



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 3 czerwca 2019 r.

Poz. 3541

UCHWAŁA NR V/35/2019 RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU

z dnia 16 maja 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Nowy Wielisław, przy ul. Stefana Czarnieckiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) 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 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr VIII/57/2017 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 27 października 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Nowy Wielisław, przy ul. Stefana Czarnieckiego, 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 Nowy Wielisław, przy ul. Stefana Czarnieckiego, 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) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych 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;
- 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 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) symbol wydzielenia wewnętrznego;
- 5) wymiarowanie linii zabudowy;
- 6) miejsce wskazania szerokości drogi w liniach rozgraniczających;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) granice i obszar wydzielenia wewnętrznego.

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

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. Ilekroć 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 50 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) **obsługa turystyki** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: obiekty zakwaterowania turystycznego takie jak: hotele, motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 6) **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;
- 7) **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 obiekty odnowy biologicznej i rehabilitacji, sauny, solaria, gabinety masażu wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 8) **zdrowie i opieka** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na budynki lub części budynków służących działalności leczniczej, medycyny estetycznej, świadczeń zdrowotnych i świadczeń opiekuńczych wraz z obiektami towarzyszącymi.

2. W obszarze planu dopuszcza się zieleń 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 500 m² z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 5 m z zastrzeżeniem pkt 4 i 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 obowiązują:
 - 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 **1MN** należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Obszar planu znajduje się w strefie C ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska – Polanica-Zdrój, na obszarze tym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, wynikające z przepisów odrębnych: art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

§ 7. Wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych, robót budowlanych lub odkrytych jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Postępowanie z tymi przedmiotami lub obiektami należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 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:
 - a) siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej,
 - b) do zbiorników bezodpływowych,
 - c) indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się
 - a) siecią kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - b) odprowadzenie do rowów otwartych lub zbiornika retencyjno-odparowującego,
 - c) zastosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie przedmiotowej nieruchomości lub odprowadzenie czystych wód opadowych do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła, tradycyjnych lub opartych na źródłach energii odnawialnej o mocy do 100kW;
- 7) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się
 - a) z sieci gazowej,
 - b) zbiorników na gaz;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) ze źródeł odnawialnych o mocy do 100kW, z wyłączeniem źródeł opartych na energii wiatru o mocy powyżej 50kW;
- 9) sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 10) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane;
- 11) linie kablowe telekomunikacji dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 12) 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 1%.

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

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;

2) uzupełniające:

- a) biura,
- b) gastronomia,
- c) handel detaliczny małopowierzchniowy,
- d) obiekty kultury,
- e) obsługa turystyki,
- f) usługi drobne,
- g) zdrowie i opieka,
- h) infrastruktura drogowa,
- i) infrastruktura techniczna.

2. Przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a÷g dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych, przy czym powierzchnia całkowita lokalu użytkowego z przeznaczenia uzupełniającego nie może być większa niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

3. W wydzieleniu wewnętrznym, oznaczonym na rysunku planu symbolem (Z) obowiązuje zagospodarowanie zielenią.

4. Z uwagi na fakt, iż obszar planu graniczy z terenem wód śródlądowych (Wielisławka) na obszarze przyległym, o szerokości do 1,5m od granicy terenu wód obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych dotyczące zakazu grodzenia nieruchomości oraz zabraniać zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, wynikające z przepisów odrębnych.

5. 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 30% z zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) co najmniej 45% powierzchni działki budowlanej muszą stanowić tereny biologicznie czynne z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) intensywność zabudowy musi mieścić się w przedziale od 0 do 0,9 z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia, dotyczące:
 - a) udziału powierzchni zabudowy,
 - b) udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) wskaźnika intensywności zabudowy;
- 6) wysokość budynków nie może przekraczać 12 m;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3, przy czym ostatnia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 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 ceglastym, 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) uciążliwość działalności usługowej nie może wykraczać poza granice działki budowlanej.

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

- 1) dojazd do terenu od przyległej ulicy Stefana Czarnieckiego;
- 2) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, o szerokości pasa drogowego, nie mniejszej niż 10 m;
- 3) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5mx12,5m;
- 4) 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 kultury - 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) obowiązuje usytuowanie niezbędnych miejsc parkingowych o których mowa w pkt 4 na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 6) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych;
- 7) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 4 dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt 6.

§ 11. 1. Teren 1KDD ustala się jako obszar przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się umieszczanie, urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nie dopuszcza się tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ulica publiczna klasy dojazdowej (poszerzenie pasa ul. S. Czarnieckiego);
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.

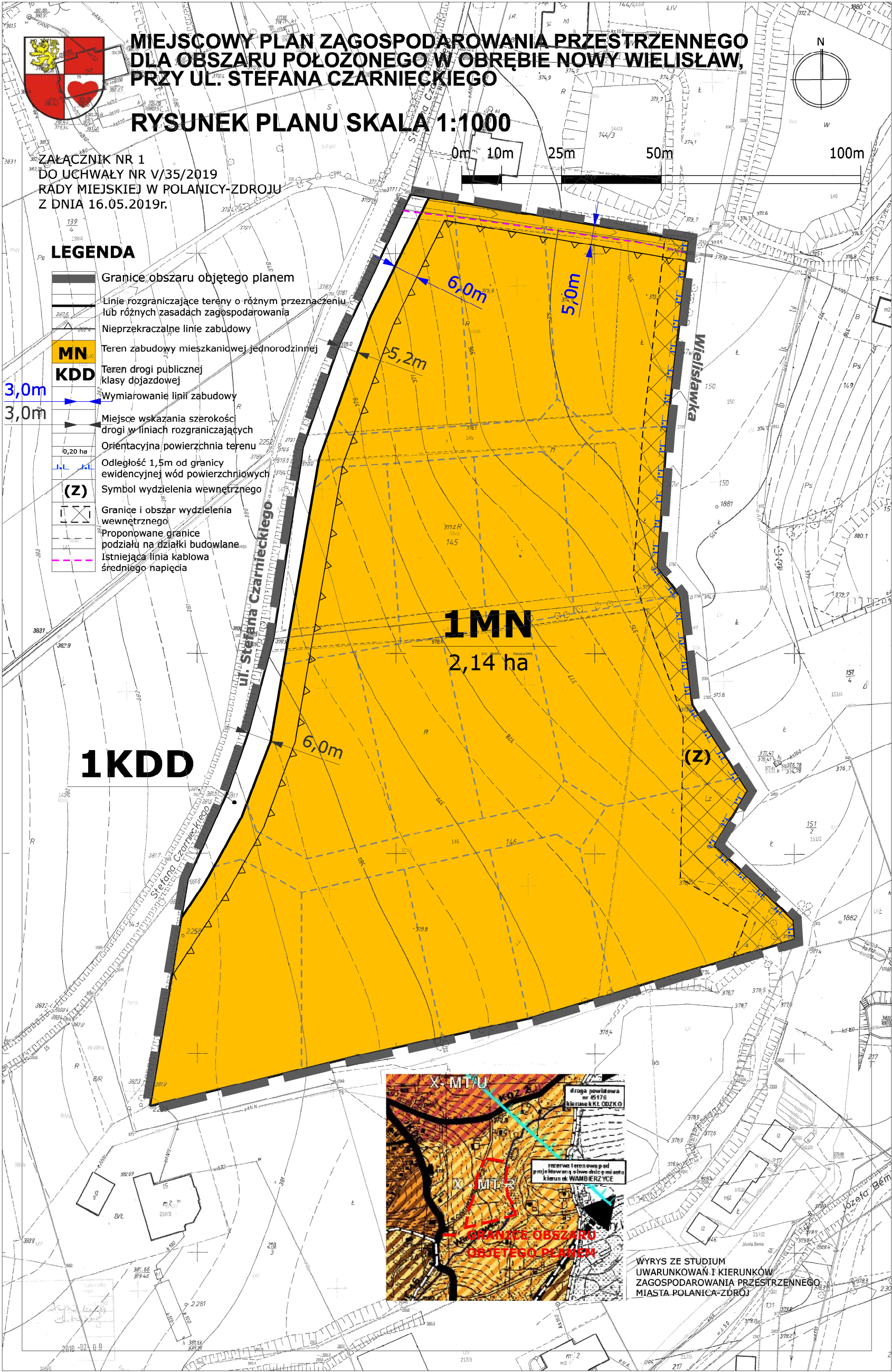
4. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje szerokość odpowiednio – 5,2 m i 6,0 m.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju:
M. Runiewicz-Wac



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/35/2019

Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju

z dnia 16 maja 2019 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 Nowy Wielisław, przy ul. Stefana Czarnieckiego**, rozstrzygnięcia w przedmiocie rozpatrzenia uwag nie podejmuje się.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/35/2019

Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju

z dnia 16 maja 2019 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.