UCHWAŁA NR XXV/136/2012
RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU

z dnia 27 września 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP Centrum, dla jednostki MW/U5

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 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 2012 r. poz. 647) oraz w związku z uchwałą Nr XIII/74/2011 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 26 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP Centrum, dla jednostki MW/U5, 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. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP Centrum, dla jednostki MW/U5, zwana dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

2. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;

10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

11) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty.

3. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich dóbr kultury;

2)wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni w granicach planu;

3)granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak takich terenów i obiektów;

4)szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia;

5)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)obszar zabudowany – 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;

11)teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;

12)powierzchnia całkowita zabudowy - powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczona w zewnętrznym obrysie murów.

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 tożsame ze strefą ochrony konserwatorskiej ekspozycji zdrojowej części miasta;

2)linie rozgraniczające tereny;

3)symbole terenów;

4)nieprzekraczalne linie zabudowy.

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. Rozstrzygniecie 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 kateringowej, 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 drogowa - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: place, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty do parkowania, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;

5) 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;

6) 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;

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 i rekreacji - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: terenowe urządzenia sportowe, kryte urządzenia sportowe, 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, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;

10) usługi wychowania i kształcenia– tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem żłobków, przedszkoli, punktów opieki nad dzieckiem, klubów dziecięcych oraz obiekty do nich podobne, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia;

11) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych zawierających więcej niż 2 mieszkania lub ich zespół, a także części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się więcej niż 2 mieszkania wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innego przeznaczenia terenu;

12)zdrowie i opieka społeczna - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na budynki lub części budynków służących działalności leczniczej i świadczeń zdrowotnych.

2. W obszarze planu dopuszcza się obiekty małej architektury, zieleń towarzyszącą i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na terenie.

§ 5. 1. 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 30^0;

2)powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2000 m^2 z zastrzeżeniem ust. 2;

3)szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 20 m z zastrzeżeniem pkt 4 i z zastrzeżeniem ust. 2;

4)ustalenie, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy działek narożnych, dla których szerokość frontu nie może być mniejsza niż 5 m z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Ustalenia pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek przeznaczonych na sieci uzbrojenia, infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną dla których obowiązuje:

1)powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2 m^2;

2)szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2 m.

§ 6. 1. Dopuszcza się wyłącznie nośniki reklamowe, których powierzchnia tablicy reklamowej nie może być większa niż 6 m^2.

2. Nie dopuszcza się wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych.

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

2. Obszar planu znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, zgodnie z decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr RLS.gw. I.053/17/74 z dnia 31.03.1974 r.

3. Obszar planu znajduje się w obszarze najwyższej ochrony ONO GZWP 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa Zdrój – Bystrzyca Kłodzka”.

4. Obszar planu znajduje się w strefie B ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska – Polanica-Zdrój.

5. W obszarze planu nie dopuszcza się sytuowania urządzeń emitujących fale elektromagnetyczne, mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

6. Obszar planu znajduje się w granicach obszaru i terenu górniczego złoża wód leczniczych Polanica-Zdrój.

§ 8. 1. Na całym obszarze planu prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezinwentaryzowanych zabytków archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

2. Na całym obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji zdrojowej części miasta, w której chronione są widoki na zdrojową część miasta. Zabudowa i zagospodarowanie terenu zgodnie z niniejszym planem.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1)na całym obszarze planu dopuszcza się sieci uzbrojenia;

2)sieci uzbrojenia zaleca się prowadzić w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych;

3)zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;

4)obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5)odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej;

6)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 7 i 8;

7)dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiornika na terenie działki;

8)dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;

9)obowiązuje objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych;

10)obowiązuje usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub odbiornika;

11)obowiązuje utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 10;

12)obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła, tradycyjnych i opartych na źródłach energii odnawialnej, przy czym zaleca się używanie urządzeń grzewczych o dużej sprawności energetycznej i niskoemisyjnych technologiach spalania;

13)zaopatrzenie w gaz dopuszcza się wyłącznie z sieci gazowej;

14)obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;

15)sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;

16)dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane, przy czym nie dopuszcza się stacji transformatorowych słupowych;

17)budowę stacji transformatorowych wolno stojących dopuszcza się na wydzielonych działkach uwzględniających strefę techniczną o szerokości 1,5 m wokół budynku stacji, z zapewnieniem do nich dojazdu;

18)w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego.

§ 10. 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 0,1%.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U ustala się przeznaczenie:

1)podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2)uzupełniające:

a) biura,

b) gastronomia,

c) handel detaliczny małopowierzchniowy,

d) obsługa turystyki,

e) obiekty kultury,

f) obiekty sportu i rekreacji,

g) usługi drobne,

h) usługi wychowania i kształcenia,

i) zdrowie i opieka społeczna,

j) infrastruktura drogowa,

k) infrastruktura techniczna.

2. Przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust.1 pkt 2 lit a, b, c, d, e, g, h, i dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego.

3. 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 6;

2)poza zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3)udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 45% z zastrzeżeniem pkt 6;

4)co najmniej 55% powierzchni działki musi stanowić teren biologicznie czynny, jako powierzchnia gruntu pokryta roślinnością trwałą lub sezonową;

5)intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,5 i nie może być większa niż 2 z zastrzeżeniem pkt 6;

6)dla infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia, dotyczące:

a) udziału powierzchni obszaru zabudowanego,

b) wskaźnika intensywności zabudowy;

7)wysokość budynków nie może przekraczać 22 m;

8)liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 4;

9)obowiązują dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych z zastrzeżeniem pkt 12;

10)kąt nachylenia połaci dachowych dopuszcza się w przedziale od 30^0 do 45^0 z zastrzeżeniem pkt 12;

11)obowiązuje pokrycie dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze ceglastym, matowym z zastrzeżeniem pkt 12;

12)dopuszcza się odstępstwo od ustaleń, o których mowa w pkt 9, 10 i 11 na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni dachu;

13)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;

14)dopuszcza się materiały inne niż wymienione w pkt 13 na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni danej elewacji;

15)w zakresie ogrodzeń:

a) nie dopuszcza się ogrodzeń o monolitycznych przęsłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych,

b) dla ogrodzeń wznoszonych od strony ulic nie dopuszcza się wypełnienia z siatki;

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

1)dojazd do terenu dopuszcza się od ulicy Fabrycznej i ulicy Zwycięzców, znajdujących się poza obszarem opracowania planu;

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 parkingowego na 1mieszkanie,

b) dla obsługi turystyki – 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca noclegowe,

c) dla biur, gastronomii, handlu detalicznego małopowierzchniowego, usług drobnych, zdrowia i opieki społecznej- 1 miejsce parkingowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej,

d) dla obiektów sportu i rekreacji, obiektów kultury, a także usług wychowania i kształcenia - 1 miejsce parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

3) dopuszcza się usytuowanie niezbędnych miejsc parkingowych o których mowa w pkt 2 na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą oraz na terenach przyległych ulic publicznych;

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, dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów;

6) nie dopuszcza się wznoszenia samodzielnych obiektów do parkowania w formie nadziemnych jednokondygnacyjnych garaży boksowych.

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.

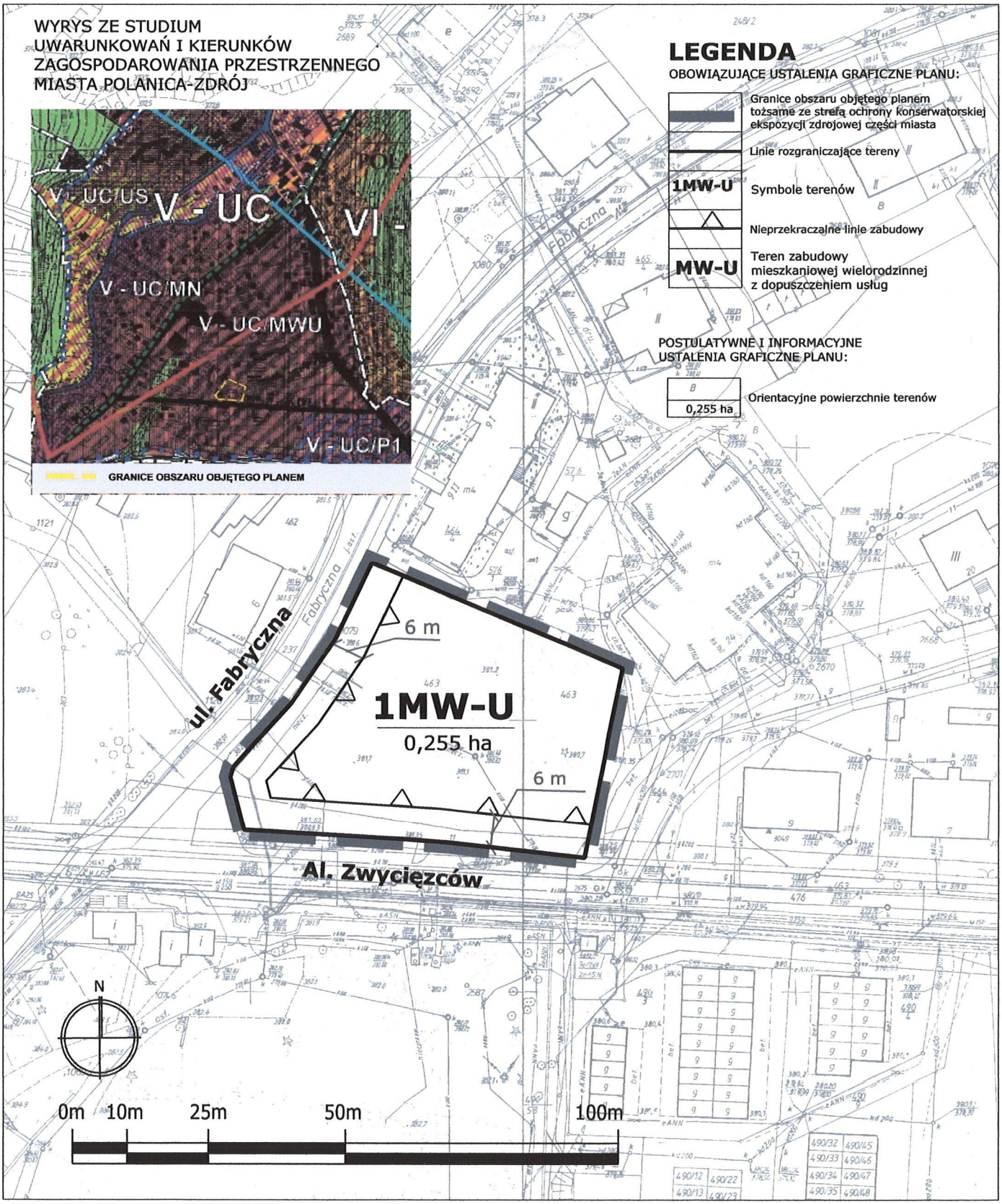
Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zbigniew Puchniak

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA RZESTRZENNEGO MPZP CENTRUM, DLA JEDNOSTKI MW/U5

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXV/136/2012
Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju
z dnia 27.09.2012 r.

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/136/2012

Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju

z dnia 27 września 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP Centrum, dla jednostki MW/U5

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP Centrum, dla jednostki MW/U5 uwag nie wniesiono, w związku z czym rozstrzygnięcia w przedmiocie rozpatrzenia uwag nie podejmuje się.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zbigniew Puchniak

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/136/2012

Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju

z dnia 27 września 2012 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

Z uwagi na fakt, iż w obszarze zmiany planu nie występują tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, a działka, objęta zmianą planu posiada dostęp do dróg publicznych, w których występują sieci infrastruktury technicznej nie przewiduje się występowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Gdyby jednak takie inwestycje wystąpiły będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zbigniew Puchniak

Uzasadnienie

Uzasadnienie uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP Centrum, dla jednostki MW/U5 wraz z podsumowaniem, zgodnie z art. 55 ust. 3 i 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

Prace nad opracowaniem zmiany planu trwały od października 2011 r., projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został zaopiniowany i uzgodniony przez ustawowo wskazane instytucje. W toku formalno-prawnym dotyczącym sporządzania zmiany planu, zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzona została strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, w tym również dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu. Celem podjęcia niniejszej zmiany planu było zniesienie obowiązku sytuowania na pierwszej kondygnacji nadziemnej lokali usługowych, o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni użytkowej budynku. Usytuowanie tak dużej ilości lokali użytkowych nie miało uzasadnienia ekonomicznego, a ustalona powierzchnia usług powodowała dodatkowo fakt, iż lokale usługowe należałoby umieścić zarówno na pierwszej, jak i na następnej kondygnacji nadziemnej. Takie przemieszanie funkcji nie byłoby korzystne również dla części mieszkaniowej, a na lokale użytkowe, zwłaszcza te, położone powyżej parteru niemożliwe byłoby znalezienie najemców. Dlatego też w przedmiotowej zmianie planu dopuszcza się lokale usługowe, jako przeznaczenie uzupełniające, jednak bez obowiązkowej powierzchni, jaką inwestor musiałby na to przeznaczyć. W zmianie planu uwzględniono również konieczność dostosowania do zmienionych przepisów z zakresu planowania przestrzennego i pokrewnych. Projekt został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Uzdrowiskową, która jest organem opiniodawczo-doradczym Rady Miejskiej w sprawach dotyczących uzdrowiska oraz obszaru ochrony uzdrowiskowej, zgodnie z art. 47 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

1. **Sposób uwzględnienia ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko**

Prace nad prognozą prowadzone były równolegle z pracami nad projektem zmiany planu, we współpracy z zespołem opracowującym projekt planu. Przed opracowaniem zmiany planu sporządzono również opracowanie ekofizjograficzne. Tak przyjęta metodologia pracy pozwoliła na optymalizację zapisów planu z punktu widzenia ochrony środowiska i zdrowia ludzi. W planie uwzględniono zalecenia ekofizjografii i prognozy co powinno zapewnić minimalizowanie niekorzystnych skutków dla środowiska i jego prawidłowe funkcjonowanie. W konsekwencji tych prac stworzono dokument zawierający ustalenia respektujące zasady zrównoważonego rozwoju. Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko „Ustalenia planu w sposób prawidłowy ograniczają uciążliwości terenów zainwestowania dla środowiska przyrodniczego. Planowane zagospodarowanie może być lokowane na obszarze planu przy zachowaniu przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony środowiska i przyrody.”

2. **Opinie właściwych organów**

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przedstawiony do zaopiniowania Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska i otrzymał pozytywną opinię bez uwag – zgodnie z pismem znak WSI.410.195.2012.JA z dnia 17 maja 2012r. Projekt planu został przedstawiony do opiniowania i uzgodnienia również Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu. Organ ten nie przedstawił stanowiska w wyznaczonym terminie, co tym samym uważa się za równoznaczne z zaopiniowaniem i uzgodnieniem projektu planu, zgodnie z art. 24 oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. **Zgłoszone uwagi i wnioski**

Do procedury planistycznej nie zgłoszono wniosków w związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem o ogłoszeniu do przystąpienia do zmiany planu (w zw. z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.)). Wytyczne i wnioski złożone do projektu planu przez organy opiniujące i uzgadniające dotyczyły informacji z zakresu kompetencji tych instytucji lub przywołania niezbędnych do uwzględnienia przepisów i aspektów. Wnioski szczegółowo rozpatrzono i zostały uwzględnione w opracowywanym projekcie planu z uwzględnieniem

specyfiki terenu i przedmiotu planu. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu uwag nie złożono.

4. **Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko**

Postępowanie dotyczące transgranicznego oddziaływania na środowisko nie było prowadzone.

5. **Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu**

Przewidywane metody analizy realizacji postanowień projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem wpływu na środowisko mogą się odnosić do: 1. oddziaływania projektowanego zagospodarowania terenu, 2. przestrzegania ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu, ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustaleń dotyczących wyposażenia w infrastrukturę techniczną, ochrony i kształtowania środowiska i ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Ad 1) W zakresie oddziaływania projektowanego zagospodarowania terenu na środowisko:- w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których wydano decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych, obowiązywać będzie monitoring środowiska w zakresie i metodach określonych w wydanej decyzji,- w odniesieniu do pozostałych terenów może to być monitoring państwowy środowiska, prowadzony przez odpowiednie organy administracji państwowej, powołane do badania stanu środowiska,- w przypadku skarg mieszkańców na uciążliwości prowadzonej działalności w oparciu o uchwalony plan, analizę realizacji mpzp i badanie skażenia środowiska powinien przeprowadzić odpowiedni organ administracji samorządowej. Ad. 2) W zakresie realizacji przestrzegania ustaleń mpzp powinny być okresowe przeglądy zainwestowania obszaru i realizacji mpzp, wykonywane przez administrację samorządową na potrzeby oceny prowadzonej polityki przestrzennej. Częstotliwość okresowych przeglądów powinna być zgodna z przepisami szczególnymi (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).