**UCHWAŁA NR III/27/2017**
**RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU**

z dnia 29 marca 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Nowy Wielisław przy ul. Mikołaja Reja w Polanicy–Zdroju.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 poz.446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2016 poz. 778 ) oraz w związku z uchwałą Nr LVI/339/2014 Rady Miejskiej w Polanicy - Zdroju z dnia 23 września 2014 r –po stwierdzeniu, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica -Zdrój zatwierdzonego uchwałą Nr XLVIII/337/2006 Rady Miejskiej w Polanicy – Zdroju z dnia 24 października 2006 roku Rada Miejska w Polanicy–Zdroju postanawia, co następuje:

**Rozdział 1.**
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nowy Wielisław przy ul. Mikołaja Reja w Polanicy-Zdroju.

2. Ustalenia planu miejscowego określonego w ustępie 1 niniejszego paragrafu stanowią:

1)niniejsza uchwała;

2)rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000 stanowiący załącznik graficzny nr1 - do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są rozstrzygnięcia:

1)o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2;

2)o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

4. Stosownie do przedmiotu i problematyki planu miejscowego nie wyznacza się i nie określa w jego granicach:

1)obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych;

2)sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

3)zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

**§ 2.** Obowiązujące ustalenia planu miejscowego są zawarte:

1)w tekście niniejszej uchwały;

2)na rysunku planu miejscowego w zakresie dotyczącym:

a) granic obszaru objętego planem miejscowym;

b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

c) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

d) przeznaczenia terenu, oznaczonego stosownym symbolem literowym,

3)pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu miejscowego, a nie wymienione w pkt. 2 niniejszego paragrafu, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu miejscowego i pełnią funkcję informacyjną.

**§ 3.** 1. Następujące określenia w planie oznaczają:

1)uchwała – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

2)plan miejscowy - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Nowy Wielisław przy ul. Mikołaja Reja w Polanicy–Zdroju;

3)przepisy odrębne - należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4)rysunek planu miejscowego - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu miejscowego przedstawiony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1: 1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;

5)teren - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie miejscowym przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, zawarty w granicach linii rozgraniczających wyznaczonych na rysunku miejscowego planu oraz oznaczony symbolem literowym, na którym obowiązują te same ustalenia planu miejscowego;

6)przeznaczenie podstawowe terenu - należy przez to rozumieć podstawowe funkcje, pod które przeznacza się ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem teren na rysunku planu miejscowego;

7)przeznaczenie dopuszczalne terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być wprowadzone na części terenu określonego w pkt. 5;

8)urządzenia towarzyszące - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonego terenu.

**§ 4.**

Przeznaczenie terenów:

1)dla terenu wyznaczonego w planie miejscowym ściśle określonymi liniami rozgraniczającymi ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach przeznaczenie dopuszczalne w następującym zróżnicowaniu:

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2)przedmiotowy teren może być w całości przeznaczone na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub także na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym na zasadach ustalonych w dalszej części uchwały;

3)ustalenia szczegółowe z uwzględnieniem powyższych symboli literowych zawarte są w § 6 niniejszej uchwały. Przyjęte oznaczenia są spójne z rysunkiem planu miejscowego. Dla przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji ustalenia szczegółowe zawarte są w § 7 niniejszej uchwały;

4)projektowana zabudowa realizowana w obrębie terenu wydzielonego w planie miejscowym nie może w żadnym przypadku oddziaływać potencjalnie znacząco i zawsze znacząco na środowisko;

5)nie dopuszcza się realizacji zabudowy w obrębie terenu o innym przeznaczeniu niż podstawowe lub dopuszczalne;

6)teren przewidziany do nowego przeznaczenia, do czasu jego realizacji może być użytkowany w sposób dotychczasowy, pod warunkiem jego udostępnienia dla wykonania dojazdów i uzbrojenia w zakresie wynikającym z ustaleń planu miejscowego;

7)ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

a) na całym obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się scalanie i podział pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych z zastrzeżeniem zapisów zawartych w Rozdziale II – Ustalenia szczegółowe,

b) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziały nieruchomości zostały określone w ustaleniach szczegółowych ,

c) dopuszcza się wydzielenie nowych działek dla urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do lokalizacji tych urządzeń pod warunkiem zapewnienia dojazdu do tych działek,

d) dopuszcza się w obrębie terenu wydzielenie działek na cele dróg wewnętrznych lub innych ciągów komunikacyjnych.

## Rozdział 2.
## Ustalenia szczegółowe dla terenu

**§ 5.**

Dla obszaru objętego planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne:

MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

**§ 6.** 1. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

1)teren MN

a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i nieuciążliwe usługi komercyjne, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, mała architektura, urządzenia towarzyszące i infrastruktura techniczna,

c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 2 pełne kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12 m,

d) dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod takim samym kątem 35° - 45 °. Główne połacie dachu w jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub innym materiałem charakterystycznym dla lokalnej architektury,

e) architektura obiektów winna być inspirowana zabudową charakterystyczną dla budownictwa Ziemi Kłodzkiej lub dobrą architekturą współczesną wkomponowaną w otaczający krajobraz i ukształtowanie terenu,

f) dopuszcza się realizację usług związanych z obsługa ruchu turystycznego i usług komercyjnych- na zasadach określonych dla przeznaczenia dopuszczalnego, – przy czym powierzchnia przeznaczona pod te usługi nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku,

g) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30%,

h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 45%,

i) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1÷0,6,

j) nieprzekraczalne linie zabudowy określono na rysunku planu miejscowego – 5 m od granicy działki wzdłuż drogi dojazdowej, ul. Mikołaja Reja,

k) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1500, 00 m², dla zabudowy mieszkaniowej z usługami 2000,00 m²

l) na działkach należy przewidzieć pojemniki na odpady komunalne,

m) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu odpowiedniej liczby miejsc do parkowania:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
- dla zabudowy usługowej– 1 miejsc do parkowania na 25 m² powierzchni użytkowej,
- w tym minimum 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych,

n) miejsca parkingowe należy przewidzieć jako terenowe utwardzone w całości lub części,

o) szczegółowe zasady i warunki scalania i poddziału nieruchomości:

- nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych, tj. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wyniesie 90 stopni z tolerancją do 10%
- minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1500 m²
- minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20 m
- minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – 2000m²
- minimalna powierzchnia frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – 25m

- zasady, o których mowa nie dotyczą działek: wydzielanych pod komunikację drogową, dla których należy zachować parametry dróg określonych w §7, wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 7.**

Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) obszar położony w granicach planu miejscowego obsługiwany będzie istniejącym układem komunikacji kołowej – droga klasy dojazdowej - ul. Mikołaja Reja,

2) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się wewnętrzne drogi dojazdowe o szerokości minimum 5m z nawrotkami włączone do drogi klasy dojazdowej ul. Mikołaja Reja.

**§ 8.** 1. Zasady i ustalenia w zakresie uzbrojenia terenu i systemów infrastruktury technicznej:

1) jako elementy infrastruktury technicznej terenu ustala się istniejące i planowane:, obiekty, urządzenia techniczne, sieci nadziemne i podziemne wraz z urządzeniami towarzyszącymi, które służą lub będą służyć zaopatrzeniu terenów zabudowy i gospodarowania w energię elektryczną, wodę przeznaczoną do spożycia i dla celów przeciwpożarowych, przyłącza teletechniczne oraz odprowadzeniu ścieków bytowych, opadowych i komunalnych;

2) ustala się zasadę sytuowania nowych odcinków sieci uzbrojenia technicznego w obrębie linii rozgraniczających dróg, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,

3) wszelkie obiekty infrastruktury technicznej, a w szczególności wodne, kanalizacyjne, elektryczne, należy realizować zgodnie z opracowaniami rozwoju gminnej infrastruktury technicznej;

2. Zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do celów bytowych i gospodarczych:

z wodociągowej sieci miejskiej;

3. Odprowadzenie ścieków:

1) docelowo odprowadzanie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne oczyszczalnie ścieków, szczelne zbiorniki bezodpływowe, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;

4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi, - docelowo do miejskiej kanalizacji deszczowej;

5. Zasady gospodarowania odpadami komunalnymi i ich usuwania:

1) odpady komunalne nakazuje się gromadzić w odrębnych pojemnikach i kontenerach, usytuowanych na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy, stwarzając warunki segregacji tych odpadów na miejscu;

2) gospodarkę odpadami innymi niż komunalne nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

6. Ciepło dla celów bytowych i grzewczych nakazuje się uzyskiwać wyłącznie w oparciu o paliwa proekologiczne spalane w urządzeniach w sposób nie powodujący przekroczeń norm emisji zanieczyszczeń dopuszczonych przepisami odrębnymi. Dopuszcza się wyjątkowo stosowanie wysokosprawnych, atestowanych kotłowni na paliwo stałe, których technologia zapewnia zachowanie dopuszczalnych standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych. Na własne potrzeby dopuszcza się wykorzystywanie nieuciążliwych lokalnych źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100kW z wyłączeniem głębinowych pomp ciepła,

7. Zaopatrzenie w gaz może być realizowane w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu, a po ewentualnej realizacji sieci gazowej także poprzez tą sieć odpowiednio do potrzeb

8. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących obiektów, urządzeń sieci elektroenergetycznych, rozbudowanych o nowe odcinki i stacje transformatorowe odpowiednio do zapotrzebowania nowych odbiorców:

zachowuje się bez zmian istniejące przeznaczenie obiektów, urządzeń i sieci istniejących, które służą zaopatrzeniu w energię elektryczną obszar w granicach planu miejscowego oraz zapewniają jego przesył na zewnątrz tego obszaru;

**§ 9.**

Zasady i ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

1)obszar objęty planem miejscowym leży w granicach:

a) strefy „C" ochrony uzdrowiskowej,

b) jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Bystrzyca Dusznicka od Kamiennego Potoku do Wielisławki o kodzie PLRW6000512188, która stanowi cześć scalonej części wód Bystrzyca Dusznicka (SO0904)

2) realizacja projektowanej zabudowy nie może naruszać zasad ochrony środowiska obowiązujących dla tych obszarów ochronnych, ani pogorszyć stanu lub uszczuplić jego zasobów i walorów.

3) zakazuje się wprowadzania do miejscowego środowiska przyrodniczego obcych mu gatunków roślin, a także ich form rozwojowych,

4) zaleca się realizować nowe nasadzenia zieleni ozdobnej, rekreacyjnej i użytkowej w oparciu o wybór rodzimych gatunków, powszechnie reprezentowanych w miejscowym środowisku,

5)Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

dla terenów wyznaczonych w planie miejscowym obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach a mianowicie:

- tereny kategorii „MN" zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej;

6)tereny kategorii „MN" zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej;

- wszystkie przedmioty, co, do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte, jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

7) Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni reklamowej większej niż 4m2, zarówno wolnostojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.

**§ 10.**

Ustalenia końcowe

1)Realizację niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Polanicy – Zdroju.

2)Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Polanicy-Zdroju

**Roman Szymański**

**Uzasadnienie**

do uchwały NR III/27/2017 r. Rady Miejskiej w Polanicy - Zdroju z dnia 19 marca 2017 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Nowy Wielisław przy ul. M. Reja.

Do opracowania projektu planu miejscowego obszaru położonego w obrębie Nowy Wielisław przy ul. M. Reja przystąpiono na podstawie uchwały NR LV/339/2014 z dnia 23 września 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Nowy Wielisław przy ul. M. Reja.

Miasto Polanica Zdrój posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą NR XV/106/08 Rady Miejskiej w Polanicy Zdrój z 28 lutego 2008 r. Konieczność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. M. Reja /działka nr 184/1 o pow. ok 2, 0 ha/ nastąpiła w wyniku nowych uwarunkowań dotyczących zmiany przeznaczenia terenu, struktury zabudowy i układu obszaru.

Zgodnie z art.14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowania i zagospodarowaniu przestrzennym /tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 778/ dokonano analiz w wyniku, których stwierdzono, iż obszar objęty opracowaniem jest korzystnie położony- bezpośrednio przy ul. J. Kasprowicza w sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz terenów przeznaczonych na funkcję związaną z obsługą ruchu turystycznego w granicach strefy „C" ochrony uzdrowiskowej. Zainwestowanie tego terenu pozwoli na uzupełnienie zabudowy i poszerzenie oferty turystycznej miasta, co pozwoli na racjonalne zagospodarowanie nieruchomości, na której zaprzestano prowadzenia działalności rolniczej.

Analizowany obszar w całości znajduje się w granicach podstrefy XI – R/MN/US i jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica – Zdrój uchwalonym przez Radę Miejską w Polanicy – Zdroju uchwałą nr XLVIII/337/2006 z dnia 24 października 2006 r. W związku z powyższym przystąpiono do sporządzenia projektu planu miejscowego dla w/w obszaru

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych wynikających z ustaleń planu miejscowego, których wnioski wskazują, iż realizacja ustaleń planu nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska, nie spowoduje potrzeby wykonania inwestycji należących do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i nie da podstaw do wystąpienia o odszkodowanie. W planie miejscowym wzięto pod uwagę ustalenia oraz uzgodnienia zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym dla miasta Polanica Zdrój. Tak przyjęta metodologia pracy pozwoliła na optymalizację zapisów planu miejscowego z punktu widzenia ochrony środowiska i zdrowia ludzi. W konsekwencji tych prac stworzono dokument zawierający ustalenia respektujące zasady zrównoważonego rozwoju i zminimalizowania niekorzystnych skutków dla środowiska. Przy sporządzeniu projektu planu miejscowego dopełnione zostały wymogi formalno– prawne wynikające z obowiązujących przepisów, w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) oraz ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko ( Dz. U. z 2016 r. poz. 353). Zakres opracowania planu miejscowego jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ( t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Projekt planu miejscowego uzyskał pozytywne opinie i uzgodnieni, o których mowa w art. 17 pkt. 6 i 7 ustawy. W wyznaczonym i ogłoszonym terminie wyłożenia i przeprowadzonej dyskusji publicznej nad rozwiązaniami projektu planu miejscowego oraz ustawowym terminie 14 dni po wyłożeniu planu nie zgłoszono uwag do w/w planu. Zgodnie z wymogami przepisów w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym integralną częścią uchwały są: 1) Załącznik nr 2- Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, 2) Załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w sprawie realizacji zapisanych w miejscowym planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778/, po przeanalizowaniu ustaleń w/w planu miejscowego podaje się uzasadnienie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, w zakresie:

- **ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Wymagania ładu przestrzennego zostały zrealizowane w planie miejscowym poprzez takie ukształtowanie przestrzeni, w szczególności terenów wskazanych do zainwestowania, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach:

- uwarunkowania, w szczególności aktualny stan zainwestowania wnioski i uwagi złożone do planu, opinie i uzgodnienia, ustalenia Studium, wydane decyzje o warunkach zabudowy;
- wymagania funkcjonalne, w szczególności istniejące powiązania przestrzenne;
- wymagania społeczno – gospodarcze, w szczególności potrzebę aktywizacji lokalnej społeczności oraz konieczności podnoszenia poziomu życia mieszkańców.

Wymóg został zrealizowany poprzez wskazanie na rysunku planu miejscowego terenów wskazanych do zainwestowania wraz z określeniem ograniczeń przestrzennych tj. linie zabudowy oraz przez określenie w części tekstowej precyzyjnych regulacji dotyczących zasad i sposobu kształtowania zabudowy.

**• walorów architektonicznych i krajobrazowych**

Plan zapewnia dbałość o walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez wprowadzenie ustaleń określających zasady kształtowania, mając na uwadze kontekst otoczenia, a w szczególności sąsiedztwo istniejącej zabudowy oraz położenie na terenach szczególnie eksponowanych w krajobrazie.

- wskazanie na rysunku planu miejscowego terenu, na którym dopuszcza się zabudowę wraz z liniami zabudowy i jednocześnie określenie w tekście uchwały precyzyjnych zasad kształtowania zabudowy;
- wprowadzenie w § 9 uchwały szczegółowych zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**• ochrona środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych**

W ustaleniach planu miejscowego ochronę tę uwzględniają i zapewniają zakazy i nakazy dotyczące:

- strefy „C” ochrony uzdrowiskowej
- jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Bystrzyca Dusznicka od Kamiennego Potoku do Wielisławki o kodzie PLRW 6000512188, która stanowi część scalonej części wód Bystrzyca Dusznicka (SO0904),
- ochrony mieszkańców przed uciążliwością hałasu,
- zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej,
- obowiązek dostosowania się do przepisów odrębnych ochrony środowiska,
- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, która szczegółowo analizuje zagadnienia w przedmiotowym zakresie.

Analiza klas gruntów rolnych wykazała, że w obrębie niniejszego planu nie występują klasy gruntów chronionych rolnych i leśnych, zatem nie było potrzeby występowania z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i leśnych na cele nieleśne.

**• ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W obrębie obszaru planu miejscowego nie występują dobra dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

**• ochrona zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych**

- zaprojektowanie rozwiązań zgodnych z najnowszą wiedzą oraz zasadami bezpieczeństwa;
- wprowadzenie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ograniczających negatywny wpływ inwestycji na zdrowie i bezpieczeństwo;
- nawiązanie do zasad dotyczących lokalizowania miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych;
- wprowadzenie ustalenia określającego dopuszczalny poziom hałasu w środowisku.

**• walorów ekonomicznych przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprawia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez bezpośrednie powiązanie przestrzeni istniejącej struktury miejskiej w aspekcie przeznaczenia terenów, jak i w aspekcie powiązań i przenikania się różnych funkcji.

**• prawo własności**

Po analizie stanu własności plan miejscowy zachowuje stan własności dotychczasowy z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznych w tym obszarze.

**• potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Nie występują

**• potrzeby interesu publicznego**

Nie występują

**• potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Wprowadzenie w § 8 zasad dotyczących modernizacji i budowy infrastruktury technicznej.

**• zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

- podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz możliwości składania wniosków;
- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu miejscowego;
- zapewnienie na każdym etapie opracowania dostępu do informacji dotyczących procedury planistycznej.

**• potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Zaopatrzenie ludności w odpowiednią ilość i jakość wody będzie w pełni zabezpieczone zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 dotyczącym modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem ludności w wodę.

Odnośnie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy stwierdza się, iż w trakcie sporządzania projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę zarówno interes prywatny jak i publiczny i uwzględniono w sposobie rozpatrzenia wniosków i uwag. Złożone wnioski zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego. Przeprowadzono szczegółowe analizy w aspekcie ochrony stanu istniejącego jak i zmiany w zakresie zagospodarowania terenów oraz oszacowano ekonomiczne i społeczne przesłanki wynikające z przyjęcia rozwiązań planistycznych, a także podporządkowano je przepisom odrębnym dotyczącym, miedzy innymi ochrony środowiska. Podstawą do przyjętych rozwiązań były, oprócz materiałów wejściowych do sporządzenia projektu planu miejscowego, także opracowania:

1)Prognoza oddziaływania na środowisko, w której w podsumowaniu stwierdzono, że:

- rozwiązania przyjęte w projekcie planu uznaje się za dopuszczalne z punktu widzenia gospodarki przestrzennej i ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- w prognozie stwierdza się, iż planowane zainwestowanie nie wpłynie negatywnie na środowisko obszarów sąsiadujących.

2)Prognoza skutków finansowych wynikających z przyjętych rozwiązań, w której podsumowaniu stwierdzono, że:

- w wyniku założeń wymienionych w niniejszej prognozie przewiduje się, że nie wystąpią skutki finansowe wynikające z ustaleń planu miejscowego dla gminy natomiast należy się spodziewać w dalszej perspektywie czasowej wzrostu wpływów finansowych od nowo tworzonych podmiotów gospodarczych związanych z usługami turystyki.

3)Odnośnie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy, stwierdza się, iż w przedmiotowym planie miejscowym:

- kształtowanie struktur przestrzennych podporządkowane zostało minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego,
- nie było potrzeby określenia ustaleń zapewniających mieszkańcom transportu zbiorowego,
- planowana zabudowa zlokalizowana jest w granicach jednostki osadniczej i stanowi zwarty układ przestrzenny z istniejąca strukturą funkcjonalno – przestrzenna miasta Polanica – Zdrój.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy została uzyskana poprzez uwzględnienie ustaleń i wniosków zawartych w ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica – Zdrój uchwalonej uchwałą NR VII/37/2015 Rady Miejskiej w Polanicy Zdrój z dnia 26 marca 2015 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE NOWY WIELISŁAW PRZY ULICY MIKOŁAJA REJA W POLANICY ZDROJU**

## RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

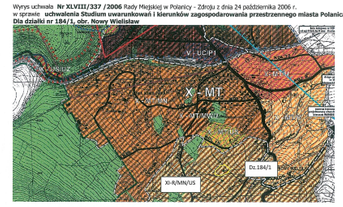
N

**ZAŁĄCZNIK NR 1**
**DO UCHWAŁY NR III/27/2017**
**RADY MIEJSKIEJ W POLANICY ZDROJU**
**Z DNIA 29 marca 2017 r.**

**SKALA 1:1000**

0 50 100 m

Wyrys uchwała **Nr XLVIII/337 /2006** Rady Miejskiej w Polanicy - Zdroju z dnia 24 października 2006 r.
w sprawie **uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica-Zdrój**
**Dla działki nr 184/1, obr. Nowy Wielisław**




**3.2.11. Kierunki rozwoju strefy XI - R/MN/US (rolno-mieszkaniowo-sportowa)**
Strefa oznaczona na rysunku studium symbolem XI - R/MN/US oraz kreskowaniem w kolorze żółto-jasnobrązowym.

**Funkcja terenu:** produkcja rolnicza, mieszkalnictwo jednorodzinne oraz usługi sportu i rekreacji wraz z zielenią, infrastrukturą techniczną, obiektami towarzyszącymi oraz niezbędną komunikacją oraz usługi sportu i rekreacji z uwzględnieniem zasad określonych w „Statucie Uzdrowiska" Polanicy Zdrój.
W granicach terenu **zaleca się** utrzymanie ekstensywnego charakteru strefy poprzez lokalizację rozproszonej zabudowy.

MN

## OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

**GRANICE I USTALENIA LINIOWE**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

**PRZEZNACZENIE TERENU**

- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr III/27/2017

Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju

z dnia 29 marca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Nowy Wielisław przy ul. Mikołaja Reja w Polanicy – Zdroju.**

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) Rada Miejska w Polanicy – Zdroju rozstrzyga, co następuje:

Na podstawie wykazu sporządzonego przez Burmistrza Miasta Polanica - Zdroju i załączonego do dokumentacji planistycznej w sprawie braku uwag do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr III/27/2017

Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju

z dnia 29 marca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Nowy Wielisław przy ul. Mikołaja Reja w Polanicy - Zdroju zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy oraz zasad ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tj. Dz. U. z 2016 r. poz.778 ) i art.7, ust.1,pkt 1,2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 184, ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2103 r. poz. 885 z zm.) Rada Miejska w Polanicy Zdroju ustala, co następuje:

**§ 1.** Zadania własne gminy stanowią inwestycje, które służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy i do których zalicza się między innymi: infrastrukturę techniczną obejmującą urządzenia i sieci zaopatrzenia w wodę i odbioru ścieków oraz drogi gminne.

**§ 2.** Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Nowy Wielisław przy ul. Mikołaja Reja w Polanicy – Zdroju nie zawierają żadnych zadań inwestycyjnych z zakresu infrastruktury technicznej, które stanowią zadania własne gminy.

**§ 3.** Na podstawie ustaleń § 2 niniejszego rozstrzygnięcia stwierdza się, że nie ma przesłanek ani podstaw do podejmowania rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania i w związku z tym rozstrzygnięcie w tej sprawie uznaje się za bezprzedmiotowe.