



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 stycznia 2024 r.

Poz. 325

UCHWAŁA NR XVIII/149/2023 RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU

z dnia 27 grudnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Dębowej w obrębie Stary Zdrój MPZP STARY ZDRÓJ - UL. DĘBOWA II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w brzmieniu określonym zgodnie z art. 67, ust. 3, pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w nawiązaniu do uchwały nr VIII/77/2022 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Dębowej w obrębie Stary Zdrój, stwierdzając jednocześnie, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica-Zdrój, uchwalonego uchwałą nr XLVIII/337/2006 z dnia 24 października 2006 r. z późn. zm., Rada Miejska w Polanicy-Zdroju uchwala, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Dębowej w obrębie Stary Zdrój, MPZP STARY ZDRÓJ - UL. DĘBOWA II, którego obowiązujące ustalenia zostaną wyrażone w postaci:

- 1) tekstu planu miejscowego, stanowiącego niniejszą uchwałę;
- 2) rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 pkt 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) RYSUNKU PLANU MIEJSCOWEGO - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, którego obowiązujące ustalenia określono w legendzie;
- 2) USTAWIE - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 3) TERENIE - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 4) PRZEZNACZENIU PODSTAWOWYM - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, określone dla danego terenu, przy czym:
 - a) realizacja, potrzeby i wymagania określone dla tego przeznaczenia muszą być spełnione priorytetowo przed wymaganiami innych form zagospodarowania,
 - b) o ile ustalenia zawarte w dalszych przepisach niniejszej uchwały nie stanowią inaczej wraz z przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się realizację niezbędnych elementów towarzyszących takich jak: zieleń, urządzenia i obiekty pomocnicze oraz elementy obsługi komunikacyjnej;
- 5) PRZEZNACZENIU UZUPEŁNIAJĄCYM - należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania, dopuszczone dla danego terenu, które uzupełniają i jednocześnie nie są sprzeczne z przeznaczeniem podstawowym, realizowane wg następujących zasad:
 - a) zakazuje się realizacji takich form zagospodarowania samodzielnie, tj. bez realizacji przeznaczenia podstawowego,
 - b) realizację przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się w formie wbudowanej - na maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku,
 - c) powierzchnię określoną w niniejszym punkcie należy liczyć łącznie dla wszystkich form zagospodarowania, składających się na przeznaczenie uzupełniające,
 - d) o ile ustalenia zawarte w dalszych przepisach niniejszej uchwały nie stanowią inaczej wraz z przeznaczeniem uzupełniającym dopuszcza się realizację niezbędnych elementów towarzyszących takich jak: zieleń, urządzenia i obiekty pomocnicze oraz elementy obsługi komunikacyjnej;
- 6) NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY - należy przez to rozumieć linię, której ściana elewacji nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budynków prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych oraz złączy kablowych, dla których ze względu na charakter zainwestowania dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji,
 - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią, dla których dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, w szczególności dotyczących odległości stosowanych w budownictwie,
 - c) warstw ocieplenia budynków wraz z wykończeniem,
 - d) części konstrukcyjnych budynku wystających przed elewację, w szczególności: balkonów, wykuszy, zadaszeń, elementów dachu z zastrzeżeniem, iż ww. elementy będą spełniać łącznie następujące warunki:
 - będą zlokalizowane powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - wysokość pomiędzy projektowaną powierzchnią gruntu a wystającą częścią budynku w najniższym miejscu nie będzie mniejsza niż 3 m,
 - nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 1,5 m,
 - e) podjazdów dla niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku, wjazdów do parkingów podziemnych,
 - f) niezadaszonych miejsc parkingowych zlokalizowanych poza budynkami;
- 7) NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUGACH - należy przez to rozumieć działalność, która nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym za nieuciążliwe rozumie się również przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na

środowisko, dla których przeprowadzona na podstawie aktualnych przepisów prawa odpowiednia ocena nie wykaże znaczącego oddziaływania na środowisko;

- 8) URZĄDZENIACH I OBIEKTACH POMOCNICZYCH - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyposażenia technicznego oraz inne urządzenia i obiekty zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów, zgodnie z przeznaczeniem terenu, w szczególności: garaże, pomieszczenia gospodarcze - na zasadach określonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały;
- 9) BUDYNKU GŁÓWNYM - należy przez to rozumieć budynek o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym z wyłączeniem łączników;
- 10) ŁĄCZNIKU - należy przez to rozumieć odrębny budynek stanowiący połączenie budynków głównych i przeznaczony do obsługi komunikacyjnej łączonych budynków głównych, realizowany według następujących zasad:
 - a) w łączniku dopuszcza się funkcje związane z komunikacją, w szczególności: wiatrołapy, schody, korytarze, przejścia, windy a także pomieszczenia związane z obsługą obiektu oraz klientów, w szczególności: recepcja, sekretariat, szatnie, hol,
 - b) na kondygnacjach podziemnych łącznika dopuszcza się dodatkowo miejsca parkingowe wraz z niezbędną komunikacją oraz infrastrukturą,
 - c) forma i skala łącznika powinna podkreślać dominujący charakter brył łączonych budynków głównych, tzn. łącznik powinien być niższy przynajmniej o 3 m od niższego z łączonych budynków głównych,
 - d) dla łączników dopuszcza się dach zgodny z dachem budynku głównego lub dach płaski o dowolnym kolorze i rodzaju pokrycia dachowego lub dach zielony,
 - e) materiał użyty na elewacji powinien wyraźnie odróżniać budynek łącznika od łączonych budynków głównych - dopuszcza się w szczególności szkło,
 - f) w linii elewacji łącznik należy cofnąć o minimum 2 m w stosunku do linii elewacji łączonych budynków głównych,
 - g) długość budynków (wraz z łącznikami) nie przekroczy w każdym kierunku 120 m,
 - h) powierzchnia zabudowy łącznika może stanowić maksymalnie 10% powierzchni zabudowy łączonych budynków;
- 11) OBSŁUDZE KOMUNIKACYJNEJ - należy przez to rozumieć dojazdy i dojścia oraz inne elementy związane z zapewnieniem prawidłowej obsługi nieruchomości, w szczególności: place manewrowe, miejsca parkingowe, chodniki wraz z niezbędną infrastrukturą, przy czym budowa i utrzymanie należy do zarządcy terenu lub właścicieli nieruchomości;
- 12) SZEROKOŚCI ELEWACJI - należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku wraz z ociepleniem, przy czym parametr dotyczy części nadziemnej budynku;
- 13) WYSOKOŚCI ELEWACJI - należy przez to rozumieć parametr określający wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków, rozumiany jako maksymalna dopuszczalna odległość od projektowanej powierzchni gruntu w najniższej położonej części budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu bez anten, kominów, przy czym w przypadku określania maksymalnej ilości kondygnacji do ww. parametru nie wlicza się kondygnacji podziemnych;
- 14) DACHU PŁASKIM - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci 1-12 stopni;
- 15) DACHU ZIELONYM - należy przez to rozumieć stropodach o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowy

Rozdział 2.**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY -
PRZEZNACZENIE TERENU**

§ 3.1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 4 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

2. Wyznacza się tereny usług turystyki lub usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1UT-UZ, 2UT-UZ dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) nieuciążliwe usługi turystyki,
 - b) nieuciążliwe usługi zdrowia w szczególności usługi związane z lecznictwem uzdrowiskowym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi związane z obsługą kuracjuszy oraz ruchu turystycznego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług związanych z obsługą kuracjuszy oraz ruchu turystycznego tylko w formie funkcji wbudowanej, na zasadach określonych dla przeznaczenia uzupełniającego,
 - b) gabaryty budynków:
 - wysokość elewacji budynków głównych - maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 18 m, minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - ostatnią kondygnację w budynkach głównych należy zrealizować jako poddasze użytkowe, przy czym na ostatniej kondygnacji dopuszcza się ścianę kolankową o wysokości maksymalnie 1,2 m,
 - dopuszcza się dodatkowo kondygnacje podziemne,
 - szerokość każdej elewacji budynku głównego bez wliczania łączników - maksymalnie 35 m,
 - c) wysokość obiektów nie będących budynkami:
 - dla obiektów infrastruktury technicznej - maksymalnie 12 m,
 - dla pozostałych obiektów - maksymalnie 6 m,
 - d) powierzchnia sumaryczna zabudowy wszystkich budynków wraz z łącznikami nie może przekroczyć 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia zabudowy poszczególnych budynków - maksymalnie 250 m²,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 75% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 0, maksymalnie 1,35,
 - h) dopuszcza się budowę łączników - na zasadach określonych dla łączników w § 2,
 - i) parametry dachów budynków głównych:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 30°- 45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu proporcjach oraz kątach nachylenia: 25°-30° dla górnych połaci oraz 50°- 60° dla dolnych połaci,
 - pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym: czerwonym, ceglastym lub grafitowym,
 - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni rzutu dachu dla takich elementów jak: zadaszenia nad wejściem, łączniki, ganki, tarasy oraz lukarny,

- j) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu miejscowego w odległości:
- 6 m od ulicy Dębowej w północnej części terenu 1UT-UZ,
 - 4 m od terenu 1KR,
- k) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 4) w zakresie miejsc do parkowania ustala się:
- a) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni przeznaczonej na usługi,
 - b) wszystkie miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja,
 - c) miejsca parkingowe przeznaczone dla usług związanych z obsługą kuracjuszy oraz ruchu turystycznego należy projektować jako ogólnodostępne,
 - d) w ramach wymaganej ilości miejsc parkingowych określonych powyżej należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 6-15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 16-40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 41-100,
 - 4% ogólnej liczby wymaganych miejsc parkingowych jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
 - e) powyższe współczynniki nie dotyczą miejsc postojowych realizowanych na podstawie przepisów odrębnych,
 - f) ze względu na położenie w strefie ochronnej „A” obszaru uzdrowiska, ilość miejsc postojowych podlega ograniczeniom określonym w odpowiednich przepisach odrębnych;
- 5) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych 2500 m², przy czym zasada nie dotyczy działek wydzielanych na polepszenie działek sąsiednich.

3. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1ZP, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona w tym w szczególności: parki, zieleńce, ogrody;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymanie i pielęgnacja oraz rozwój zieleni,
 - b) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków oraz wiat.

Rozdział 3.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 4.1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 4 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

2. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KR, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 6 m,
- b) dopuszcza się zagospodarowanie drogi w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez wydzielania jezdni oraz chodników,
- c) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
 - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - lokalizację dystrybucyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń odwadniających,
 - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

§ 5. 1. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych dystrybucyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym, przy czym ich budowa oraz rozbudowa nie może powodować nowych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

2. Powiązanie z zewnętrzną siecią infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym paragrafie.

3. W zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - wyklucza się lokalizację urządzeń i instalacji wykorzystujących energię wiatru, biogaz rolniczy oraz głębinowych pomp ciepła.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę - ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego - po rozbudowie.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie podziemnych linii kablowych - z zastrzeżeniem ust. 1.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię ciepłą - ustala się ogrzewanie indywidualne lub zdalaczynne - na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa, w szczególności dotyczących ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej realizowanej w oparciu o obowiązujące przepisy - z zastrzeżeniem ust. 1;
- 2) dla istniejących dystrybucyjnych sieci gazowych należy zachować odpowiednie strefy kontrolowane nad gazociągami niskiego i średniego ciśnienia o szerokości 1 m, zgodnie z aktualnymi przepisami prawa;
- 3) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, w tym zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny - na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z unieszkodliwianiem odpadów ustala się gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na składowisko odpadów - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków:

- 1) ustala się system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji oraz oczyszczalni ścieków;

- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci kanalizacyjnych dla zwiększenia zdolności sieci do zaspokojenia potrzeb w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci kanalizacyjnych stosownie do potrzeb wynikających z planowanego zagospodarowania terenu.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się system kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się inne rozwiązania, w szczególności odprowadzenie wód opadowych na teren własny oraz działania związane ze zwiększaniem retencji wód - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją - dopuszcza się realizację obiektów budowlanych dla świadczenia usług w formie tradycyjnej - przewodowej, jak również z wykorzystaniem nowych technologii, w szczególności bezprzewodowych - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa - z zastrzeżeniem ust. 1.

Rozdział 4.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU ORAZ OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, A TAKŻE ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 6. W zakresie ochrony przyrody – cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, dlatego należy uwzględnić wytyczne zawarte w aktualnych przepisach prawa.

§ 7. 1. Cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w graniach GZWP nr 341 Niecka Wewnętrzna Kudowa Zdój - Bystrzyca Kłodzka, dlatego należy uwzględnić wytyczne zawarte w aktualnych przepisach prawa dotyczące ww. GZWP.

2. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach udokumentowanego złoża wód leczniczych „Polanica-Zdrój” oraz obszaru i terenu górniczego dla niego ustanowionego, w związku z czym należy uwzględnić wytyczne zawarte w aktualnych przepisach prawa dotyczących ww. złoża;
- 2) działania podejmowane w granicach terenu górniczego utworzonego dla eksploatacji wód leczniczych ze złoża „Polanica Zdrój” w zakresie projektowania, wykonywania, eksploatacji i likwidacji inwestycji powinny uwzględnić potrzebę zabezpieczenia przed niekorzystnymi zmianami ilościowymi i jakościowymi złoża wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „A” obszaru uzdrowiska, dlatego należy uwzględnić wytyczne zawarte w Statucie Uzdrowiska oraz aktualnych przepisach prawa dotyczących ww. strefy;
- 4) ochronę przed hałasem według standardów akustycznych, określonych w aktualnych przepisach prawa, dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku tj. dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem UT-UZ, jak dla strefy ochronnej „A” uzdrowiska.

3. W zakresie ochrony krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, a także zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) ze względu na położenie obszaru objętego planem miejscowym na terenie historycznego układu urbanistycznego miasta Polanica-Zdrój wpisanego do rejestru zabytków pod nr 489/681/Wł decyzją z dnia 08.12.1977 r. obowiązują następujące zasady:
 - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych oraz kompozycje historycznej zieleni,

- b) ustala się zakaz wprowadzania nowych przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły zabudowy,
 - c) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną,
 - d) ustala się obowiązek kablowania istniejących oraz realizacji jako kablowe nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych,
 - e) obiekty i urządzenia telekomunikacyjne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów, jak również ustala się obowiązek maskowania obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 2) ze względu na położenie obszaru objętego planem miejscowym na terenie obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej miejscowości w najstarszej części Zdroju (układ urbanistyczny wpisany do rejestru) oraz d. wsi Altheide obowiązują następujące zasady:
- a) na obszarze wyszczególnionym w wykazie zabytków, z uwagi na domniemanie zawartości reliktyw archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w celu ochrony krajobrazu:
- a) przy realizacji inwestycji polegających na wznoszeniu nowych obiektów kubaturowych zaleca się, by zabudowa została harmonijnie wkomponowana w krajobraz,
 - b) projektowane budynki w zakresie elewacji powinny posiadać wysokie walory architektoniczne szczególnie w zakresie materiałów użytych do budowy oraz kształtowania rzeźby elewacji (wyklucza się długie i płaskie elewacje),
 - c) zakaz stosowania jaskrawych kolorów na elewacji budynków.

Rozdział 5.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§ 8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) szerokości frontów działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem UT-UZ, nie mniej niż 20 m,
 - b) dla pozostałych terenów - nie mniej niż 1 m;
- 2) powierzchnia działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem UT-UZ, nie mniej niż 2500 m²,
 - b) dla pozostałych terenów - nie mniej niż 1 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem UT-UZ, od 60 do 90 stopni,
 - b) dla pozostałych terenów - od 20 do 90 stopni;
- 4) powyższe zasady nie dotyczą działek:
 - a) wydzielanych pod dojazdy do działek, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
 - b) wydzielanych pod dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
 - c) wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których należy zachować minimalną powierzchnię 1 m²,

d) służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

Rozdział 6.

POZOSTAŁE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

§ 9. 1. Stawki procentowe, na podstawie których nalicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się w wysokości 30%.

2. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak terenów uznanych za przestrzeń publiczną;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów i obszarów;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich elementów w granicach opracowania;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 5) zasad i sposobów zagospodarowania zabudowy oraz infrastruktury technicznej wymagającej rehabilitacji - ze względu na brak takich elementów w granicach opracowania.

Rozdział 7.

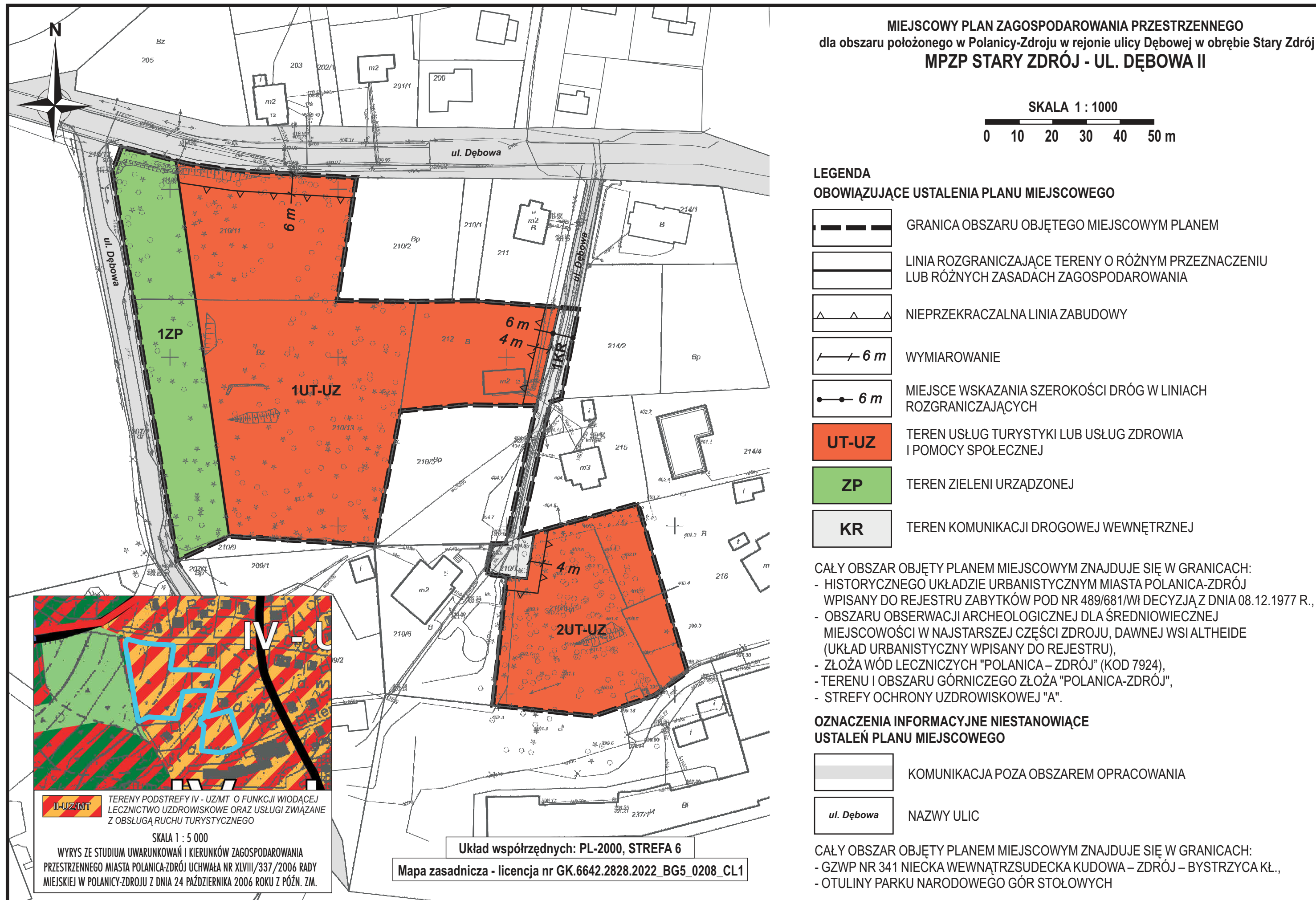
USTALENIA KOŃCOWE

§ 10. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Polanica-Zdrój.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju:
Marlena Runiewicz-Wac

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO





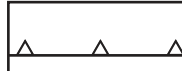
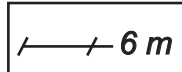
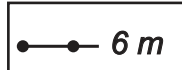



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru położonego w Polanicy-Zdroju w rejonie ulicy Dębowej w obrębie Stary Zdrój
MPZP STARY ZDRÓJ - UL. DĘBOWA II

SKALA 1 : 1000





LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  WYMIAROWANIE
-  MIEJSCE WSKAZANIA SZEROKOŚCI DRÓG W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
-  **UT-UZ** TEREN USŁUG TURYSTYKI LUB USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ
-  **ZP** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
-  **KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH:
 - HISTORYCZNEGO UKŁADZIE URBANISTYCZNYM MIASTA POLANICA-ZDRÓJ WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW POD NR 489/681/WI DECYZJĄ Z DNIA 08.12.1977 R.,
 - OBSZARU OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ DLA ŚREDNIOWIECZNEJ MIEJSCOWOŚCI W NAJSTARSZEJ CZĘŚCI ZDRÓJU, DAWNEJ WSI ALTHEIDE (UKŁAD URBANISTYCZNY WPISANY DO REJESTRU),
 - ZŁOŻA WÓD LECZNICZYCH "POLANICA-ZDRÓJ" (KOD 7924),
 - TERENU I OBSZARU GÓRNICZEGO ZŁOŻA "POLANICA-ZDRÓJ",
 - STREFY OCHRONY UZDROWISKOWEJ "A".

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

-  KOMUNIKACJA POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
-  *ul. Dębowa* NAZWY ULIC

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH:
 - GZWP NR 341 NIECKA WEWNĄTRZSUDECKA KUDOWA – ZDRÓJ – BYSTRZYCA KŁ.,
 - OTULINY PARKU NARODOWEGO GÓR STOŁOWYCH



IV-U
 TERENY PODSTREFY IV - UZ/MT O FUNKCJI WIODĄCEJ LECZNICTWO UZDROWISKOWE ORAZ USŁUGI ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ RUCHU TURYSTYCZNEGO

SKALA 1 : 5 000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA POLANICA-ZDRÓJ UCHWAŁA NR XLVIII/337/2006 RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDRÓJU Z DNIA 24 PAŹDZIERNIKA 2006 ROKU Z PÓŹN. ZM.

Układ współrzędnych: PL-2000, STREFA 6

Mapa zasadnicza - licencja nr GK.6642.2828.2022_BG5_0208_CL1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/149/2023
Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju
z dnia 27 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego MPZP STARY ZDRÓJ - UL. DĘBOWA II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w brzmieniu określonym zgodnie z art. 67, ust. 3, pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz stanowiska Burmistrza Miasta Polanicy-Zdroju z dnia 17 listopada 2023 r. o braku uwag wniesionych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP STARY ZDRÓJ - UL. DĘBOWA II dla obszaru położonego w rejonie ulicy Dębowej w obrębie Stary Zdrój, odstępuje się od rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/149/2023
Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju
z dnia 27 grudnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w brzmieniu określonym zgodnie z art. 67, ust. 3, pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) stwierdza się, iż realizacja ustaleń MPZP STARY ZDRÓJ - UL. DĘBOWA II dla obszaru położonego w rejonie ulicy Dębowej w obrębie Stary Zdrój w zakresie infrastruktury drogowej oraz infrastruktury technicznej nie będzie generować nowych kosztów. Projekt nie przewiduje budowy nowych dróg publicznych, a dalsza rozbudowa infrastruktury technicznej będzie odbywać się z zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich programach rozwoju miasta Polanica-Zdrój.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVIII/149/2023

Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju

z dnia 27 grudnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę