



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 20 grudnia 2019 r.

Poz. 7679

UCHWAŁA NR XII/87/2019 RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU

z dnia 2 grudnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Stary Zdrój, przy ul. Marii Konopnickiej – MPZP STARY ZDRÓJ – UL. M. KONOPNICKIEJ

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą nr V/26/2018 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 5 kwietnia 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Stary Zdrój, przy ul. Marii Konopnickiej, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica-Zdrój przyjętego uchwałą nr V/34/2019 z dnia 16 maja 2019 r. przez Radę Miejską w Polanicy-Zdroju, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Stary Zdrój, przy ul. Marii Konopnickiej – MPZP STARY ZDRÓJ – UL. M. KONOPNICKIEJ, zwany dalej planem miejscowym, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego.

2. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejskiego, które stanowi załącznik nr 2,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 3.

4. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak takich terenów,
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 2. Oznaczenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, o ile ustalenia planu miejscowego nie stanowią inaczej; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5 m,
- 2) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania lub użytkowania lub grupy tych kategorii, które są określone na danym terenie lub w obiekcie,
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która dominuje (przeważa) w danym terenie lub obiekcie w sposób określony w ustaleniach planu miejscowego,
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w sposób określony w ustaleniach planu miejscowego, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego,
- 6) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem,
- 7) usługi lecznictwa uzdrowiskowego – rozumie się przez to lecznictwo uzdrowiskowe i rehabilitację uzdrowiskową, o których mowa w przepisach odrębnych,
- 8) usługi związane z obsługą ruchu turystycznego – rozumie się przez to usługi związane z obsługą ruchu turystycznego oraz kuracjuszy,
- 9) komunikacja wewnętrzna – rozumie się przez to drogi wewnętrzne o szerokości minimum 5 m, dojścia dojazdowe, parkingi, wraz z niezbędną infrastrukturą,
- 10) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego oraz obiekty im towarzyszące.

Rozdział 2.**Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym**

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym oraz terenu na którym występuje: Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 341 Niecka wewnątrzsudecka Kudowa Zdrój – Bystrzyca Kłodzka, teren i obszar górniczy „Polanica-Zdrój”, złoża wód leczniczych „Polanica Zdrój” WL 7924, strefa „A” ochrony uzdrowiskowej, otulina Parku Narodowego Gór Stołowych, obszar historycznego układu urbanistycznego miasta Polanica-Zdrój wpisany do rejestru zabytków, strefa „OW” obserwacji archeologicznej,
- 2) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbol określający przeznaczenie terenu,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) obiekt wpisany do wykazu zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i odpowiadający mu symbol: teren zabudowy usługowej – usługi lecznictwa uzdrowiskowego i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego – UZ.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie miejscowym liniami zabudowy,
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 341 Niecka wewnątrzsudecka Kudowa Zdrój – Bystrzyca Kłodzka, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dla obszaru i terenu górniczego „Polanica-Zdrój” obowiązują przepisy odrębne,
- 3) dla złoża wód leczniczych „Polanica-Zdrój” WL 7924, obowiązują przepisy odrębne,
- 4) działania podejmowane w granicach ww. terenu górniczego utworzonego dla eksploatacji wód leczniczych ze złoża „Polanica-Zdrój”, w zakresie projektowania, wykonywania, eksploatacji i likwidacji inwestycji powinny uwzględniać ochronę (potrzebę zabezpieczenia przed niekorzystnymi zmianami ilościowymi i jakościowymi) złoża wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
- 5) dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej obowiązują przepisy odrębne i akty prawa miejscowego,
- 6) w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej obowiązują zakazy, o których mowa w art. 38a ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1056),
- 7) dla otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych obowiązują przepisy odrębne,
- 8) dotrzymanie standardów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych,
- 9) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, jak dla strefy ochrony „A” uzdrowiska.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w obszarze historycznego układu urbanistycznego miasta Polanica-Zdrój, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 489/681/Wł decyzją z dnia 8.12.1977r., stanowiący jednocześnie strefę „OW” obserwacji archeologicznej, ustala się:
 - a) zachowanie historycznego układu przestrzennego,
 - b) należy dążyć do zachowania historycznych podziałów własności,
 - c) stosowanie materiałów występujących w lokalnym budownictwie zdrojowym, należy stosować cokoły wykonane lub oblicowane kamiennymi ciosami,
 - d) pokrycie dachu: dachówki ceramiczne lub betonowe w kolorze czerwonym tradycyjnym,
 - e) wszelkie działania należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków,
 - f) dla wszelkich inwestycji związanych z pracami ziemnymi, przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków,
- 2) dla obiektu wpisanego do wykazu zabytków, dawny szpital gastrologiczny przy ul. Konopnickiej 1, ustala się:
 - a) zachowanie bryły budynku, formy dachu i ceramicznego pokrycia dachu,
 - b) zachowanie układu na elewacji, wielkość i wykrój okien i drzwi oraz podziałów wewnętrznych stolarki, analogicznie do pierwotnych,
 - c) zachowanie wystroju elewacji, w tym kamiennych obramień okien i drzwi, gierowanych opasek tynkowych okien, trójkątnych szczytów nadokiennych,
 - d) drewniane balustrady logii lub w przypadku przebudowy – analogiczne do pierwotnych,
 - e) odeskowanie szczytów,
 - f) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne, planowane w obiekcie wpisanym do wykazu zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
- 3) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej nie ustala się ich ochrony.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez istniejący układ dróg,
- 2) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą,
- 3) ustala się minimum 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych z zastrzeżeniem pkt 4),
- 4) w związku z położeniem terenu w strefie „A” ochrony uzdrowskiej ilość miejsc postojowych podlega ograniczeniu zgodnie z art. 38a ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1056) i aktami prawa miejscowego,
- 5) lokalizacja miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej,
- 2) lokalizacja infrastruktury technicznej nie może naruszać przepisów odrębnych,
- 3) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych,
- 4) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z dystrybucyjnej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci i przyłączy wodociągowych,
- 5) odprowadzanie ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków do dystrybucyjnej sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej,
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują przepisy odrębne,
- 7) w zakresie melioracji: obowiązują przepisy odrębne,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, dystrybucyjnych sieci średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych wraz z przyłączami,
- 9) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych w tym wykorzystujących energię wiatru o mocy mikroinstalacji
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) z dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci i przyłączy gazowych,
 - c) ustala się wzdłuż istniejącej sieci gazowej o ciśnieniu do 0,5 MPa strefę kontrolowaną, w której zgodnie z przepisami odrębnymi występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu,
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących dystrybucyjnych sieci zaopatrzenia w ciepło wraz z przyłączami,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW,
 - c) obowiązuje stosowanie instalacji o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego,
- 12) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego ustala się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci i przyłączy teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem i przepisami odrębnymi,
- 13) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenu

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1.UZ ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren zabudowy usługowej – usługi lecznictwa uzdrowiskowego i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.
- 2) uzupełniające:
 - a) komunikacja wewnętrzna,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) zieleń.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego,
- 2) dla obiektu wpisanego do wykazu zabytków, obowiązują ustalenia § 7,
- 3) maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,
- 4) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: trzy z poddaszem użytkowym,
- 5) kształt dachu stromy, o kącie nachylenia połąci od 35⁰ do 45⁰, z dopuszczeniem lukarn i mansard,
- 6) nowa zabudowa nie może dominować w zakresie wysokości i gabarytów nad istniejącą zabudową,
- 7) nowa zabudowa powinna harmonizować z historyczną zabudową uzdrowiskową,
- 8) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,4 maksymalną 1,0,
- 9) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 65% powierzchni działki budowlanej,
- 10) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 45%.

3. Na terenie o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wyklucza się podział nieruchomości na mniejsze działki,
- 2) w związku z powyższym nie ustala się: minimalnej powierzchni działki, minimalnej szerokości frontu działki oraz nie określa się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 11. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla terenów objętych planem miejscowym następującą wielkość stawki procentowej 30,0%.

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

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju:

T. Biskupski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE STARY ZDRÓJ, PRZY UL. MARII KONOPNICKIEJ - MPZP STARY ZDRÓJ - UL. M. KONOPNICKIEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDRÓJU
NR XII/87/2019 Z DNIA 2 GRUDNIA 2019R.

Kopia mapy załącznikowej

Godło arkusza mapy	6.138.7.14.4.4	Podlega służy zgodność niniejszej kopii z brzością materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Jednostka ewid.	Polanica-Zdrój 020805_1	Nazwa sprawy
Obszar ewid.	Stary Zdrój 0002	Nazwa materiału zasobu
Numer działki	320/1	Data wykonania kopii
Ulica, nr		2018-09-27
Ujęcie współrz. planów	2000/16	Sporządził(a): Magda Lewkowicz
Układ wysokości		

0m Skala 1:1000 50m



LEGENDA:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym oraz terenu na którym występuje:
 - GZWP Nr 341 Niecka wewnątrzsudecka Kudowa Zdrój - Bystrzyca Kłodzka
 - teren i obszar górniczy "Polanica-Zdrój"
 - złoża wód leczniczych "Polanica-Zdrój" WL 7924
 - strefa "A" ochrony uzdrowiskowej
 - otulina Parku Narodowego Gór Stołowych
 - obszar historycznego układu urbanistycznego miasta Polanica-Zdrój wpisany do rejestru zabytków
 - strefa "OW" obserwacji archeologicznej
- Linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Obiekt wpisany do wykazu zabytków
- Teren zabudowy usługowej - usługi lecznictwa uzdrowiskowego i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Polanica-Zdrój
Uchwała nr V/34/2019 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju
z dnia 16 maja 2019r.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XII/87/2019 Rady
Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 2 grudnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska w Polanicy-Zdroju stwierdza, co następuje: W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Stary Zdrój, przy ul. Marii Konopnickiej – MPZP STARY ZDRÓJ – UL. M. KONOPNICKIEJ do publicznego wglądu (w okresie od 4.10.2019 r. do 25.10.2019 r.) oraz w terminie wyznaczonym na składanie uwag, ustalonym na dzień 8.11.2019 r., nie złożono żadnej uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu. W związku z powyższym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Stary Zdrój, przy ul. Marii Konopnickiej – MPZP STARY ZDRÓJ – UL. M. KONOPNICKIEJ, ze względu na brak takich uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XII/87/2019 Rady
Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 2 grudnia 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

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska w Polanicy-Zdroju, stwierdza, co następuje: 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.