UCHWAŁA NR XXVI/152/2012
RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU

z dnia 23 października 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP NOWY WIELISŁAW II

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 XLVII/263/2010 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 30 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP NOWY WIELISŁAW II, po stwierdzeniu zgodności projektu planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica-Zdrój, uchwalonego Uchwałą Nr XLVIII/337/2006 z dnia 24 października 2006 r., Rada Miejska w Polanicy-Zdroju uchwala, co następuje:

Rozdział I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Nowy Wielisław, przy ulicy K. Pułaskiego, zwany dalej MPZP NOWY WIELISŁAW II, 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 historycznego układu ruralistycznego;

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. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

1) RYSUNKU PLANU MIEJSCOWEGO - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący 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 następującej formie:

a) wbudowanej - na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej budynku,

b) osobnego budynku o powierzchni wewnętrznej stanowiącej nie więcej niż 30% sumy powierzchni wewnętrznej wszystkich budynków lokalizowanych na działce,

przy czym powierzchnię określoną w niniejszym punkcie należy liczyć łącznie dla wszystkich funkcji, składających się na przeznaczenie uzupełniające;

6) USŁUGACH AGROTURYSTYCZNYCH - należy przez to rozumieć formę turystyki związaną z wypoczynkiem na wsi obejmującą różnego rodzaju usługi, w tym np.: zakwaterowanie, wyżywienie, rekreację i wypoczynek powiązany z pobytem na wsi, prowadzoną w gospodarstwach rolnych, w skład których wchodzą między innymi budynki mieszkalne, inwentarskie i gospodarcze;

7) MIESZKALNICTWIE I USŁUGACH ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ RUCHU TURYSTYCZNEGO - należy przez to rozumieć działalność związaną z obsługą ruchu turystycznego i wypoczynkiem, w szczególności hotele, motele, domy wycieczkowe, domy wypoczynkowe, pensjonaty, kawiarnie, restauracje, wypożyczalnie sprzętu;

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

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

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

11) 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;

12) 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;

13) 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;

14) 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 i §4 niniejszej uchwały;

15) 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 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 tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze jednorodzinnym, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami MN 1.01, MN 1.02, MN 1.03, MN 1.04, MN 1.05, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca i bliźniacza wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz komunikacją wewnętrzną,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o formie, gabarytach oraz skali odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej, tj. zawierających maksymalnie 4 mieszkania wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz komunikacją wewnętrzną;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi podstawowe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz komunikacją wewnętrzną,

b) usługi komercyjne nieuciążliwe wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,

c) mieszkalnictwo i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz komunikacją wewnętrzną;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych tylko w formie wbudowanej - na zasadach określonych dla przeznaczenia uzupełniającego, jednak nie więcej niż 50m^2,

b) 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;

c) w zakresie intensywności zabudowy:

- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%,

- 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,
- dla działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się zwiększenie intensywności do 100%,
- dla działek wydzielonych pod komunikację dopuszcza się zainwestowanie100% powierzchni działki,

d) w zakresie zieleni:

- na każdej działce przeznaczonej do zabudowy należy zapewnić minimum 45% 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,

e) w zakresie parametrów elewacji:

- budynki mieszkalne - wysokość maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 15 m oraz szerokość maksymalnie 22 m,
- pozostałe budynki - wysokość maksymalnie 10 m oraz szerokość maksymalnie 15 m,
- dopuszcza się kondygnację podziemną wyniesioną maksymalnie 1,5 m ponad poziom terenu;

f) 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, 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;

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

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

- dla mieszkalnictwa - minimalnie 1 miejsca parkingowe / 1 mieszkanie,
- dla usług komercyjnych nieuciążliwych - minimalnie 1 miejsce parkingowe / 50 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla usług podstawowych z zakresu oświaty i wychowania - minimalnie 1 miejsce parkingowe / 4 pracowników,
- dla mieszkalnictwa i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego - minimalnie 1 miejsce parkingowe / 4 łóżka,
- miejsca parkingowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora.

3. Wyznacza się teren usług komercyjnych oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem U 1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne nieuciążliwe w szczególności związane z budownictwem wraz z zielenią, niezbędną bazą magazynowo – sprzętową, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz komunikacją wewnętrzną;

2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) 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,
- ogrodzenia winny być kształtowane w nawiązaniu do historycznych rozwiązań;

b) wyklucza się lokalizowanie składowisk odpadów w tym odpadów budowlanych i przemysłowych, złomowisk, składowisk samochodów,

c) w zakresie intensywności zabudowy:

- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%,
- 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,
- dla działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się zwiększenie intensywności do 100%,
- dla działek wydzielonych pod komunikację dopuszcza się zainwestowanie100% powierzchni działki;

d) w zakresie zieleni:

- na każdej działce przeznaczonej do zabudowy należy zapewnić minimum 45% 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,

e) w zakresie parametrów elewacji:

- wysokość elewacji - maksymalnie 12m,
- szerokość elewacji - maksymalnie 22 m,

f) w zakresie parametrów dachów:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 5-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
- dla istniejących budynków, których dachy nie spełniają zasad określonych w niniejszym punkcie, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów;

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

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

- dla usług komercyjnych nieuciążliwych - minimalnie 1 miejsce parkingowe / 50 m^2 powierzchni użytkowej,

- dla magazynów, baz i składów - 1 miejsce parkingowe / 50 m^2 powierzchni użytkowej,

- niezbędną ilość miejsc parkingowych należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;

i) grunty narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być odprowadzone i podczyszczone.

4. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami WS 1.01, WS 1.02, WS 1.03, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami mającymi na celu regulację cieku i ochronę przed powodzią, niezbędną komunikacją, w tym obiektami i urządzeniami drogowymi tj.: mosty, przeprawy oraz urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej;

2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) należy ograniczyć wszelkie działania mogące utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód,

b) wszelkie obiekty i urządzenia, w tym obiekty i urządzenia drogowe tj.: mosty, przeprawy itp. oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować na zasadach określonych przez zarządcę cieku.

5. Wyznacza się teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem WS 2.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe - zbiorniki wodne, w tym stawy rybne wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz komunikacją wewnętrzną;

2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) należy ograniczyć wszelkie działania mogące utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód,

b) wszelkie obiekty i urządzenia, w tym obiekty i urządzenia drogowe tj.: mosty, przeprawy itp. oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować na zasadach określonych przez zarządcę cieku.

6. Wyznacza się tereny gruntów rolnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami R 1.01, R 1.02, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) grunty rolne z wykluczeniem zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną, komunikacją wewnętrzną, urządzeniami pomocniczymi, zielenią - na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych,

b) usługi agroturystyczne z wykluczeniem zabudowy wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz komunikacją wewnętrzną - na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych;

2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - ze względu na zakaz zabudowy nie określa się parametrów dotyczących: intensywności zabudowy, minimalnej liczby miejsc parkingowych, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, linii zabudowy, geometrii dachu a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy.

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

§ 4. 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. Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

3. Wyznacza się tereny komunikacji publicznej - drogi i ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDD 1.01, KDD 1.02, dla których 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) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m,

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

e) 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 wolnostojących nośników reklamowych o maksymalnej wysokości 6m - na zasadach określonych przez zarządcę drogi,
- lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg,

f) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m,

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

e) 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 skablowanie i przełożenie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych SN - na zasadach określonych przez zarządcę sieci;

3) 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;

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

5) w przypadku konieczności budowy stacji 20/0,4 kV wraz z dowiązaniami średniego i niskiego napięcia przewiduje się stosowanie stacji prefabrykowanej kontenerowej lub słupowej - w zależności od charakteru sieci i przewidywanego obciążenia;

6) w przypadku konieczności budowy prefabrykowanej kontenerowej stacji transformatorowej 20/0,4 kV, należy przewidzieć wydzieloną działkę na której dopuszcza się budowę stacji w odległości do 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych;

7) 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 zdalczynne;

2) zaleca się odnawialne źródła energii tj. energia słoneczna, energia geotermiczna m.in. pompy ciepła 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. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków:

1) ustala się docelowo system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji zbiorczej oraz oczyszczalni ścieków;

2) indywidualne oczyszczalnie ścieków oraz szczelne zbiorniki bezodpływowe dopuszcza się tylko do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej.

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. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) ochronę wód, w szczególności 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 odpowiednich przepisach prawa, dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

   a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   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 „C” 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 strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują następujące zasady:

1) należy zachowywać oraz eksponować elementy historycznego układu miejscowości;

2) nowe obiekty oraz zagospodarowanie należy dostosowywać do historycznej kompozycji przestrzennej.

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 terenów oznaczonych symbolem MN, U, nie mniej niż 20m,

   b) dla pozostałych terenów nie mniej niż 1m;

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

   a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, U, nie mniej niż 1000m^2,

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

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 20 do 90 stopni.

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. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

3. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

4. 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 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zbigniew Puchniak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MPZP NOWY WIELISŁAW II

SKALA 1 : 1000

POMNIEJSZENIE

0 20 40 60 80 100 m

N

droga powiatowa nr 3291D
kierunek KŁODZKO

MN 1.05
MN 1.04
MN 1.02
MN 1.03
MN 1.01
R 1.02
R 1.01
U 1.01
WS 1.01
WS 1.02
WS 1.03
WS 2.01
KDW 1.01
KDD 1.01
KDD 1.02
GMINA KŁODZKO
GMINA POLANICA-ZDRÓJ
GZWP Nr 341
Kazimierza Pułaskiego
Sterna Commander
Bystrza

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW

TERENY MIESZKALNICTWA

- MN — ZABUDOWA MIESZKANIOWA O CHARAKTERZE JEDNORODZINNYM

TERENY USŁUG

- U — USŁUGI KOMERCYJNE

TERENY WÓD

- WS — WODY POWIERZCHNIOWE

TERENY PRODUKCJI ROLNICZEJ

- R — GRUNTY ROLNE

TERENY KOMUNIKACJI

- KDD — KOMUNIKACJA PUBLICZNA - DROGI I ULICE DOJAZDOWE
- KDW — KOMUNIKACJA WEWNĘTRZNA

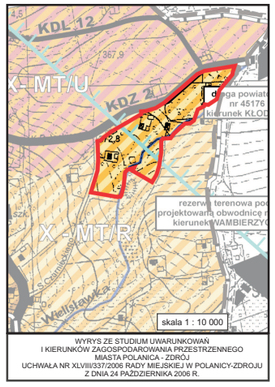
DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM USTALA SIĘ STREFĘ OCHRONY HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO

OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM W CAŁOŚCI ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH:
- STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY DLA MIASTA WROCŁAWIA,
- STREFY "C" OCHRONY UZDROWISKOWEJ

- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 341 "NIECKA WEWNĄTRZSUDECKA KUDOWA ZDRÓJ- BYSTRZYCA KŁODZKA

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO:

- KOMUNIKACJA POZA OBSZAREM OPRACOWANIA



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 - NOWY WIELISŁAW II
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXVI/152/2012
RADY GMINY W POLANICY-ZDROJU Z DNIA 23 PAŹDZIERNIKA 2012 R.

TEMAT:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MPZP NOWY WIELISŁAW II		
TYTUŁ RYSUNKU:	rysunek planu miejscowego		
GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Rafał Schmidt - wpis ZOIU nr Z-299		
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:	Monika Korzeniowska mgr inż. Katarzyna Kowińska-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/152/2012

Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju

z dnia 23 października 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP NOWY WIELISŁAW II

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 Nowy Wielisław, przy ul. K. Pułaskiego, 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/152/2012

Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju

z dnia 23 października 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego MPZP NOWY WIELISŁAW II, 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 Nowy Wielisław, przy ulicy K. Pułaskiego - MPZP NOWY WIELISŁAW II 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/152/2012 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju
z dnia 23 października 2012 r.

Zgodnie z Uchwałą Nr XLVII/263/2010 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 30 września 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Nowy Wielisław, przy ulicy K. Pułaskiego - MPZP NOWY WIELISŁAW II, 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 XLVII/263/2010 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 30 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Nowy Wielisław, przy ulicy K. Pułaskiego - MPZP NOWY WIELISŁAW II, 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 NOWY WIELISŁAW II, 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 Nowy Wielisław, przy ulicy K. Pułaskiego - MPZP NOWY WIELISŁAW II, 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.).