UCHWAŁA NR XXVI/146/2012
RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU

z dnia 23 października 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP STARY ZDRÓJ V

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. 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) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XLVIII/279/2010 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 27 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP STARY ZDRÓJ V, 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 2006r., 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 Cichej, zwany dalej MPZP STARY ZDRÓJ V, 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) linii zabudowy,

e) strefy ochrony konserwatorskiej części zdrojowej miasta, stanowiącej jednocześnie strefę „OW" obserwacji archeologicznej,

f) strefy ochrony historycznego układu urbanistycznego

g) obiektu wpisanego do wykazu zabytków;

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 1:1000stanowiący 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);

3) TERENIE - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia;

4) PRZEZNACZENIU PODSTAWOWYM - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania i zabudowy, określone dla danego terenu, realizowane wg następujących zasad:

a) realizacja, potrzeby i wymagania określone dla tego przeznaczenia muszą być spełnione priorytetowo przed wymaganiami innych form zagospodarowania,

b) na danym terenie takie formy zagospodarowania należy zrealizować w ilości przynajmniej 70% sumy powierzchni wewnętrznej budynków lub 70% powierzchni działki,

c) w przypadku inwestycji prowadzonych w istniejących obiektach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia, innego niż określone w niniejszej uchwale, z wykluczeniem rozbudowy, odbudowy oraz nadbudowy obiektu;

5) PRZEZNACZENIU UZUPEŁNIAJĄCYM - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania i zabudowy, dopuszczone dla danego terenu, realizowane w formie wbudowanej - na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej budynku;

6) USŁUGACH PODSTAWOWYCH - należy przez to rozumieć usługi zdrowia i opieki społecznej, kultury, kultu religijnego oraz oświaty i wychowania a także usługi administracji;

7) USŁUGACH KOMERCYJNYCH - należy przez to rozumieć aktywność gospodarczą o charakterze usługowym, z wykluczeniem usług podstawowych oraz usług sportu i rekreacji;

8) NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUGACH - należy przez to rozumieć aktywność gospodarczą niezaliczaną do inwestycji uciążliwych dla środowiska na podstawie aktualnych przepisów;

9) 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;

10) NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY - należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:

a) urządzeń infrastruktury technicznej,

b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,

c) części wystających przed elewację, w szczególności balkonów, wykuszy, zadaszeń, elementów dachu pod warunkiem, że nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,

d) schodów do budynku, pochylni itp., dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,2 m;

11) DOMINANCIE - należy przez to rozumieć część obiektu, która ze względu na rozmiary, kształt oraz reprezentacyjną formę dominuje nad pozostałą częścią budynku, to znaczy jest od niego wyższa, jednak nie więcej niż o 5m;

12) 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;

13) 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 najniżej położonej części budynku do najwyżej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu bez anten, kominów itp.; parametr nie dotyczy części budynku zlokalizowanych poniżej otaczającego terenu,

b) szerokość elewacji rozumiana jako maksymalna dopuszczalna odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku wraz z ociepleniem.

Powyższe zapisy nie dotyczą rozbudowy i przebudowy istniejących budynków, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów.

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 obsługą pacjenta lub turysty, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem UZ/MT 1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz komunikacją wewnętrzną,

b) obiekty służące lecznictwu uzdrowiskowemu lub obsłudze pacjenta lub turysty, wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz komunikacją wewnętrzną;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi komercyjne nieuciążliwe związane z obsługą pacjenta lub turysty wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych związanych z obsługą pacjenta lub turysty tylko w formie wbudowanej - na zasadach określonych dla przeznaczenia uzupełniającego;

b) w ramach lecznictwa uzdrowiskowego dopuszcza się wydzielenie mieszkania dla właściciela, stróża lub nadzoru technicznego, zlokalizowane w tym samym budynku, przy czym łączna powierzchnia mieszkalna nie może przekraczać 20% powierzchni użytkowej budynku,

c) w zakresie estetyki zabudowy:

- nowa zabudowa powinna harmonizować z istniejącą historyczną zabudową miasta,

- projektowane budynki powinny być wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną,

- w zakresie kolorystyki elewacji dopuszcza się biel, jasne odcienie beżu, żółtego oraz czerwonego a także kolory wynikające z naturalnej barwy zastosowanych materiałów tj. drewno, kamień,

- jako okładzinę elewacyjną należy stosować tynki, ceramikę, drewno, szkło oraz kamień;

- cokoły wykonane lub oblicowane kamieniem lub jego imitacją, przy czym zasada ta nie dotyczy obiektów usługowych,

- ogrodzenia winny być kształtowane w nawiązaniu do historycznych rozwiązań;

d) w zakresie intensywności zabudowy:

- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,

- dla działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się zwiększenie powyższego parametru do 100%,

- dla działek wydzielonych pod komunikację dopuszcza się zainwestowanie100% powierzchni działki,

- maksymalna powierzchnia całkowita zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,35,

- dla działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się zwiększenie powyższego parametru do 1,0,

- minimalna powierzchnia całkowita zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,1,

- dla istniejącej zabudowy, dla której został przekroczony określony powyżej maksymalny poziom tego parametru, wyklucza się dalsze jego zwiększanie za wyjątkiem rozbudowy o części służące komunikacji, w szczególności wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia, łączniki lub o niezbędne części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji,

e) w zakresie zieleni:

- procentowy udział terenów zieleni dla strefy A ochrony uzdrowiskowej - na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa,
- na każdej działce przeznaczonej do zabudowy należy zapewnić minimum 75 % powierzchni biologicznie czynnej, przy czym dla działek zabudowanych, nie spełniających ww. parametru, wyklucza się dalsze jego zmniejszanie - za wyjątkiem rozbudowy o części służące komunikacji, w szczególności wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia, łączniki lub o niezbędne części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji,
- dla działek wydzielonych pod komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej,

f) dopuszcza się budowę łączników pomiędzy budynkami pod warunkiem spełnienia następujących warunków:
- w łączniku dopuszcza się tylko funkcje związane z komunikacją, w szczególności: schody, korytarze, przejścia, hall,
- forma i skala łącznika powinna podkreślać dominujący charakter brył łączonych budynków, tzn. łącznik powinien być niższy przynajmniej o jedną kondygnację 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 łączonych obiektów,

g) w zakresie parametrów elewacji:
- maksymalna wysokość zakładów lecznictwa uzdrowiskowego oraz obiektów służących lecznictwu uzdrowiskowemu lub obsłudze pacjenta lub turysty - 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 18 m przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, przy czym na ostatniej kondygnacji dopuszcza się ścianę kolankową o wysokości maksymalnie 1,2m,
- minimalna wysokość zakładów lecznictwa uzdrowiskowego oraz obiektów służących lecznictwu uzdrowiskowemu lub obsłudze pacjenta lub turysty - 2 kondygnacje nadziemne,
- maksymalna szerokość z każdej strony zakładów lecznictwa uzdrowiskowego oraz obiektów służących lecznictwu uzdrowiskowemu lub obsłudze pacjenta lub turysty - 35 m, przy czym określona powyżej szerokość dotyczy głównej bryły - bez wliczania łączników,
- pozostałe budynki - wysokość maksymalnie 14 m,
- dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- dla istniejących budynków dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, odbudowę oraz remonty z zachowaniem parametrów elewacji określonych w niniejszym punkcie,

h) 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 dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze czerwonym,
- dopuszcza się odstępstwo od powyższych zasad dla takich elementów jak: baszty, tarasy, wieże, wykusze, lukarny, dominanty itp., jednak nie więcej niż dla 20% powierzchni dachu całego budynku,
- dla istniejących budynków, których dachy nie spełniają zasad określonych w niniejszym punkcie, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów;

i) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu miejscowego,

j) w zakresie miejsc parkingowych należy zapewnić niezbędną minimalną ilość miejsc parkingowych na następujących zasadach:

- miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce lub w odległości nie większej niż 150 m od granic działki, na której prowadzona jest inwestycja,
- ze względu na położenie w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, ilość miejsc parkingowych podlega ograniczeniom określonym w aktualnych aktach prawa.

Rozdział III.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 4. 1. Zasady określone w niniejszym rozdziale podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale IV niniejszej uchwały, zawierającym ograniczenia wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego oraz zabytków a także dóbr kultury współczesnej.

2. Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

3. Wyznacza się teren komunikacji publicznej - drogi i ulice dojazdowe, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDD 1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja publiczna - drogi i ulice klasy D wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi;

2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) szerokość ulic w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,

b) szerokość jezdni min. 6,0 m,

c) elementy układu komunikacyjnego, w tym skrzyżowania, zjazdy i wjazdy należy realizować na zasadach określonych przez zarządcę drogi,

d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

- przekształcenie istniejących rowów w kanalizację deszczową,
- lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
- lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej - na zasadach określonych przez zarządcę drogi,
- lokalizację urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami, pasów zieleni izolacyjnej w terenach komunikacji oraz terenach bezpośrednio przylegających do dróg,
- lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg,

e) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych i nośników reklamowych.

4. Wyznacza się teren komunikacji wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDW 1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe - komunikacja wewnętrzna - ciągi pieszo-jezdne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi;

2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,

b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego,

c) dopuszcza się na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa przekształcenie komunikacji wewnętrznej w komunikację publiczną,

d) dopuszcza się przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających tereny komunikacji na zasadach określonych przez zarządcę cieku.

§ 5. 1. Sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających tereny komunikacji, przy czym w przypadku braku takiej możliwości, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na pozostałych terenach - za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych - na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa.

2. Powiązanie z zewnętrzną siecią infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym paragrafie.

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

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

1) dostawa energii zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy Zakład Energetyczny;

2) dopuszcza się rozbudowę sieci dystrybucyjnej, elektroenergetycznej w formie linii kablowych oraz napowietrznych, przy czym zakres rozbudowy sieci elektroenergetycznej dla zasilania nowych podmiotów zostaną określone w warunkach przyłączenia;

3) przewiduje się modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem jej dotychczasowego charakteru, tzn. wyklucza się zmianę rodzaju napięcia linii np. ze średniego na wysokie;

4) w przypadku wystąpienia kolizji planowanej zmiany zagospodarowania przestrzennego terenu z istniejącym uzbrojeniem elektroenergetycznym, jego przebudowa będzie możliwa na warunkach określonych przez przedsiębiorstwo sieciowe.

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

1) ogrzewanie indywidualne lub zdalaczynne;

2) zaleca się odnawialne źródła energii tj. energia słoneczna, energia ciepła Ziemi z wykluczeniem pomp ciepła opartych na głębokich otworach (dopuszcza się tylko pompy ciepła przypowierzchniowe) itp., biomasa w tym drewno;

3) dopuszcza się ogrzewanie przy zastosowaniu gazu oraz lekkiego oleju opałowego pod warunkiem zastosowania kotłów o wysokiej sprawności tj. powyżej 90%.

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

1) przewiduje się możliwość zaopatrzenie terenów w gaz przewodowy - na zasadach określonych przez zarządcę sieci oraz zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

2) przy lokalizacji nowych obiektów należy zachować odległości określone w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z unieszkodliwianiem odpadów ustala się gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach segregację na miejscu odpadów użytkowych oraz zorganizowany wywóz na składowisko odpadów, na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa.

8. 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.

9. 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 - na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa.

Rozdział IV.
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU I DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ ZABYTKÓW 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 aktach 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, którą należy realizować według zasad określonych w aktualnych aktach prawa oraz decyzjach właściwych organów;

2) dla gruntów zdrenowanych, w przypadku realizacji inwestycji wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego na zasadach określonych przez zarządcę cieku;

3) ochronę przed hałasem według następujących standardów akustycznych, określonych w aktualnych aktach prawa, dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

   a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem UZ/MT jak dla strefy ochronnej „A" uzdrowiska,

   b) z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiedniej ochrony przed hałasem oraz drganiami należy zachować zasady określone w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 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 aktach 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, stanowiącej jednocześnie strefę „OW" obserwacji archeologicznej, dla której obowiązują następujące zasady:

   a) należy stosować materiały budowlane występujące w lokalnym budownictwie zdrojowym, w szczególności w odniesieniu do takich elementów jak: podmurówki, dachy - zgodnie z zasadami określonymi w §3 niniejszej uchwały,

   b) w przypadku nowych inwestycji, w zakresie kształtowania bryły i detalu architektonicznego, należy stosować rozwiązania architektoniczne nawiązujące do zabudowy powstałej przed 1945 r. i odpowiadające jej skalą;

   c) w przypadku prowadzenia robót ziemnych, które trwale przekształcą nawarstwienia kulturowe podlegające ochronie, należy przeprowadzić badania archeologiczne - na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa, w szczególności z zakresu ochrony zabytków;

2) strefę ochrony historycznego układu urbanistycznego, dla której obowiązują następujące zasady:

   a) należy zachowywać oraz eksponować elementy historycznego układu miejscowości,

   b) nowe obiekty oraz zagospodarowanie należy dostosowywać do historycznej kompozycji przestrzennej;

3) ochronę obiektu wpisanego do wykazu zabytków przy ulicy Elsterskiej 8 - dom mieszkalny, dla którego należy zachować następujące ustalenia:

   a) zagospodarowanie zabytku, prowadzenie badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań przy zabytku należy prowadzić na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa,

   b) w wyżej wymienionym zabytkowym obiekcie ochronie podlegają zachowane historyczne parametry i rozwiązania budowlane, w szczególności układ oraz forma bryły, proporcje poszczególnych elementów architektonicznych, układ osi okiennych forma dachu.

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:

   a) dla terenu oznaczonego symbolem UZ/MT nie mniej niż 20m,

   b) dla pozostałych terenów nie mniej niż 1m;

2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) dla terenu oznaczonego symbolem UZ/MT nie mniej niż 2500m^2,

b) dla pozostałych terenów nie mniej niż 1m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:

a) dla terenu oznaczonego symbolem UZ/MT od 80 do 90 stopni,

b) dla pozostałych terenów od 20 do 90 stopni;

4) dla obiektu wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podział nieruchomości podlega ograniczeniom określonym we właściwej ewidencji.

Rozdział VI.
POZOSTAŁE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

§ 11. 1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w granicach planu za przestrzeń publiczną uznaje się tereny komunikacji publicznej, dla której ustalenia zawarto w §4 niniejszej uchwały.

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 aktach 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.

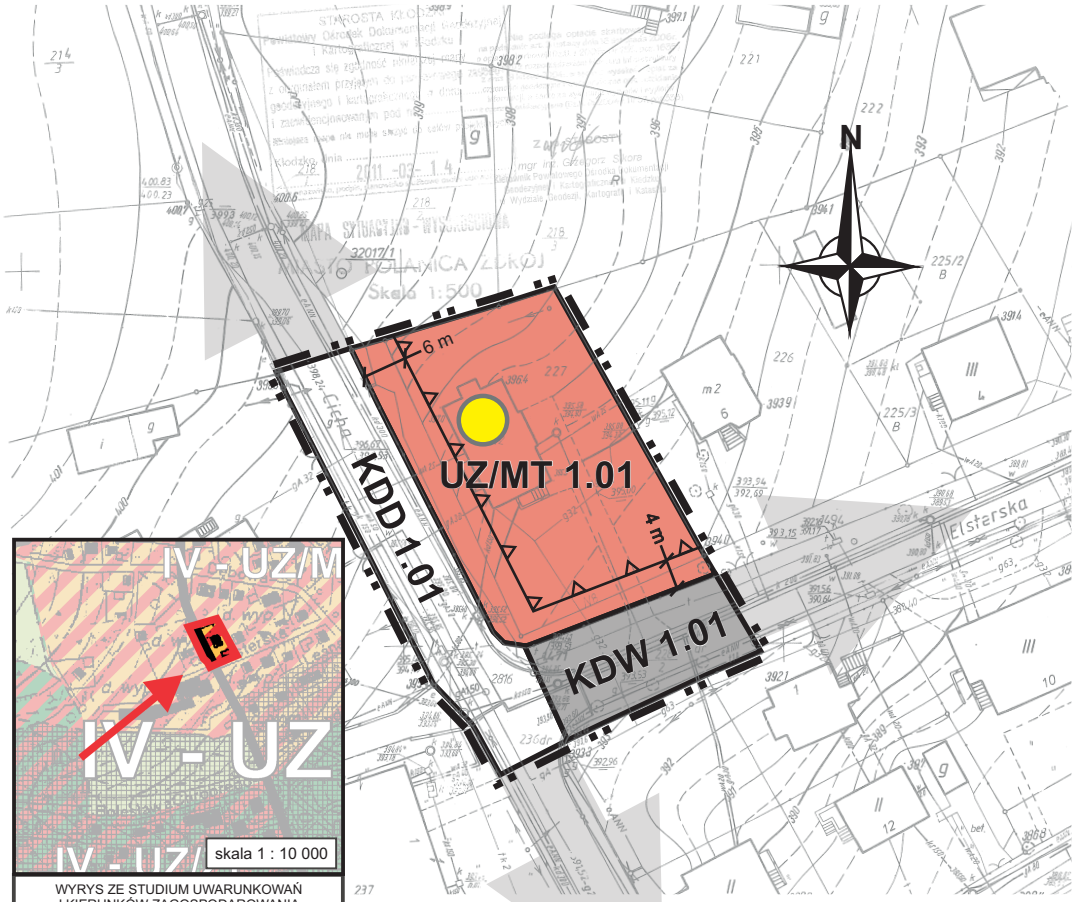
Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zbigniew Puchniak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MPZP STARY ZDRÓJ V

SKALA 1 : 1000

0 20 40 60 80 100 m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA POLANICA - ZDRÓJ UCHWAŁA NR XLVIII/337/2006 RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU Z DNIA 24 PAŹDZIERNIKA 2006 R.

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO - STARY ZDRÓJ V

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXVI/146/2012
RADY GMINY W POLANICY-ZDROJU Z DNIA 23 PAŹDZIERNIKA 2012 R.

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW

TEREN USŁUG

UZ/MT — LECZNICTWO UZDROWISKOWE ORAZ USŁUGI ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ PACJENTA LUB TURYSTY

TERENY KOMUNIKACJI

KDD — KOMUNIKACJA PUBLICZNA - DROGI I ULICE DOJAZDOWE

KDW — KOMUNIKACJA WEWNĘTRZNA

DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM USTALA SIĘ:
- STREFĘ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ CZĘŚCI ZDROJOWEJ MIASTA STANOWIĄCĄ JEDNOCZEŚNIE STREFĘ "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- STREFĘ OCHRONY HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO

OBIEKT WPISANY DO WYKAZU ZABYTKÓW

OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM W CAŁOŚCI ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH:
- OTULINY PARKU NARODOWEGO GÓR STOŁOWYCH,
- OBSZARU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 341 „NIECKA WEWNĄTRZSUDECKA KUDOWA ZDRÓJ-BYSTRZYCA KŁODZKA",
- STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY DLA MIASTA WROCŁAWIA,
- OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO ZŁÓŻ WÓD LECZNICZYCH "POLANICA ZDRÓJ",
- ŚCISŁEGO OBSZARU OCHRONY ZŁÓŻ WÓD LECZNICZYCH,
- STREFY "A" OCHRONY UZDROWISKOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO:

KOMUNIKACJA POZA OBSZAREM OPRACOWANIA

TEMAT:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MPZP STARY ZDRÓJ V		
TYTUŁ RYSUNKU:	rysunek planu miejscowego		
GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Rafał Schmidt - wpis ZOIU nr Z-299		
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:	Monika Korzeniowska mgr inż. Katarzyna Rowińska-Pałys		
SKALA:	1 : 1 000	DATA:	październik 2012 r.

pracownia projektowa
"R.S.STUDIO"
mgr inż. arch. Rafał Schmidt
biuro: Kamień, ul. Bursztynowa 103
55-095 Mirków k/Wrocławia
tel. 071/7245959; fax: 071/7916376
internet: www.rsstudio.com.pl
poczta: biuro@rsstudio.com.pl

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI/146/2012

Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju

z dnia 23 października 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP STARY ZDRÓJ V

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) Rada Miejska w Polanicy-Zdroju stwierdza, że w wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Stary Zdrój, przy ulicy Cichej, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 17 sierpnia 2012 r. do 14 września 2012 r.

W związku z tym Rada Miejska odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zbigniew Puchniak

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVI/146/2012

Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju

z dnia 23 października 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego MPZP STARY ZDRÓJ V, 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 (jt. Dz. U. z 2012 r., poz. 647), art. 7 ust.1 pkt. 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U z 2001 r. nr 142, poz.1591 z późn. zm.) stwierdza się, iż realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Stary Zdrój, przy ulicy Cichej - MPZP STARY ZDRÓJ V będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu - zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich programach rozwoju miasta Polanica-Zdrój.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zbigniew Puchniak

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXVI/146/2012 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju
z dnia 23 października 2012 r.

Zgodnie z Uchwałą Nr XLVIII/279/2010 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 27 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Stary Zdrój, przy ulicy Cichej - MPZP STARY ZDRÓJ V, Burmistrz Miasta Polanica-Zdrój przystąpił do opracowania projektu planu.

Po zebraniu wniosków, zaopiniowaniu i uzgodnieniu, dokument został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 sierpnia 2012 r. do 14 września 2012 r., dyskusję publiczną przeprowadzono w dniu 14 września 2012 r., a następnie umożliwiono składanie uwag w terminie do 28 września 2012 r.

W toku wyłożenia w ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga, dotycząca ustaleń zawartych w projekcie planu miejscowego.

Następnie projekt planu skierowano do Rady Miejskiej w celu uchwalenia.

Plan swoimi granicami obejmuje niewielki fragment miasta a podstawowym celem jego sporządzenia było dopasowanie zapisów istniejącego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do aktualnych potrzeb inwestycyjnych. Nowe regulacje poprawią warunki inwestowania na tym terenie a także pozwolą na realizację polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu należy uznać za uzasadnione.

Jednocześnie w nawiązaniu do art. 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 (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.), mówiącego o obowiązku dołączenia uzasadnienia zawierającego informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o sposobie rozpatrzenia wniosków i uwag zgłoszonych, przedstawia się następujące informacje:

- na podstawie art. 17 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) oraz w związku z Uchwałą Nr XLVIII/279/2010 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 27 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Stary Zdrój, przy ulicy Cichej - MPZP STARY ZDRÓJ V, po podaniu do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków, do projektu planu w ustawowym terminie nie złożono żadnych wniosków;
- na podstawie 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 (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.) sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP STARY ZDRÓJ V, a zakres merytoryczny prognozy przyjęto zgodnie z art. 51 ust. 2 ww. ustawy;

- na podstawie art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku w powyższym stwierdza się, iż w ramach procedury planistycznej dotyczącej tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Stary Zdrój, przy ulicy Cichej - MPZP STARY ZDRÓJ V, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w opracowywaniu dokumentu - zgodnie z wymogami 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 (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.).