 na każdy podmiot gospodarczy prowadzący działalność,
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

- 6) Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (**MW-U**) ustala się:
- nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,01, max. 0,7,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - szerokość elewacji frontowej do 35 m
 - wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: do czterech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, nieprzekraczająca 16 m, mierząc zgodnie z zapisami art. 2 pkt 30 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - wysokość zabudowy usługowej: do dwóch kondygnacji nadziemnych (nie włączając poddasza użytkowego), nieprzekraczająca 13 m mierząc zgodnie z zapisami art. 2 pkt 30 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - dachy zabudowy wielorodzinnej, zabudowy usługowej, garaży oraz budynków gospodarczych - dwuspadowe lub wielospadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Nachylenie połaci dachowej w granicach od 30° do 45°. Pokrycie dachu ceramiczne - matowe, w kolorze naturalnym dla ceramiki (czerwono-brązowy lub z dopuszczeniem ciemnego odcienia szarości),
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 45% działki,
 - min. 2 miejsca do parkowania dla każdego lokalu mieszkalnego wliczając w to garaż, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 6 do 15 wyznaczonych miejsc do parkowania,
 - min. 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 6 do 15 wyznaczonych miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 na każdy podmiot gospodarczy prowadzący działalność,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 7) Dla terenów zabudowy usługowej (**U**) ustala się:
- nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,01, max. 0,8,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych (nie włączając poddasza użytkowego), nieprzekraczająca 13 m, mierząc zgodnie z zapisami art. 2 pkt 30 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Nachylenie połaci dachowej w granicach od 20° do 45°. Pokrycie dachu ceramiczne - matowe, w kolorze naturalnym dla ceramiki (czerwono-brązowy lub z dopuszczeniem ciemnego odcienia szarości),
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 45% działki,
 - min. 2 miejsca do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 6 do 15 wyznaczonych miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 na każdy podmiot gospodarczy prowadzący działalność,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 8) Dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy (**RN**) ustala się zakaz zabudowy;
- 9) Dla terenu dróg publicznych klasy dojazdowej (**KDD**) ustala się:
- możliwość, przy uwzględnieniu odrębnych przepisów, lokalizacji obiektów uzupełniających,
 - w zakresie wymaganych parametrów:
 - minimalna liczba pasów ruchu w jezdni – 1,
 - minimalna liczba wyodrębnionych od jezdni chodników – 1,
 - minimalna wysokość skrajni drogi – 4,6 m,
 - możliwość lokalizacji zbiorników wodnych oraz wprowadzania zieleni, w tym rzędów drzew, w sposób niekolidujący z funkcją komunikacyjną tych terenów,
 - obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej,

- e) pozostałe zasady zagospodarowania powinny być zgodne z odrębnymi przepisami;
- 10) Dla terenu dróg pieszych i rowerowych (**KPR**) ustala się:
- a) możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej oraz obiektów uzupełniających w sposób niekolidujący z funkcją komunikacyjną drogi,
 - b) możliwość wprowadzania zieleni, w tym rzędów drzew, w sposób niekolidujący z funkcją komunikacyjną tych terenów,
 - c) możliwość użytkowania drogi jako dojazdu do sąsiadujących terenów rolnych i mieszkaniowych.
 - d) zakaz lokalizacji ogrodzeń i innych urządzeń, które utrudniałyby:
 - ruch pieszy oraz rowerowy,
 - budowę infrastruktury technicznej,
 - e) w zakresie wymaganych parametrów powinny być one zgodne z przepisami odrębnymi.
- 11) Dla terenu komunikacji pieszej (**KP**) ustala się:
- a) możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej oraz obiektów uzupełniających w sposób niekolidujący z funkcją komunikacyjną terenu,
 - b) możliwość wprowadzania zieleni, w tym rzędów drzew, w sposób niekolidujący z funkcją komunikacyjną tych terenów,
 - c) zakaz lokalizacji ogrodzeń i innych urządzeń, które utrudniałyby:
 - ruch pieszy
 - budowę infrastruktury technicznej,
 - d) w zakresie wymaganych parametrów powinny być one zgodne z przepisami odrębnymi.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu strefy „C” ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, zgodnie ze Statutem Uzdrowiska Szczawno-Zdrój, o których mowa w art. 38 pkt 3 i art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- 2) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru oraz terenu górniczego „Szczawno-Zdrój” ustanowionego dla złoża wód leczniczych „Szczawno-Zdrój”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) obszar objęty planem znajduje się częściowo (w zakresie działki nr 109 obręb Szczawno-Zdrój 1) w granicach historycznego układu urbanistycznego wykształconego przed II wojną światową, z zabudową sprzed tego czasu, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/2576/682/Wł decyzją z dnia 08.12.1977 r., dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) przez obszar objęty planem przebiegają linie elektroenergetyczne dla których obowiązują przepisy odrębne:
- linia napowietrzna średnich napięć 10 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej (o szerokości 14 m),
 - linia napowietrzna średnich napięć 20 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, (o szerokości 14 m),
 - linia kablowa średnich napięć 20kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, (o szerokości 1,4 m),
 - linia kablowa niskich napięć 0,4 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, (o szerokości 1,4 m);

5) przez obszar objęty planem przebiega gazociąg dla którego obowiązują przepisy odrębne:
- gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 250/500 PN 1,6 MPa wraz z strefami kontrolowanymi (o szerokości 6 m i 50 m).

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

- 1) Linie rozgraniczające tereny mogą stanowić równocześnie granice nieruchomości przewidzianych do wydzielania w wyniku scalania i podziału nieruchomości;
- 2) Układ granic nieruchomości, powstały w wyniku scalenia i podziału, ma umożliwiać przeznaczenie, zabudowę i zagospodarowanie terenu zgodne z innymi ustaleniami planu miejscowego;
- 3) Dopuszcza się wydzielanie – w wyniku scalania i podziału nieruchomości – nowych działek dla dojazdów i dróg, a także dróg i sieci uzbrojenia terenu oraz publicznych miejsc sytuowania pojemników na odpady komunalne, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) Przy scalaniu lub podziale nieruchomości należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.
- 5) Określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
na terenach oznaczonych symbolem (MN, MW, U, MN-MW oraz MW-U):
 - a) minimalna powierzchnia działki – 750 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 15 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją odchylenia do 5°.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz budowy

- 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 infrastruktury technicznej).
- 2) Na terenie pasów ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych:
 - a) obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania:
 - instalacji fotowoltaicznych,
 - nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m) i o rozbudowanym systemie korzeniowym,
 - b) dopuszcza się przebudowę i prowadzenie sieci napowietrznych jako doziemne linie elektroenergetyczne;
- 4) Na terenie strefy kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 250/500:
 - a) nakazuje się kontrolowanie wszelkich działań, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie,
 - b) zabrania się wznoszenia obiektów budowlanych, urządzeń stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania,

- c) zakazuje się sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej;
 - d) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;
- 5) Na terenach, na których dopuszczono zabudowę, zakazy określone w tym ustępie obowiązują do czasu usunięcia z nich istniejących gazociągów i napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącą drogą publiczną (**KDD**);
- 2) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, pod warunkiem zapewnienia odpowiednich parametrów technicznych dla ruchu samochodowego, ustala się poprzez oznaczone na rysunku planu miejscowego drogi, posiadające techniczną kontynuację poza obszarem objętym planem miejscowym lub poprzez drogi, które służą do obsługi terenów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem miejscowym;
- 3) dopuszcza się realizowanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem miejscowym z otoczeniem za pomocą nie wydzielonych na rysunku planu miejscowego dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych i rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej;
 - b) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego; zatwierdzany plan obejmuje obszary, będące strefami kontrolowanymi nad gazociągami, na których, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz określonych w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu; istnieje ograniczenie praw własności właścicieli gruntów w strefie kontrolowanej, związane z zagwarantowaniem dostępności do gazociągu dla służb eksploatacyjnych Operatora Systemu Dystrybucyjnego;
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszczalne jest zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - d) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszczalne jest odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków z zachowaniem wymogów ochrony uzdrowiskowej;
 - e) obowiązuje retencja wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu oraz w całości poprzez gospodarcze wykorzystanie lub retencjonowanie na działce budowlanej;
 - f) ustala się retencje wód opadowych i roztopowych z terenu drogi publicznej (**KDD**) na terenie zieleni naturalnej (**1 ZN**);
 - g) ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

§ 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 planu, o której mowa w art.36, ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 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.