



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 kwietnia 2013 r.

Poz. 2462

UCHWAŁA NR XXXIII/202/2013 RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU

z dnia 26 lutego 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP STARY ZDRÓJ – UL. CHOPINA

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 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XXIII/128/2012 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Stary Zdrój, przy ulicy Chopina, po stwierdzeniu, 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., Rada Miejska w Polanicy-Zdroju uchwala, co następuje:

Rozdział I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Stary-Zdrój, przy ulicy Chopina, zwany dalej MPZP STARY ZDRÓJ – UL. CHOPINA, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:

- 1) tekstu planu miejscowego, stanowiącego niniejszą uchwałę;
- 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - e) strefy ochrony konserwatorskiej części zdrojowej miasta, stanowiącej jednocześnie strefę „OW” obserwacji archeologicznej,
 - f) strefy ochrony historycznego układu urbanistycznego;
- 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 1:1000 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 z późn. zm.);

- 3) **TERENIE** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 4) **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;
- 5) **NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekracza od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku;
- 6) **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 niniejszej uchwały;
- 7) **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.; przy czym, do parametru określającego wysokość elewacji poprzez ilość kondygnacji wlicza się tylko te kondygnacje nadziemne, których podłoga w całości znajduje się powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu,
 - b) szerokość elewacji rozumiana jako maksymalna dopuszczalna odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku wraz z ociepleniem.

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 lecznictwa uzdrowiskowego oraz usług związanych z lecznictwem uzdrowiskowym lub obsługą ruchu turystycznego, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem UZ/MT 1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz komunikacją wewnętrzną,
 - b) obiekty i usługi związane z lecznictwem uzdrowiskowym oraz obsługą ruchu turystycznego, wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz komunikacją wewnętrzną;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w zakresie estetyki zabudowy:
 - nowa zabudowa powinna harmonizować z istniejącą historyczną zabudową miasta,
 - projektowane budynki powinny być wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną,
 - jako okładzinę elewacyjną należy stosować tynki, ceramikę, szkło, drewno, kamień, metal oraz zieleń urządzoną,
 - cokoły wykonane lub oblicowane kamieniem lub jego imitacją,
 - b) w zakresie intensywności zabudowy:
 - maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,
 - minimalna intensywność zabudowy: 1,0,
 - dla działek wydzielonych pod komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się zainwestowanie 100% powierzchni działki,
 - powierzchnia zabudowy poszczególnych budynków nie będzie większa niż 400 m², przy czym do wyżej wymienionej powierzchni nie wlicza się powierzchni łączników,
 - c) w zakresie zieleni:
 - procentowy udział terenów zieleni dla strefy A ochrony uzdrowiskowej – na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 45%,

- dla działek wydzielonych pod komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej,
- d) dopuszcza się budowę łączników pomiędzy budynkami pod warunkiem spełnienia następujących zasad:
 - w łączniku dopuszcza się tylko funkcje związane z komunikacją, w szczególności: schody, korytarze, przejścia,
 - forma i skala łącznika powinna podkreślać dominujący charakter brył łączonych budynków, tzn. łącznik powinien być niższy przynajmniej o pół kondygnacji od niższego z łączonych budynków,
 - materiał użyty na elewację łączników oraz jego kolor, faktura powinien wyraźnie odróżniać ten element od łączonych budynków,
 - w linii elewacji łącznik powinien zachować przesunięcie co najmniej 2 m w stosunku do elewacji łączonych budynków,
- e) w zakresie parametrów elewacji:
 - maksymalna wysokość – 4 kondygnacje, jednak nie więcej niż 18 m, przy czym dodatkowo dopuszcza się kondygnacje podziemne, sutereny oraz wykorzystanie kondygnacji powstałych w konstrukcji dachu,
 - minimalna wysokość – 2 kondygnacje,
 - szerokość maksymalnie 35 m,
- f) 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 łupkiem naturalnym lub jego imitacją, dachówką ceramiczną lub betonową, ewentualnie szlachetnymi odmianami metali tj. ołów, miedź, cynk,
 - dopuszcza się odstępstwo od powyższych zasad dla takich elementów jak: tarasy, wykusze, lukarny, jednak nie więcej niż dla 20% powierzchni dachu całego budynku,
- 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:
 - należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce/100 m² powierzchni użytkowej budynków, przy czym należy uwzględnić ograniczenia określone dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej,
 - wszystkie miejsca postojowe należy zlokalizować na działce lub w budynku z zastrzeżeniem, iż do wymaganej liczby miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie również miejsc dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowanych na froncie budynku – w liniach rozgraniczających drogi.

Rozdział III

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 4. Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 5. 1. Powiązanie z zewnętrzną siecią infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym paragrafie.

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

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

- 1) dostawa energii przez właściwy Zakład Energetyczny;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci dystrybucyjnej, elektroenergetycznej tylko w formie linii kablowych, przy czym zakres rozbudowy sieci elektroenergetycznej dla zasilania nowych podmiotów zostaną określone w warunkach przyłączenia – na podstawie aktualnych przepisów.

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

- 1) ogrzewanie indywidualne – z kotłowni wbudowanej w budynek;
- 2) zaleca się odnawialne źródła energii, w szczególności: energia słoneczna, energia ciepła Ziemi z wyłączeniem pomp ciepła opartych na głębokich odwiertach (dopuszcza się tylko pompy ciepła przypowierzchniowe), biomasa w tym drewno;
- 3) dopuszcza się ogrzewanie przy zastosowaniu gazu oraz lekkiego oleju opałowego.

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

- 1) przewiduje się możliwość zaopatrzenie terenów w gaz przewodowy;
- 2) przy lokalizacji nowych obiektów należy zachować odległości określone w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

6. 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.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków ustala się system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji zbiorczej oraz oczyszczalni ścieków.

8. 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.

9. Obiekty o znacznej wysokości mogące stanowić przeszkody lotnicze podlegają zgłoszeniu odpowiednim organom – na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa w szczególności dotyczących sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

Rozdział IV

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

§ 6. W zakresie ochrony przyrody, dla terenów położonych w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, należy uwzględnić wytyczne zawarte w aktualnych przepisach prawa, w szczególności wynikających z zadań ochronnych dla Parku Narodowego Gór Stołowych.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) ochronę wód, w szczególności wód leczniczych oraz ujęć wód dla miasta Wrocławia;
- 2) ochronę przed hałasem według następujących standardów akustycznych, określonych w aktualnych przepisach prawa, dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem UZ/MT jak dla strefy ochronnej „A” uzdrowiska.

§ 8. W zakresie ochrony uzdrowiskowej – cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, dla której obowiązują zasady i ograniczenia zamieszczone w aktualnych przepisach 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 konserwatorskiej części zdrojowej miasta, stanowiącą jednocześnie strefę „OW” obserwacji archeologicznej, dla której obowiązuje zasada, iż badania archeologiczne związane z prowadzeniem robót ziemnych trwale przekształcających nawarstwienia kulturowe należy realizować – na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa, w szczególności z zakresu ochrony zabytków;
- 2) strefę ochrony historycznego układu urbanistycznego, dla której obowiązuje zasada, iż należy zachowywać oraz eksponować elementy historycznego układu miejscowości.

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 – nie mniej niż 25 m;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości - nie mniej niż 1300 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80 do 90 stopni.

Rozdział VI

POZOSTAŁE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

§ 11. 1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu miejscowego nie występują obszary przestrzeni publicznych.

2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – dla terenów położonych w granicach obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych „Polanica-Zdrój” obowiązują nakazy i zakazy zamieszczone w aktualnych przepisach prawa.

3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych

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

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

Rozdział VII

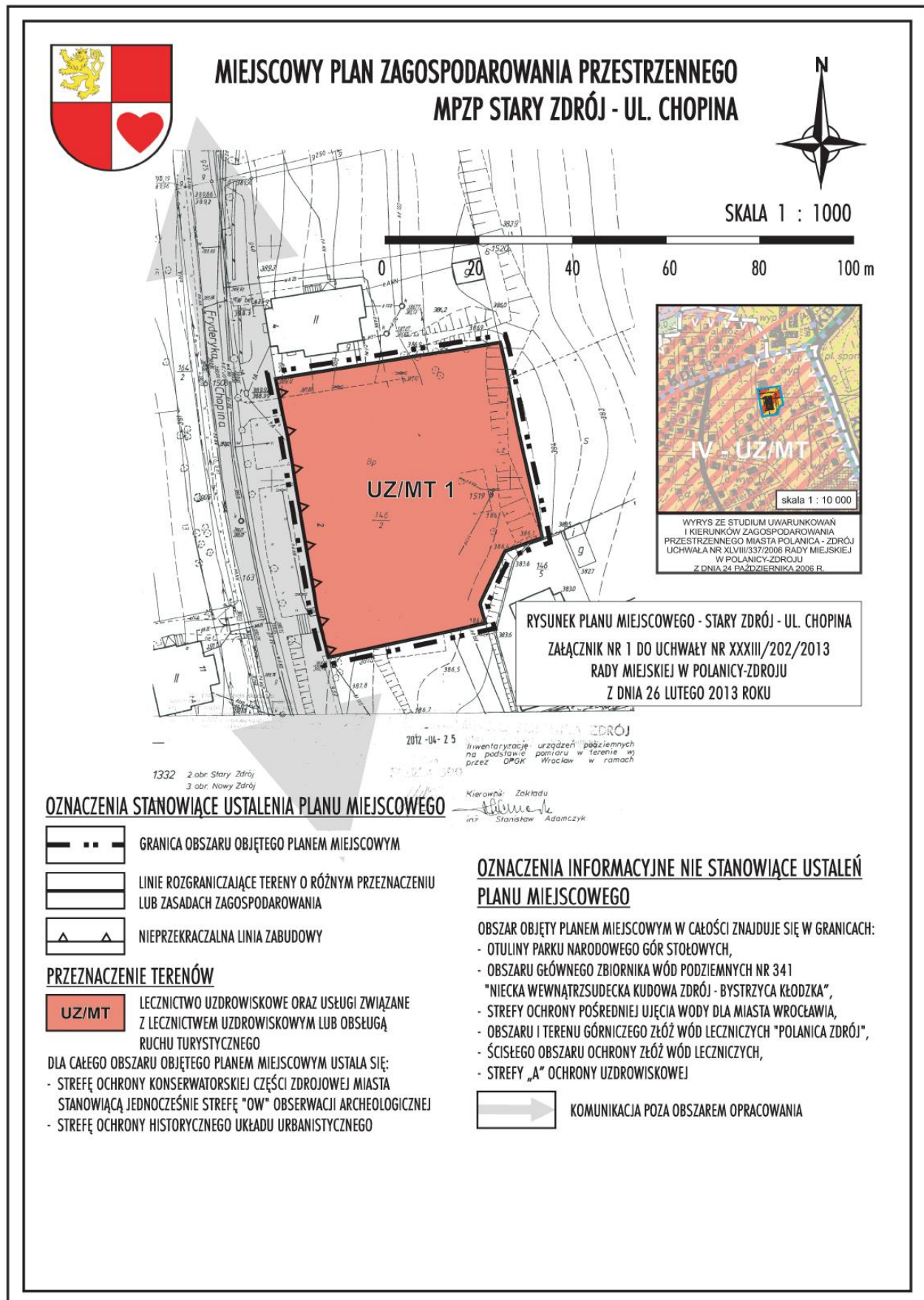
USTALENIA KOŃCOWE

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Z. Puchniak

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXIII/202/
/2013 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju
z dnia 26 lutego 2013 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIII/202/
/2013 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju
z dnia 26 lutego 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP STARY ZDRÓJ – UL. CHOPINA

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 z późn. zm.) Rada Miejska w Polanicy-Zdroju stwierdza, że w wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Stary Zdrój, przy ul. Chopina, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 5 grudnia 2012 r. do 9 stycznia 2013 r.

Po wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, w stosunku do której Rada Miejska w Polanicy-Zdroju postanawia podzielić stanowisko Burmistrza w zakresie uwzględnienia uwagi (wnoszący uwagę – Mirosław Półtorak), przy czym uwaga została uwzględniona poprzez skorygowanie zapisu dotyczącego sposobu realizacji miejsc parkingowych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIII/202/
/2013 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju
z dnia 26 lutego 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego MPZP STARY ZDRÓJ – UL. CHOPINA, 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 z późn. zm.), 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 na obszarze objętym planem nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W związku z tym Rada Miejska odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania ww. inwestycji.