



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 24 lipca 2018 r.

Poz. 3780

UCHWAŁA NR VIII/59/2018 RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU

z dnia 6 lipca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Stary Zdrój, przy ul. Kamiennej, miasto Polanica-Zdrój

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr V/36/2017 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 21 czerwca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Stary Zdrój, przy ul. Kamiennej, miasto Polanica-Zdrój, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica-Zdrój, uchwalonego uchwałą nr XLVIII/337/2006 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 24 października 2006 r. Rada Miejska w Polanicy-Zdroju uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Stary Zdrój, przy ul. Kamiennej, miasto Polanica-Zdrój, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków i innych podobnych elementów, które nie mogą wykraczać poza tę linię o więcej niż 2 m;

- 2) **obiekty do parkowania** - należy przez to rozumieć samodzielny budynek lub budowlę, w tym w szczególności parking terenowy otwarty, a także części wbudowane w budowlę lub budynek przeznaczone do przechowywania pojazdów samochodowych;
- 3) **obiekty infrastruktury kanalizacyjnej** – należy przez to rozumieć wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 4) **obiekty infrastruktury wodociągowej** – należy przez to rozumieć studnie publiczne, urządzenia służące do magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 5) **obiekt towarzyszący** – obiekt integralnie związany z danym przeznaczeniem, uzupełniający jego funkcję;
- 6) **powierzchnia zabudowy** – obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony jego lub ich zewnętrznym obrysem na poziomie terenu;
- 7) **przeznaczenie terenu** – funkcja terenu identyfikowana przez obiekty z przeznaczeń terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 8) **przeznaczenie podstawowe terenu** – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie;
- 9) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 10) **sieci uzbrojenia** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia monitoringu.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:500 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem tożsame ze strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz tożsame ze strefą ochrony konserwatorskiej zdrojowej części miasta Polanica-Zdrój;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) wymiarowanie linii zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Nie wymienione w ust. 2 oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatyczny.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. 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 stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) **biura** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków lub ich części, w których prowadzi się działalność biurową, projektową, bankową, administracyjną, kancelaryjną, pocztową, działalność instytucji i przedstawicielstw, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innego przeznaczenia terenu;

- 2) **gastronomia** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację: restauracji, barów, kawiarni, koktajl-barów, winiarni, pubów, stołówek, obiektów służących działalności cateringowej, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 3) **handel detaliczny małopowierzchniowy** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów o powierzchni użytkowej do 400 m², służących sprzedaży detalicznej, przystosowanych do przyjmowania klientów oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych, loteryjnych i zakładów sportowych, wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innego przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 4) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty infrastruktury wodociągowej, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 5) **mieszkania towarzyszące** - należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania;
- 6) **obsługa turystyki** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: obiekty zakwaterowania turystycznego takie jak: hotele, motele, apartotele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 7) **obiekty kultury** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: obiekty upowszechniania kultury, takie jak domy kultury, mediateki, wypożyczalnie filmów, biblioteki i temu podobne; sale widowiskowe; obiekty wystaw i ekspozycji, pracownie artystyczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 8) **obiekty sportu, spa i rekreacji** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: kryte urządzenia sportowe, sale do ćwiczeń, obiekty odnowy biologicznej i rehabilitacji, obiekty spa, obiekty wellness, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 9) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: punkty usług szewskich, krawieckich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, studia wizażu i odchudzania wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 10) **zdrowie i opieka** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na budynki lub części budynków służących działalności leczniczej, zakłady leczenia uzdrowiskowego, medycyny estetycznej, świadczeń zdrowotnych i świadczeń opiekuńczych wraz z obiektami towarzyszącymi.

2. W obszarze planu dopuszcza się zieleni towarzyszącą i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na terenie.

§ 5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 30°;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 1500 m² z zastrzeżeniem pkt.4;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 5 m z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) ustalenia pkt 2 i 3 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek przeznaczonych na sieci uzbrojenia, infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną dla których obowiązuje:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2 m.

§ 6. 1. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-M** należy do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych.

2. Obszar planu znajduje się w obszarze najwyższej ochrony GZWP 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa Zdrój – Bystrzyca Kłodzka” zasady zagospodarowania zgodnie z niniejszym planem miejscowym oraz przepisami odrębnymi.

3. Obszar planu znajduje się w strefie B ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska – Polanica-Zdrój, na obszarze tym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, wynikające z przepisów odrębnych.

4. Na całym obszarze planu nie dopuszcza się stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji nadawczych radiowych i telewizyjnych, stacji radiolokacyjnych i podobnych, emitujących fale elektromagnetyczne, wskazanych w przepisach odrębnych.

5. Obszar planu znajduje się w granicach obszaru i terenu górniczego złoża wód leczniczych Polanica-Zdrój, zasady zagospodarowania zgodnie z niniejszym planem miejscowym oraz przepisami odrębnymi.

6. Obszar planu znajduje się w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, zasady zagospodarowania zgodnie z niniejszym planem miejscowym oraz przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. Na całym obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych inwestycje związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na całym obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zdrojowej części miasta, która jest tożsama z historycznym układem miasta, wpisanym do rejestru zabytków pod numerem 489/681/Wł decyzją z dnia 08.12.1977 r., w której chroniony jest układ historyczny miasta, zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) należy dążyć do zachowania historycznego układu przestrzennego i konserwacji jego głównych elementów;
- 2) należy dążyć do utrzymania historycznych podziałów własnościowych;
- 3) należy stosować materiały budowlane występujące w lokalnym budownictwie zdrojowym, zgodnie z ustaleniami § 10, należy stosować cokoły wykonane lub oblicowane kamiennymi ciosami – zalecany piaskowiec;
- 4) w przypadku nowych inwestycji, w zakresie kształtowania bryły i detalu architektonicznego, należy stosować rozwiązania architektoniczne nawiązujące do zabudowy powstałej przed 1945r. i odpowiadające jej skalę;
- 5) projektowane budynki powinny posiadać wysokie walory architektoniczne (nowej architektury należy stawiać wysokie wymagania projektowe i materiałowe).

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się dystrybucyjne sieci uzbrojenia;
- 2) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej;
- 3) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się siecią kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
- 6) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiornika na terenie działki lub rowów melioracyjnych;
- 7) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
- 8) obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła, tradycyjnych lub opartych na źródłach energii odnawialnej o mocy do 40kW;
- 9) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się
 - a) z sieci gazowej,
 - b) zbiorników na gaz;

- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) ze źródeł odnawialnych o mocy do 40kW;
- 11) sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 12) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane;
- 13) linie kablowe telekomunikacji dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 14) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego.

§ 9. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się na 30%.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-M** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) gastronomia,
 - b) handel detaliczny małopowierzchniowy,
 - c) obiekty kultury,
 - d) obiekty sportu, spa i rekreacji,
 - e) obsługa turystyki,
 - f) usługi drobne,
 - g) mieszkania towarzyszące,
 - h) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - i) zdrowie i opieka;
- 2) uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) obiekty do parkowania,
 - c) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt 5;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50% z zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej muszą stanowić tereny zieleni, w tym teren biologicznie czynny nie może stanowić mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0 i nie może być większa niż 2,25 z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla infrastruktury technicznej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia, dotyczące:
 - a) udziału powierzchni zabudowy,
 - b) wskaźnika intensywności zabudowy;
- 6) wysokość budynków nie może przekraczać 18 m;

- 7) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 4, przy czym dopuszcza się dodatkowo poddasze nieużytkowe (kondygnację techniczną);
- 8) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 9) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowych dachu dwuspadowego lub wielospadowego dopuszcza się w przedziale od 30° do 45° z zastrzeżeniem pkt 13;
- 11) dla dachu mansardowego obowiązuje nachylenie połaci o kątach tradycyjnych dla regionu;
- 12) obowiązuje pokrycie dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze ceglстым, matowym z zastrzeżeniem pkt 13;
- 13) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń, o których mowa w pkt 9, 10 i 12 na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni rzutu dachu;
- 14) jako okładzinę zewnętrzną ścian elewacji frontowych budynków dopuszcza się wyłącznie następujące materiały:
 - a) elewacyjna cegła lub płytki klinkierowe,
 - b) szkło lub inne materiały transparentne,
 - c) drewno,
 - d) kamień,
 - e) tynk;
- 15) uciążliwość działalności usługowej nie może wykroczyć poza granice działki budowlanej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu od przyległej ulicy Kamiennej;
- 2) obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla obsługi turystyki – 1 miejsce parkingowe na 1 pokój lub apartament hotelowy,
 - c) dla biur, gastronomii, handlu detalicznego małopowierzchniowego, usług drobnych, zdrowia i opieki - 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów sportu, spa i rekreacji, obiektów kultury - 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) obowiązuje usytuowanie niezbędnych miejsc parkingowych o których mowa w pkt 2 na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 4) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się w obiektach podziemnych lub na powierzchni terenu z uwzględnieniem pkt 5 i 6;
- 5) nie dopuszcza się parkingów naziemnych o liczbie miejsc powyżej 50 z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych;
- 6) nie dopuszcza się wznoszenia samodzielnych obiektów do parkowania w formie nadziemnych jednokondygnacyjnych garaży boksowych;
- 7) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych;
- 8) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt 7.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Polanica-Zdrój.

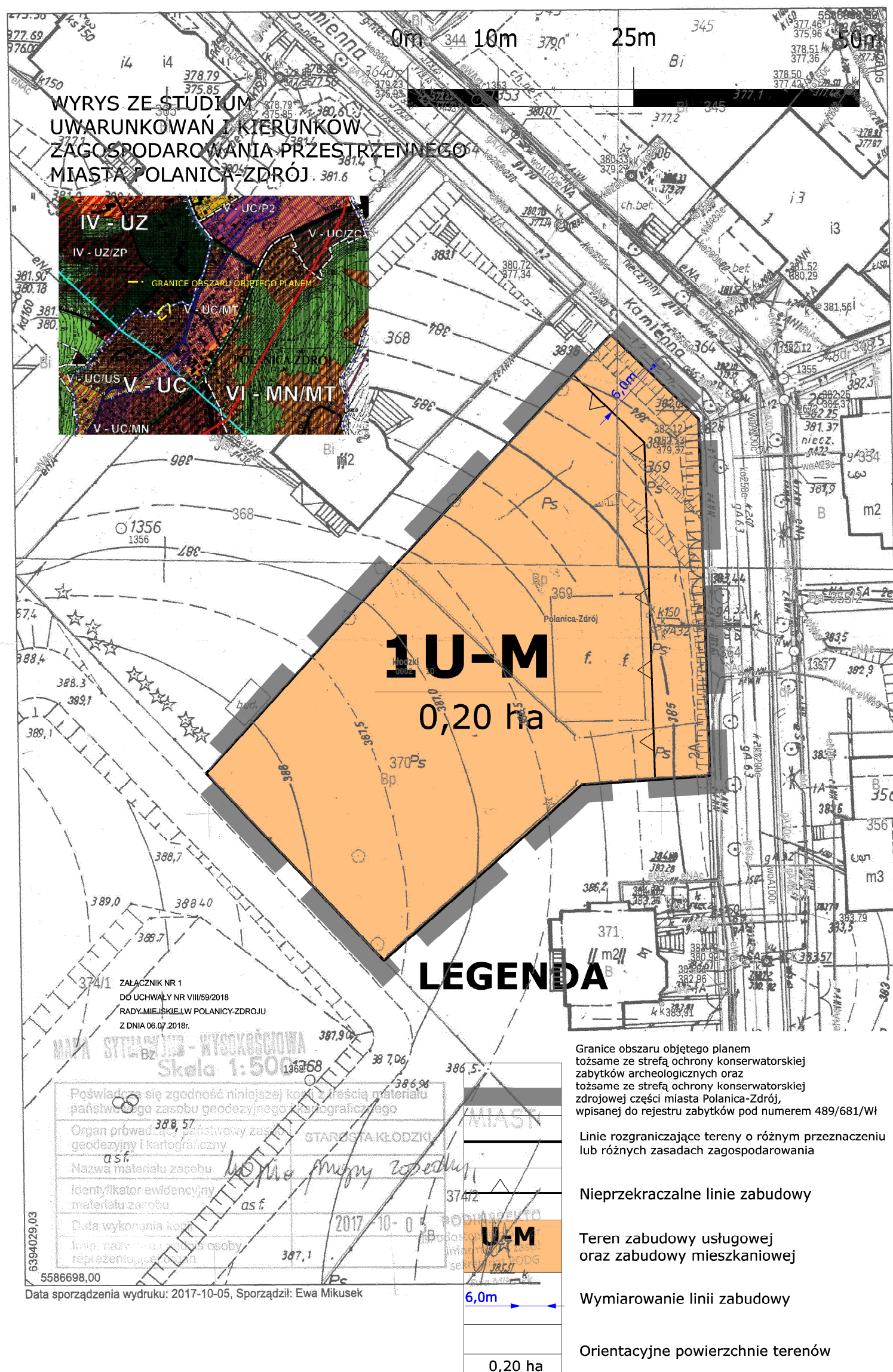
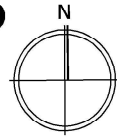
§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju:
R. Szymański



**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE STARY ZDRÓJ,
PRZY ULICY KAMIENNEJ,
MIASTO POLANICA-ZDRÓJ**

RYSUNEK PLANU SKALA 1:500



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/59/2018
Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju
z dnia 6 lipca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Z uwagi na brak nieuwzględnionych uwag do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Stary Zdrój, przy ul. Kamiennej, miasto Polanica-Zdrój**, rozstrzygnięcia w przedmiocie rozpatrzenia uwag nie podejmuje się.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/59/2018

Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju

z dnia 6 lipca 2018 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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.