



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 29 listopada 2012 r.

Poz. 4334

UCHWAŁA NR XXVI/149/2012 RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU

z dnia 23 października 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP SOKOŁÓWKA II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XLVII/265/2010 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 30 września 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP SOKOŁÓWKA II, po stwierdzeniu zgodności projektu planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica-Zdrój, uchwalonego uchwałą nr XLVIII/337/2006 z dnia 24 października 2006 r., Rada Miejska w Polanicy-Zdroju uchwala, co następuje:

Rozdział I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Sokołówka, pomiędzy ul. J. Tuwima oraz ul. A. Sokołowskiego, zwany dalej MPZP SOKOŁÓWKA II, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:

- 1) tekstu planu miejscowego, stanowiącego niniejszą uchwałą;
- 2) rysunku planu miejscowego w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego, obowiązujący w zakresie:
 - a) granicy obszaru objętego planem miejscowym,

- b) przeznaczenia terenów,
 - c) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
 - d) linii zabudowy,
 - e) strefy ochrony historycznego układu urbanistycznego,
 - f) obiektu wpisanego do wykazu zabytków;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
- 3) 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.

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

- 1) RYSUNKU PLANU MIEJSCOWEGO – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) USTAWIE – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r., poz. 647);
- 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 i zabudowy, określone dla danego terenu, realizowane wg następujących zasad:
 - a) realizacja, potrzeby i wymagania określone dla tego przeznaczenia muszą być spełnione

- priorytetowo przed wymaganiami innych form zagospodarowania,
- b) na danym terenie takie formy zagospodarowania należy zrealizować w ilości przynajmniej 70% sumy powierzchni wewnętrznej budynków lub 70% powierzchni działki,
- c) w przypadku inwestycji prowadzonych w istniejących obiektach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia, innego niż określone w niniejszej uchwale, z wykluczeniem rozbudowy, odbudowy oraz nadbudowy obiektu;
- 5) **PRZEZNACZENIU UZUPEŁNIAJĄCYM** – należy przez to rozumieć formy zagospodarowania i zabudowy, dopuszczone dla danego terenu, realizowane w następującej formie:
- a) wbudowanej – na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej budynku,
- b) zainwestowania niekubaturowego – na maksymalnie 30% powierzchni działki,
- c) osobnego budynku o powierzchni wewnętrznej stanowiącej nie więcej niż 30% sumy powierzchni wewnętrznej wszystkich budynków lokalizowanych na działce, przy czym powierzchnię określoną w niniejszym punkcie należy liczyć łącznie dla wszystkich funkcji, składających się na przeznaczenie uzupełniające;
- 6) **MIESZKALNICTWIE POWIĄZANYM Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ** – należy przez to rozumieć mieszkanie właściciela podmiotu gospodarczego albo stróża lub nadzoru technicznego o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru, zlokalizowane w tym samym budynku lub budynku odrębnym, przy czym łączna powierzchnia mieszkalna nie może przekraczać 30% łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej – o ile ustalenia zawarte w §3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
- 7) **MIESZKALNICTWIE I USŁUGACH ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ RUCHU TURYSTYCZNEGO** – należy przez to rozumieć działalność związaną z obsługą ruchu turystycznego i wypoczynkiem, w szczególności hotele, motele, domy wycieczkowe, domy wypoczynkowe, pensjonaty, kawiarnie, restauracje, wypożyczalnie sprzętu;
- 8) **NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUGACH** – należy przez to rozumieć aktywność gospodarczą niezaliczaną do inwestycji uciążliwych dla środowiska na podstawie aktualnych przepisów;
- 9) **USŁUGACH PODSTAWOWYCH** – należy przez to rozumieć usługi zdrowia i opieki społecznej, kultury, kultu religijnego oraz oświaty i wychowania a także usługi administracji;
- 10) **USŁUGACH KOMERCYJNYCH** – należy przez to rozumieć aktywność gospodarczą o charakterze usługowym, z wykluczeniem usług podstawowych oraz usług sportu i rekreacji;
- 11) **KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ** – należy przez to rozumieć drogi niepubliczne, dojazdy, dojścia oraz inne elementy komunikacji w szczególności place manewrowe, miejsca parkingowe, parkingi, chodniki wraz z zielenią obiektami małej architektury oraz niezbędną infrastrukturą, przy czym budowa i utrzymanie należy do zarządcy terenu lub właścicieli nieruchomości;
- 12) **NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
- a) urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
- c) części wystających przed elewację w szczególności balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu pod warunkiem, że nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
- d) schodów do budynku, pochylni itp., dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,2 m;
- 13) **OBOWIĄZUJĄCEJ PIERZEJOWEJ LINII ZABUDOWY** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy wznosić budynki w taki sposób, że elewacja po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego obiektu lub projektowanej części istniejącego obiektu będzie z nią zgodna na całej długości w granicach działki tworząc zabudowę ciągłą tj. pierzeję, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
- a) urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
- c) części wystających przed elewację, w szczególności balkonów, wykuszy, zadaszeń, elementów dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
- d) schodów do budynku, pochylni itp., dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,2 m,
- e) budynków oraz ich części, które są usytuowane w odległości większej niż 20m od linii zabudowy;

- 14) **DOMINANCIE** – należy przez to rozumieć część obiektu, która ze względu na rozmiary, kształt oraz reprezentacyjną formę dominuje nad pozostałą częścią budynku, to znaczy jest od niego wyższa, jednak nie więcej niż o 5m;
- 15) **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 podstawowym lub uzupełniającym terenu, w szczególności: garaże, wiaty, pomieszczenia gospodarcze, obiekty małej architektury itp. – na zasadach określonych w § 3 i § 4 niniejszej uchwały;
- 16) **PARAMETRACH ELEWACJI** – należy przez to rozumieć takie elementy składające się na postrzeganie budynku jak:
- a) wysokość elewacji rozumiana 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 itp.; parametr nie dotyczy części budynku zlokalizowanych poniżej otaczającego terenu,
 - b) szerokość elewacji rozumiana jako maksymalna dopuszczalna odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku wraz z ociepleniem,
- Powyższe zapisy nie dotyczą rozbudowy i przebudowy istniejących budynków, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów.

Rozdział II

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY – PRZEZNACZENIE TERENÓW

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

2. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkalnictwa i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MN/MT 1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolno stojąca i bliźniacza wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz komunikacją wewnętrzną;
 - b) mieszkalnictwo i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego wraz z zielenią, niezbędnymi

urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz komunikacją wewnętrzną,

- c) usługi podstawowe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz komunikacją wewnętrzną;

- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi komercyjne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz komunikacją wewnętrzną;

- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie wbudowanej lub w formie osobnego obiektu – na zasadach określonych dla przeznaczenia uzupełniającego, przy czym powierzchnia w formie wbudowanej nie może przekroczyć 100 m², a powierzchnia osobnego obiektu nie może przekroczyć 150 m²,

- b) w zakresie estetyki zabudowy:

- nowa zabudowa powinna harmonizować z istniejącą historyczną zabudową miasta,
- projektowane budynki powinny być wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną,
- w zakresie kolorystyki elewacji dopuszcza się biel, jasne odcienie beżu, żółtego oraz czerwonego a także kolory wynikające z naturalnej barwy zastosowanych materiałów tj. drewno, kamień,
- jako okładzinę elewacyjną należy stosować tynki, ceramikę, drewno, szkło oraz kamień,
- cokoły wykonane lub oblicowane kamieniem lub jego imitacją, przy czym zasada ta nie dotyczy obiektów usługowych,
- ogrodzenia winny być kształtowane w nawiązaniu do historycznych rozwiązań,

- c) w zakresie intensywności zabudowy:

- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 35%,
- dla istniejącej zabudowy, dla której został przekroczony określony powyżej maksymalny poziom tego parametru, wyklucza się dalsze jego zwiększanie za wyjątkiem rozbudowy o części służące komunikacji, w szczególności wejścia, klatki schodowe, wiatrolapy, przejścia, łączniki lub o niezbędne części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji,
- dla działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się zwiększenie intensywności do 100%,
- dla działek wydzielonych pod komunikację dopuszcza się zainwestowanie 100% powierzchni działki,

- d) w zakresie zieleni:

- na każdej działce przeznaczonej do zabudowy należy zapewnić minimum 45% powierzchni biologicznie czynnej, przy czym dla działek zabudowanych, nie spełniających ww. parametru, wyklucza się dalsze jego zmniejszanie – za wyjątkiem rozbudowy o części służące komunikacji, w szczególności wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia, łączniki lub o niezbędne części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji,
 - dla działek wydzielonych pod komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej,
 - e) w zakresie parametrów elewacji:
 - wysokość maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 15 m
 - szerokość maksymalnie 25 m,
 - dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych,
 - f) w zakresie parametrów dachów:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kształtach nachylenia połaci,
 - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze czerwonym,
 - dopuszcza się odstępstwo od powyższych zasad dla takich elementów jak: baszty, wieże, wykusze, lukarny, dominanty itp. jednak nie więcej niż dla 20% powierzchni dachu całego budynku,
 - dla istniejących budynków, których dachy nie spełniają zasad określonych w niniejszym punkcie, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów;
 - g) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu miejscowego,
 - h) w zakresie miejsc parkingowych należy zapewnić niezbędną minimalną ilość miejsc parkingowych na następujących zasadach:
 - dla mieszkalnictwa – minimalnie 1 miejsce parkingowe/1 mieszkanie,
 - dla usług związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce parkingowe / 4 łóżka,
 - dla usług komercyjnych – minimalnie 1 miejsce parkingowe / 50 m² powierzchni użytkowej,
 - miejsca parkingowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora.
3. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami MW/U 1.01, MW/U 1.02, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, wielorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz komunikacją wewnętrzną;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – nie dopuszcza się;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty należy realizować w formie zwartej zabudowy mieszkalno-usługowej z następującym podziałem funkcjonalnym:
 - na kondygnacjach podziemnych należy lokalizować miejsca parkingowe dla mieszkańców lub osób korzystających z usług, dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, wyklucza się mieszkalnictwo,
 - na pierwszej kondygnacji nadziemnej w każdym budynku należy umieścić usługi komercyjne, w szczególności związane z handlem i gastronomią, dopuszcza się komunikację tj. przejazdy, bramy wjazdowe itp.,– z wykluczeniem miejsc parkingowych i garaży, wyklucza się ponadto lokalizację mieszkalnictwa (za wyjątkiem komunikacji – schodów, wind, pochylni, wejść do budynku oraz niezbędnych pomieszczeń pomocniczych itp.),
 - na drugiej kondygnacji dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych oraz mieszkalnictwa wielorodzinnego,
 - na kondygnacjach powyżej drugiej dopuszcza się wyłącznie mieszkalnictwo,
 - w każdym budynku nie mniej niż 25% powierzchni będzie wskazane pod usługi komercyjne oraz nie mniej 60% pod mieszkalnictwo wielorodzinne,
 - b) wyklucza się lokalizację usług o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²,
 - c) w zakresie estetyki zabudowy:
 - nowa zabudowa powinna harmonizować z istniejącą historyczną zabudową miasta
 - projektowane budynki powinny być wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
 - w zakresie kolorystyki elewacji dopuszcza się biel, jasne odcienie czerwonego, żółtego i niebieskiego oraz kolory wynikające z naturalnej barwy zastosowanych materiałów tj. drewno, szkło, kamień,
 - d) w zakresie intensywności zabudowy:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 90%,

- dla działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się zwiększenie intensywności do 100%,
- dla działek wydzielonych pod komunikację dopuszcza się zainwestowanie 100% powierzchni działki,
- e) w zakresie zieleni – dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej,
- f) w zakresie parametrów elewacji:
 - maksymalna wysokość 4 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 20 m, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe,
 - minimalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne,
 - wysokość wykończonej powierzchni podłogi usług zlokalizowanych na kondygnacji parteru będzie się mieścić w przedziale 0–50 cm w stosunku do otaczającego terenu,
 - dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych,
- g) w zakresie parametrów dachów:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30–45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
 - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze czerwonym,
 - dopuszcza się odstępstwo od powyższych zasad, jednak nie więcej niż dla 20% powierzchni dachu całego budynku oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, wykusze, lukarny, tarasy, dominanty,
- h) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące pierzejowe linie zabudowy, określone na rysunku planu miejscowego,
- i) w zakresie miejsc parkingowych należy zapewnić niezbędną minimalną ilość miejsc parkingowych na następujących zasadach
 - dla mieszkalnictwa wielorodzinnego – minimalnie 1,2 miejsca parkingowego / 1 mieszkanie,
 - dla usług komercyjnych – minimalnie 1 miejsce parkingowe / 50 m² powierzchni użytkowej,
 - miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce lub w odległości nie większej niż 150 m od granic działki, na której prowadzona jest inwestycja,
 - jedno miejsce parkingowe może jednocześnie służyć obsłudze mieszkańców oraz usług, pod warunkiem, że jest ono ogólnodostępne i znajduje się poza budynkiem.

4. Wyznacza się teren zieleni urządzonej niepublicznej oraz komunikacji wewnętrznej, oznaczony na

rysunku planu miejscowego symbolem ZN/KPW 1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleni urządzonej niepublicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, w tym urządzeniami melioracyjnymi oraz komunikacją wewnętrzną,
 - b) komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-rowerowe oraz ciągi pieszo-jezdne wraz z infrastrukturą towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać powiązanie z sąsiednimi terenami mieszkaniowymi oznaczonymi symbolem MW/U,
 - b) teren niepubliczny, ogólnodostępny zagospodarowany wg jednego projektu wraz z przylegającym terenem mieszkaniowym,
 - c) w liniach rozgraniczających teren należy wykonać ciąg pieszo-jezdny o szerokości minimalnie 3 m, stanowiących połączenie dróg KDW 2.01, KDW 1.01 oraz ulicy Sokołowskiego.

5. Wyznacza się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami ZL 1.01, ZL 1.02, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – grunty leśne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) teren należy urządzić zgodnie z zasadami zawartymi w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących lasów oraz ochrony gruntów leśnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego z uwzględnieniem ograniczeń określonych w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących lasów oraz ochrony gruntów leśnych.

Rozdział III

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

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

2. Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

3. Wyznacza się teren komunikacji publicznej – drogi i ulice lokalne, oznaczony na rysunku planu

miejscowego symbolem KDL 1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja publiczna – drogi i ulice klasy L wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - b) należy dążyć do osiągnięcia pełnych parametrów drogi i ulicy klasy L – zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz przygotowania i realizacji inwestycji w tym zakresie,
 - c) elementy układu komunikacyjnego, w tym skrzyżowania, zjazdu i wjazdu należy realizować na zasadach określonych przez zarządcę drogi,
 - d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - przekształcenie istniejących rowów w kanalizację deszczową,
 - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej – na zasadach określonych przez zarządcę drogi,
 - lokalizację urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami, pasów zieleni izolacyjnej w terenach komunikacji oraz terenach bezpośrednio przylegających do dróg,
 - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg,
 - e) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz wolno stojących nośników reklamowych.

4. Wyznacza się tereny komunikacji publicznej – place, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KPP 1.01, KPP 1.02, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja publiczna – place i ciągi piesze (rynek na Sokołowie) wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
 - b) komunikacja wewnętrzna drogowa;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) usługi komercyjne nieuciążliwe dopuszcza się tylko w formie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych o wysokości maksymalnie 3 m oraz maksymalnej powierzchni zabudowy 25 m²,

- b) komunikację wewnętrzną drogową dopuszcza się w formie miejsc parkingowych – na maksymalnie 20% placu,
- c) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - lokalizację zieleni w formie szpalerów, pasów zieleni przyulicznej oraz w formie zwartych zespołów,
 - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej – na zasadach określonych przez zarządcę placu,
 - lokalizację urządzeń i obiektów małej architektury, w szczególności służących utrzymaniu porządku oraz związanych z usługami zlokalizowanymi w parterach sąsiednich budynków mieszkaniowo-usługowych,
- d) wyklucza się lokalizację wolno stojących nośników reklamowych,
- e) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać powiązanie z sąsiednimi terenami mieszkaniowymi oznaczonymi symbolem MW/U,
- f) teren należy zainwestować w sposób zorganizowany, jako reprezentacyjny plac.

5. Wyznacza się teren komunikacji wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDW 1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-jezdne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: – nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 8 m,
 - b) ciąg należy zakończyć placem manewrowym – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego,
 - d) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających – trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m,
 - e) dopuszcza się na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa przekształcenie ciągu w komunikację publiczną.

6. Wyznacza się tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDW 2.01, KDW 2.02, KDW 2.03, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-jezdne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: – nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego,
 - c) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających – trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m,
 - d) na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa przekształcenie ciągu w komunikację publiczną.

§ 5. 1. Sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających tereny komunikacji, przy czym w przypadku braku takiej możliwości, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na pozostałych terenach – za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych – na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa.

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

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego.

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

- 1) dostawa energii – zgodnie z warunkami określonymi przez Zakład Energetyczny;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci dystrybucyjnej, elektroenergetycznej w formie linii kablowych oraz napowietrznych, przy czym zakres rozbudowy sieci elektroenergetycznej dla zasilania nowych podmiotów zostaną określone w warunkach przyłączenia;
- 3) przewiduje się modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem jej dotychczasowego charakteru, tzn. wyklucza się zmianę rodzaju napięcia linii np. ze średniego na wysokie;
- 4) w przypadku konieczności budowy stacji 20/0,4 kV wraz z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia przewiduje się stosowanie stacji wbudowanej, prefabrykowanej kontenerowej lub słupowej – w zależności od charakteru sieci i przewidywanego obciążenia;
- 5) w przypadku wystąpienia kolizji planowanej zmiany zagospodarowania przestrzennego terenu z istniejącym uzbrojeniem elektroenergetycznym, jego przebudowa będzie możliwa na warunkach określonych przez przedsiębiorstwo sieciowe.

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

- 1) ustala się ogrzewanie indywidualne lub zdalczne;
- 2) zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii tj. energia słoneczna, energia geotermiczna m.in. pompy ciepła itp., biomasa w tym drewno;
- 3) dopuszcza się ogrzewanie przy zastosowaniu gazu oraz lekkiego oleju opałowego pod warunkiem zastosowania kotłów o wysokiej sprawności tj. powyżej 90%.

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

- 1) przewiduje się możliwość zaopatrzenia w gaz przewodowy – na zasadach określonych przez zarządcę sieci oraz zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) przy lokalizacji nowych obiektów należy zachować odległości określone w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z unieszkodliwianiem odpadów ustala się gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach segregację na miejscu odpadów użytkowych oraz zorganizowany wywóz na składowisko odpadów, na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa.

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

- 1) ustala się docelowo system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji zbiorczej oraz oczyszczalni ścieków;
- 2) indywidualne oczyszczalnie ścieków oraz szczelne zbiorniki bezodpływowe dopuszcza się tylko do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej

9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją dopuszcza się realizację w formie tradycyjnej – przewodowej, jak również z wykorzystaniem nowych technologii, w szczególności bezprzewodowych – na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa.

Rozdział IV

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU I DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ ZABYTKÓW A TAKŻE DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

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

§ 7. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) ochronę wód, w szczególności ujęć wód dla miasta Wrocławia, którą należy realizować według zasad

określonych w aktualnych aktach prawa oraz decyzjach właściwych organów;

- 2) dla gruntów zdrenowanych, w przypadku realizacji inwestycji wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego na zasadach określonych przez zarządcę cieku;
- 3) ochronę przed hałasem według następujących standardów akustycznych, określonych w aktualnych przepisach prawa, dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MW/U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN/MT jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zamieszkania zbiorowego,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem ZN/KPW jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - d) z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiedniej ochrony przed hałasem oraz drganiami należy zachować zasady określone w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 8. W zakresie ochrony uzdrowiskowej – cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej, dla której obowiązują zasady i ograniczenia zamieszczone w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących lecznictwa uzdrowiskowego oraz gmin uzdrowiskowych.

§ 9. W zakresie ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego oraz zabytków, a także dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują następujące zasady:
 - a) należy zachowywać oraz eksponować elementy historycznego układu miejscowości,
- b) nowe obiekty oraz zagospodarowanie należy dostosowywać do historycznej kompozycji przestrzennej,
- 2) ochronę obiektu wpisanego do wykazu zabytków przy ulicy Tuwima 7 – willa, dla którego należy zachować następujące ustalenia:
 - a) zagospodarowanie zabytku, prowadzenie badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań przy zabytku należy prowadzić na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa,
 - b) w wyżej wymienionym zabytkowym obiekcie ochronie podlegają zachowane historyczne parametry i rozwiązania budowlane, w szczególności układ oraz forma bryły budynku, propor-

cje poszczególnych elementów architektonicznych, układ osi okiennych oraz forma dachu.

Rozdział V

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

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

- 1) szerokości frontów działek:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MW/U 1.01 nie mniej niż 15 m,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem MW/U 1.02 nie mniej niż 25 m,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem MN/MT nie mniej niż 25 m,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem ZN/KPW nie mniej niż 30 m,
 - e) dla pozostałych terenów nie mniej niż 1 m;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MW/U 1.01 nie mniej niż 3500 m²,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem MW/U 1.02 nie mniej niż 5000 m²,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem MN/MT nie mniej niż 2000 m²,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem ZN/KPW nie mniej niż 3500 m²,
 - e) dla pozostałych terenów nie mniej niż 1m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 20 do 90 stopni;
- 4) dla obiektów i terenów ujętych w wykazie zabytków lub o wysokich walorach kulturowych podział nieruchomości podlega ograniczeniom określonym we właściwej ewidencji.

Rozdział VI

POZOSTAŁE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

§ 11. 1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu za przestrzeń publiczną uznaje się tereny komunikacji publicznej, dla której ustalenia zawarto w § 4 niniejszej uchwały.

2. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

3. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

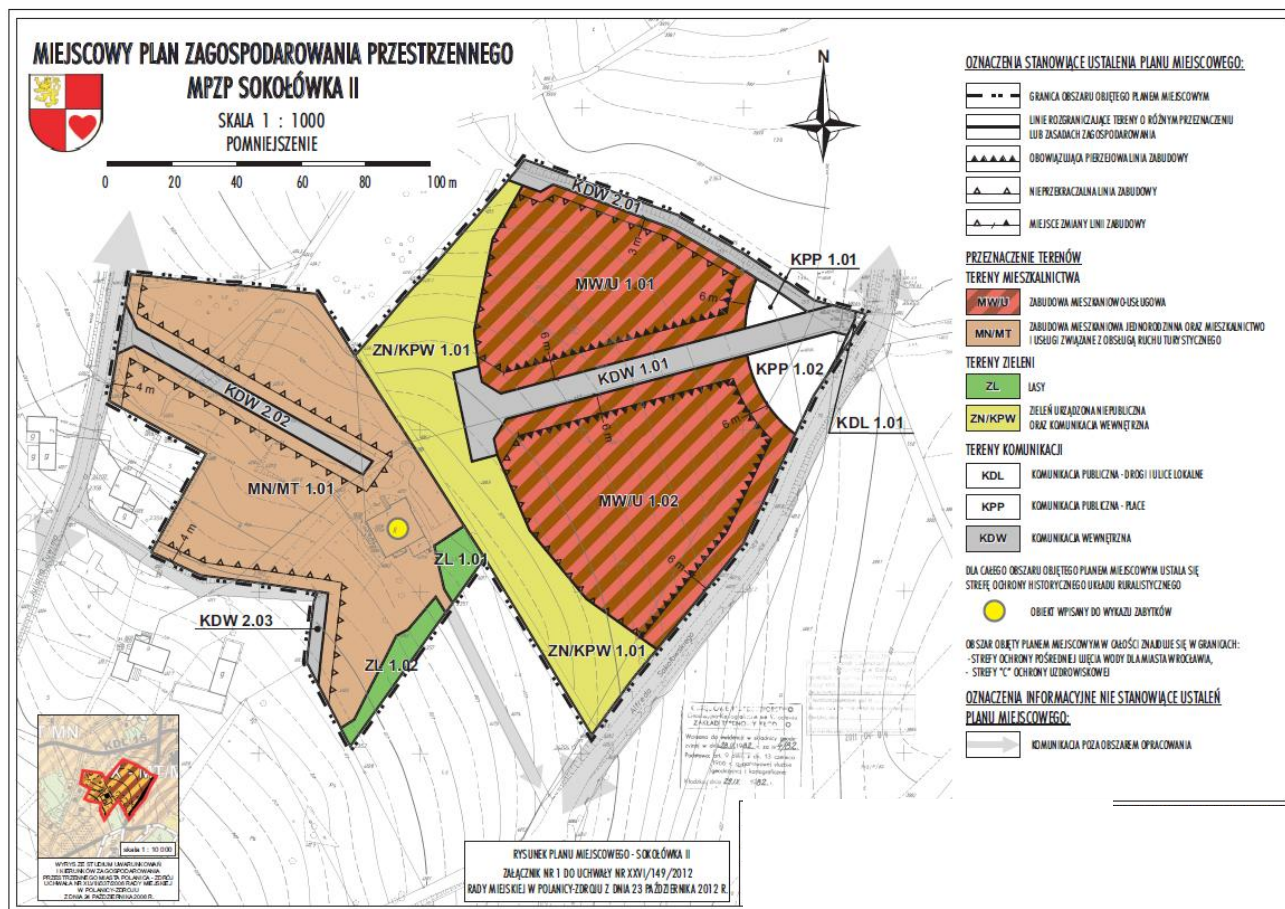
Rozdział VII**USTALENIA KOŃCOWE**

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

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Zbigniew Puchniak

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVI/
/149/2012 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju
z dnia 23 października 2012 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI/
/149/2012 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju
z dnia 23 października 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP SOKOŁÓWKA II

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) Rada Miejska w Polanicy-Zdroju stwierdza, że w wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Sokołówka, pomiędzy ul. J. Tuwima oraz ul. A. Sokołowskiego, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 17 sierpnia 2012 r. do 14 września 2012 r.

W związku z tym Rada Miejska odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVI/
/149/2012 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju
z dnia 23 października 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego MPZP SOKOŁÓWKA II, 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 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r., poz. 647), art. 7 ust.1 pkt 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) stwierdza się, iż realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Sokołówka, pomiędzy ul. J. Tuwima oraz ul. A. Sokołowskiego – MPZP SOKOŁÓWKA II będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu - zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich programach rozwoju miasta Polanica-Zdrój.