



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 stycznia 2024 r.

Poz. 328

UCHWAŁA NR XVIII/152/2023 RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU

z dnia 27 grudnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Sienkiewicza w obrębie Nowy Wielisław MPZP NOWY WIELISŁAW - UL. SIENKIEWICZA

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), 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 VI/46/2022 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Sienkiewicza w obrębie Nowy Wielisław, 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Sienkiewicza w obrębie Nowy Wielisław, MPZP NOWY WIELISŁAW - UL. SIENKIEWICZA, którego obowiązujące ustalenia zostają 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,
 - osobnego budynku o powierzchni całkowitej stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków o przeznaczeniu podstawowym znajdujących się na działce,
 - zainwestowania niekubaturowego z wykluczeniem budynków - na maksymalnie 30% powierzchni działki;
 - 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 ściany zewnętrzne budynków, podpory konstrukcyjne budynków lub wiat nie przekroczą od strony określonej w planie miejscowym, 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) 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;
- 10) 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;
- 11) DACHU ZIELONYM - należy przez to rozumieć stropodach o kątach nachylenia połąci 1-12 stopni oraz nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych.

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 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1MNW, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług tylko w formie funkcji wbudowanej, na zasadach określonych dla przeznaczenia uzupełniającego,
 - b) gabaryty obiektów:
 - maksymalna wysokość elewacji budynków mieszkalnych - 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m,
 - dopuszcza się wprowadzenie kondygnacji podziemnych,
 - maksymalna całkowita wysokość elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów - 6 m,
 - maksymalna sumaryczna powierzchnia zabudowy - 15% powierzchni terenu oznaczonego symbolem 1MNW,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,

- d) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wyznaczonej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1MNW: minimalnie 0, maksymalnie 0,40,
- e) pokrycie i geometria dachów:
- dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 30°- 45°,
 - pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze matowym czerwonym lub ceglastym,
 - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 10% powierzchni rzutu dachu - dla takich elementów jak: zadaszenia nad wejściem, ganki, tarasy oraz lukarny,
- f) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku planu miejscowego w odległości 5 m od terenu 1WS,
- g) 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) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla usług - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni przeznaczonej pod usługi,
 - c) wszystkie miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja;
- 5) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych 1700 m², przy czym zasada nie dotyczy działek wydzielanych na polepszenie działek sąsiednich.
3. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1MN-MW-U, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności,
 - c) nieuciążliwe usługi z zakresu: usług turystyki, zdrowia i opieki społecznej, kultury, kultu religijnego oraz oświaty i wychowania a także usług administracji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi w tym usługi sportu i rekreacji;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) zabudowę wielorodzinną należy realizować jako obiekty o powierzchni całkowitej do 400 m², zawierające maksymalnie 4 mieszkania,
 - b) gabaryty obiektów:
 - maksymalna wysokość elewacji budynków mieszkalnych i usługowych - 18 m,
 - dopuszcza się wprowadzenie kondygnacji podziemnych,
 - maksymalna całkowita wysokość elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów - 6 m,
 - maksymalna sumaryczna powierzchnia zabudowy 15% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 45% powierzchni działki budowlanej,

- d) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 0, maksymalnie 0,25,
- e) pokrycie i geometria dachów:
- dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 30°- 45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu proporcjach oraz kątach nachylenia połaci,
 - pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze matowym czerwonym lub ceglastym,
 - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni rzutu dachu - dla takich elementów jak: zadaszenia nad wejściem, ganki, tarasy oraz lukarny,
- f) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu miejscowego w odległości 5 m od terenu IWS,
- g) 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) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1,25 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla usług - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni przeznaczonej pod usługi,
 - c) wszystkie miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja;
- 5) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej 2500 m²,
 - b) dla usług z zakresu turystyki 4000 m²,
 - c) dla pozostałych usług 2500 m²,
- przy czym powyższe zasady nie dotyczą działek wydzielanych na polepszenie działek sąsiednich.
4. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji lub usług gastronomi, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem IUS-UG, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) nieuciążliwe usługi sportu i rekreacji,
 - b) nieuciążliwe usługi gastronomi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) gabaryty obiektów:
- maksymalna wysokość elewacji budynków - 1 kondygnacja nadziemna jednak nie więcej niż 6 m,
 - dopuszcza się wprowadzenie kondygnacji podziemnych,
 - maksymalna wysokość wiat - 6 m,
 - maksymalna całkowita wysokość elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów - 6 m,
 - maksymalna sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków oraz wiat - 5% powierzchni działki budowlanej,
- b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 0, maksymalnie 0,10,

d) pokrycie i geometria dachów:

- dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 30°- 45°,
- pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze matowym czerwonym lub ceglastym,
- dopuszcza się dach zielony,

e) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu miejscowego,

f) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;

3) w zakresie miejsc do parkowania ustala się:

- a) dla usług gastronomii i usług sportu i rekreacji - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 65 m² powierzchni przeznaczonej pod usługi,
- b) wszystkie miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja;

4) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych 2500 m², przy czym zasada nie dotyczy działek wydzielanych na polepszenie działek sąsiednich.

5. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem 1US, 2US, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi związane ze sportem, rekreacją i wypoczynkiem w tym parkingi do obsługi usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi turystyki;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków oraz wiat, w związku z powyższym nie określa się:

- maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy,
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji,
- linii zabudowy,
- pokrycia i geometrii dachu;

b) gabaryty obiektów:

- maksymalna całkowita wysokość elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
- maksymalna wysokość pozostałych obiektów - 6 m,

c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 85% powierzchni działki budowlanej,

d) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami.

6. Wyznacza się teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1ML-US, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa letniskowa,
- b) nieuciążliwe usługi sportu, rekreacją i wypoczynku w tym pokazowe gospodarstwo pasieczne, basen,

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) gabaryty obiektów:

- maksymalna wysokość elewacji budynków - 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 6 m,
- maksymalna wysokość wiat - 6 m,
- maksymalna całkowita wysokość elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
- maksymalna wysokość pozostałych obiektów - 6 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy każdego budynku letniskowego - 40 m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy każdej wiaty - 60 m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy każdego obiektu sportu, rekreacji i wypoczynku - 40 m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy pozostałych obiektów - maksymalnie 20 m²,
- maksymalna sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków oraz wiat - 15% powierzchni terenu,

b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 75% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 0, maksymalnie 0,15,

d) pokrycie i geometria dachów:

- dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 30°- 45°,
- pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze matowym czerwonym lub ceglastym,
- dopuszcza się dach zielony, przy czym maksymalna wysokość obiektów z dachem zielonym nie może przekroczyć 4 m,

e) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku planu miejscowego w odległości 5 m od terenu IWS,

f) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;

3) w zakresie miejsc do parkowania ustala się:

a) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni budynków,

b) sposób realizacji miejsc parkingowych:

- wszystkie miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja,
- dopuszcza się realizację ww. miejsc parkingowych także na terenach oznaczonych symbolami IUS oraz 2US,
- do ogólnej liczby miejsc parkingowych, wlicza się miejsca urządzone wokół obiektów, a także zlokalizowane w garażach,
- nie mniej niż 30% miejsc parkingowych należy projektować jako miejsca ogólnodostępne,

c) w przypadku konieczności realizacji miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy uwzględnić:

- nie mniej niż jedno stanowisko,
- powyższy współczynnik nie dotyczy miejsc postojowych realizowanych na podstawie przepisów odrębnych;

4) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych 1700 m², przy czym zasada nie dotyczy działek wydzielanych na polepszenie działek sąsiednich.

7. Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1WS, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: ciek i zbiorniki wodne wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi mającymi na celu regulację cieku i ochronę przed powodzią;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) należy ograniczyć wszelkie działania mogące utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód,
 - 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. W ramach wymaganej ilości miejsc parkingowych określonych w § 3 uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 5 - 20;
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi więcej niż 20;
- 3) powyższe współczynniki nie dotyczą miejsc postojowych realizowanych na podstawie przepisów odrębnych.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna - od strony ulicy Sienkiewicza;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 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 oraz biogaz rolniczy.

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;
- 3) dla napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych należy zachować odpowiednie pasy technologiczne wynikające z aktualnych przepisów prawa i obowiązujących norm;
- 4) sposób zagospodarowania terenu wzdłuż linii elektroenergetycznych musi uwzględniać obowiązujące przepisy;

5) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować nowych ograniczeń w zagospodarowaniu nieruchomości.

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) 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 docelowo system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji oraz oczyszczalni ścieków - po rozbudowie;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci kanalizacyjnych stosownie do potrzeb wynikających z planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe, przydomowe oczyszczalnie ścieków oraz inne rozwiązania zgodne z aktualnymi przepisami prawa.

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. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody.

§ 7. 1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „C” obszaru uzdrowiska, dlatego należy uwzględnić wytyczne zawarte w Statucie Uzdrowiska oraz aktualnych przepisach prawa dotyczących ww. strefy;
- 2) 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:

- a) MNW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) MN-MW-U, ML-US - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- c) US-UG, US - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

- 1) dla terenów położonych w granicach zabytkowego obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Nowy Wielisław, 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) 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,
 - c) ustala się obowiązek kablowania istniejących oraz realizacji jako kablowe nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 2) ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe – wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych;
- 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) zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji budynków,
 - c) projektowane budynki powinny być wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
 - d) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji.

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 symbolami: MNW, MN-MW-U, US, ML-US, nie mniej niż 20 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: US-UG, nie mniej niż 30 m;
- 2) powierzchnia działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: MNW, US, ML-US, nie mniej niż 1700 m²,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem US-UG, nie mniej niż 2500 m²,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem MN-MW-U nie mniej niż:
 - 2500 m² dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 4000 m² dla usług z zakresu turystyki,
 - 2500 m² dla pozostałych usług;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dla terenów oznaczonych symbolami: MNW, MN-MW-U, US-UG, US, ML-US, od 60 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 ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których należy zachować minimalną powierzchnię 1 m²,
 - c) 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: terenów górniczych, 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

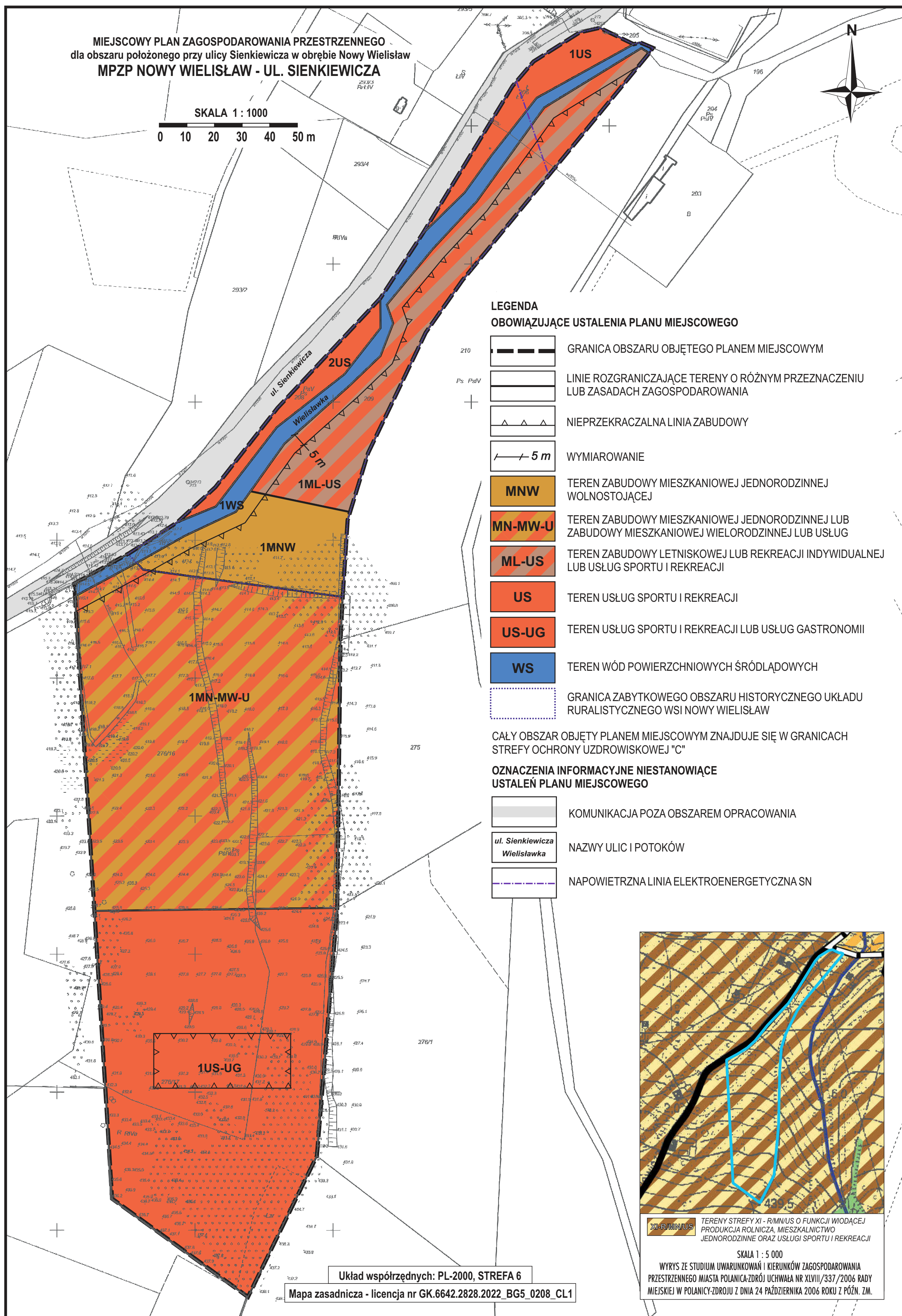
§ 10. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Polanica-Zdrój.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVIII/152/2023
Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju
z dnia 27 grudnia 2023 r.

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/152/2023
Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju
z dnia 27 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego MPZP NOWY WIELISŁAW - UL. SIENKIEWICZA

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 NOWY WIELISŁAW - UL. SIENKIEWICZA dla obszaru położonego przy ul. Sienkiewicza w obrębie Nowy Wielisław, odstępuje się od rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/152/2023
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 dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) stwierdza się, iż realizacja ustaleń MPZP NOWY WIELISŁAW - UL. SIENKIEWICZA dla obszaru położonego przy ul. Sienkiewicza w obrębie Nowy Wielisław 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 zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich programach rozwoju miasta Polanica-Zdrój.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVIII/152/2023

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