UCHWAŁA NR XI/101/2024
RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU

z dnia 30 października 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Kościuszki oraz Głowackiego w obrębie Nowy Wielisław
MPZP NOWY WIELISŁAW - UL. KOŚCIUSZKI - GŁOWACKIEGO

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w brzmieniu określonym zgodnie z art. 67, ust. 3, pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w nawiązaniu do uchwały nr X/70/2021 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 25 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Kościuszki oraz Głowackiego w obrębie Nowy Wielisław, stwierdzając jednocześnie, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica-Zdrój, przyjętego uchwałą Nr XLVIII/337/2006 z dnia 24 października 2006 r. z późn. zm., Rada Miejska w Polanicy-Zdroju uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Kościuszki oraz Głowackiego w obrębie Nowy Wielisław, MPZP NOWY WIELISŁAW - UL. KOŚCIUSZKI - GŁOWACKIEGO, którego obowiązujące ustalenia zostają wyrażone w postaci:

1) tekstu planu miejscowego, stanowiącego niniejszą uchwałę;
2) rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
2) 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;
3) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 pkt 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 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, którego obowiązujące ustalenia określono w legendzie;
2) USTAWIE - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
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, określone dla danego terenu, przy czym:
   a) realizacja, potrzeby i wymagania określone dla tego przeznaczenia muszą być spełnione priorytetowo przed wymaganiami innych form zagospodarowania,
   b) o ile ustalenia zawarte w dalszych przepisach niniejszej uchwały nie stanowią inaczej wraz z przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się realizację niezbędnych elementów towarzyszących takich jak: zieleń, urządzenia i obiekty pomocnicze oraz elementy obsługi komunikacyjnej;
5) PRZEZNACZENIU UZUPEŁNIAJĄCYM - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, dopuszczone dla danego terenu, realizowane wg następujących zasad:
   a) zakazuje się realizacji takich form zagospodarowania samodzielnie, tj. bez realizacji przeznaczenia podstawowego,

b) realizację przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się w formie:
- wbudowanej - na maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku,
- osobnego budynku o powierzchni całkowitej stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków o przeznaczeniu podstawowym znajdujących się na działce,
- zainwestowania niekubaturowego z wykluczeniem budynków - na maksymalnie 30% powierzchni działki;

c) powierzchnię określoną w niniejszym punkcie należy liczyć łącznie dla wszystkich form zagospodarowania, składających się na przeznaczenie uzupełniające,

d) o ile ustalenia zawarte w dalszych przepisach niniejszej uchwały nie stanowią inaczej wraz z przeznaczeniem uzupełniającym dopuszcza się realizację niezbędnych elementów towarzyszących takich jak: zieleń, urządzenia i obiekty pomocnicze oraz elementy obsługi komunikacyjnej;

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

a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budynków prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych oraz złączy kablowych, dla których ze względu na charakter zainwestowania dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji,

b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią, dla których dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, w szczególności dotyczących odległości stosowanych w budownictwie,

c) warstw ocieplenia budynków,

d) części konstrukcyjnych budynku wystających przed elewację, w szczególności: balkonów, wykuszy, zadaszeń, elementów dachu z zastrzeżeniem, iż ww. elementy będą spełniać łącznie następujące warunki:
- będą zlokalizowane powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej,
- wysokość pomiędzy projektowaną powierzchnią gruntu a wystającą częścią budynku w najniższym miejscu nie będzie mniejsza niż 3 m,
- nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 1,5 m,

e) podjazdów dla niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 2 m ,

f) niezadaszonych miejsc parkingowych zlokalizowanych poza budynkami, garażami i wiatami;

7) NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUGACH - należy przez to rozumieć działalność, która nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym za nieuciążliwe rozumie się również przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona na podstawie aktualnych przepisów prawa odpowiednia ocena nie wykaże znaczącego oddziaływania na środowisko;

8) MIESZKALNICTWIE POWIĄZANYM Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny zlokalizowany w tym samym budynku, przeznaczony dla właściciela podmiotu gospodarczego lub stróża lub nadzoru technicznego;

9) ZAKAZIE ZABUDOWY - należy przez to rozumieć wykluczenie możliwości lokalizacji budynków lub wiat na danym terenie;

10) 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 i uzupełniającym terenu, w szczególności: garaże, budynki gospodarcze - na zasadach określonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały;

11) OBSŁUDZE KOMUNIKACYJNEJ - należy przez to rozumieć dojazdy i dojścia oraz inne elementy związane z zapewnieniem prawidłowej obsługi nieruchomości, w szczególności: place manewrowe, miejsca parkingowe, chodniki wraz z niezbędną infrastrukturą, przy czym budowa i utrzymanie należy do zarządcy terenu lub właścicieli nieruchomości;

12) DACHU PŁASKIM - należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci 1° - 12°;

13) WYSOKOŚCI ELEWACJI - należy przez to rozumieć parametr określający wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków, rozumiany jako maksymalna dopuszczalna odległość od naturalnej powierzchni gruntu w najniżej położonej części budynku do najwyżej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu bez anten, kominów, przy czym w przypadku określania maksymalnej ilości kondygnacji do ww. parametru nie wlicza się kondygnacji podziemnych.

ROZDZIAŁ 2.
ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY - PRZEZNACZENIE TERENU

§ 3. 1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 4 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

2. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MN 1.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca i bliźniacza;

2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) gabaryty budynków:
- wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m,
- dopuszcza się wprowadzenie 1 kondygnacji podziemnej,

b) wysokość obiektów nie będących budynkami - maksymalnie 10 m,

c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 45% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,35,

f) parametry dachów:
- dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 30°- 45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu proporcjach oraz kątach nachylenia połaci,
- pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze matowym czerwonym, ceglastym,
- dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 10% powierzchni rzutu dachu - dla takich elementów jak: zadaszenia nad wejściem, ganki, tarasy oraz lukarny,

g) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu miejscowego w odległości:
- 4 m od linii rozgraniczającej tereny dróg wewnętrznych,
- 10 m od terenu kolejowego przy czym nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru,

h) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;

4) w zakresie miejsc do parkowania ustala się:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,

b) dla usług - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 100 m2 powierzchni obiektów lub ich części wskazanych pod usługi,

c) wszystkie miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja,

5) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych 1500 m2, przy czym zasada nie dotyczy działek wydzielanych na polepszenie działek sąsiednich.

3. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MN 2.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca i bliźniacza;

2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi oraz usługi związane z obsługą ruchu turystycznego;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) gabaryty budynków:
- wysokość elewacji - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 15 m,
- dopuszcza się wprowadzenie 1 kondygnacji podziemnej,

b) wysokość obiektów nie będących budynkami - maksymalnie 10 m,

c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 45% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,45,

f) parametry dachów:
- dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 30°- 45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu proporcjach oraz kątach nachylenia połaci,
- pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze matowym czerwonym, ceglastym,
- dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 10% powierzchni rzutu dachu - dla takich elementów jak: zadaszenia nad wejściem, ganki, tarasy oraz lukarny,

g) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu miejscowego w odległości:
- 6 m od linii rozgraniczającej tereny dróg dojazdowych,
- 4 m od linii rozgraniczającej tereny dróg wewnętrznych,

h) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;

4) w zakresie miejsc do parkowania ustala się:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,

b) dla usług - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 100 m2 powierzchni obiektów lub ich części wskazanych pod usługi,

c) wszystkie miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja,

5) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych 1500 m2, przy czym zasada nie dotyczy działek wydzielanych na polepszenie działek sąsiednich.

4. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem M 1.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca i bliźniacza,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności;

2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zabudowę wielorodzinną należy realizować jako obiekty o powierzchni całkowitej do 400 m2, zawierające maksymalnie 4 mieszkania,

b) gabaryty budynków:
- wysokość elewacji - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 15 m,
- dopuszcza się wprowadzenie 1 kondygnacji podziemnej,

c) wysokość obiektów nie będących budynkami - maksymalnie 10 m,

d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 45% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,40,

g) parametry dachów:

- dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 30°- 45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu proporcjach oraz kątach nachylenia połaci,
- pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze matowym czerwonym, ceglastym,
- dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 10% powierzchni rzutu dachu - dla takich elementów jak: zadaszenia nad wejściem, ganki, tarasy oraz lukarny,

h) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu miejscowego w odległości 4 m od linii rozgraniczającej tereny dróg wewnętrznych,

i) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;

4) w zakresie miejsc do parkowania ustala się:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1,25 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie, z zaokrągleniem w górę,

b) dla usług - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 50 m2 powierzchni obiektów lub ich części wskazanych pod usługi,

c) wszystkie miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja.

5. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem M 2.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca i bliźniacza,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności;

2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zabudowę wielorodzinną należy realizować jako obiekty o powierzchni całkowitej do 400 m2, zawierające maksymalnie 4 mieszkania,

b) gabaryty budynków:
- wysokość elewacji - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 15 m,
- dopuszcza się wprowadzenie 1 kondygnacji podziemnej,

c) wysokość obiektów nie będących budynkami - maksymalnie 10 m,

d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 45% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,40,

g) parametry dachów:
- dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 30°- 45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu proporcjach oraz kątach nachylenia połaci,
- pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze matowym czerwonym, ceglastym,
- dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 10% powierzchni rzutu dachu - dla takich elementów jak: zadaszenia nad wejściem, ganki, tarasy oraz lukarny,

h) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu miejscowego w odległości:
- 6 m od granicy działki ewidencyjnej, na której zlokalizowana jest ulica Głowackiego,
- 6 m od linii rozgraniczającej tereny dróg dojazdowych,
- 4 m od linii rozgraniczającej tereny dróg wewnętrznych,

i) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;

4) w zakresie miejsc do parkowania ustala się:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1,25 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie, z zaokrągleniem w górę,

b) dla usług - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 50 m2 powierzchni obiektów lub ich części wskazanych pod usługi,

c) wszystkie miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja;

5) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych 1500 m2, przy czym zasada nie dotyczy działek wydzielanych na polepszenie działek sąsiednich.

6. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MN/U 1.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca i bliźniacza,

b) nieuciążliwe usługi;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) gabaryty budynków:

- wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m,
- dopuszcza się wprowadzenie 1 kondygnacji podziemnej,

b) wysokość obiektów nie będących budynkami - maksymalnie 10 m,

c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 45% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 45% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,50,

f) parametry dachów:

- dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 30°- 45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu proporcjach oraz kątach nachylenia połaci,
- pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze matowym czerwonym, ceglastym,
- dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 10% powierzchni rzutu dachu - dla takich elementów jak: zadaszenia nad wejściem, ganki, tarasy oraz lukarny,

g) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu miejscowego w odległości:

- 8 m od granicy działki ewidencyjnej, na której zlokalizowana jest ulica Kościuszki (droga wojewódzka nr 388),
- 6 m od linii rozgraniczającej tereny dróg dojazdowych,

h) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;

3) w zakresie miejsc do parkowania ustala się:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,

b) dla usług - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej wskazanych na usługi,

c) wszystkie miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja.

7. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem U 1.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi z zakresu: administracji, bezpieczeństwa, kultury a także usługi zdrowia z wykluczeniem szpitali;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością,

b) usługi z zakresu handlu i gastronomii;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się tylko jako wbudowane w obiekty o przeznaczeniu podstawowym,

b) gabaryty budynków:
- wysokość elewacji - maksymalnie 15 m,
- dopuszcza się wprowadzenie 1 kondygnacji podziemnej,

c) wysokość obiektów nie będących budynkami - maksymalnie 12 m,

d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 45% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,50,

g) parametry dachów:
- dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 30°- 45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu proporcjach oraz kątach nachylenia połaci,
- pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze matowym czerwonym, ceglastym,
- dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 10% powierzchni rzutu dachu - dla takich elementów jak: zadaszenia nad wejściem, ganki, tarasy oraz lukarny,
- dla obiektów o wysokości do 10 m takich jak: komisariat, straż pożarna, hala sportowa dopuszcza się dach płaski o dowolnym kolorze i pokryciu dachowym,

h) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu miejscowego w odległości:
- 3 m od linii rozgraniczającej tereny wód powierzchniowych,
- 6 m od linii rozgraniczającej tereny dróg dojazdowych,
- 10 m od terenu kolejowego,

i) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;

4) w zakresie miejsc do parkowania ustala się:

a) dla usług - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej wskazanych na usługi,

b) dla mieszkalnictwa powiązanego z prowadzoną działalnością - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,

c) wszystkie miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja,

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m2, przy czym zasada nie dotyczy działek wydzielanych na polepszenie działek sąsiednich.

8. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem U 2.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) gabaryty budynków:
- wysokość elewacji - maksymalnie 10 m,
- dopuszcza się wprowadzenie 1 kondygnacji podziemnej,

b) wysokość obiektów nie będących budynkami - maksymalnie 10 m,

c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 45% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,50,

f) parametry dachów:
- dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 30°- 45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu proporcjach oraz kątach nachylenia połaci,

- pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze matowym czerwonym, ceglastym,
- dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 10% powierzchni rzutu dachu - dla takich elementów jak: zadaszenia nad wejściem, ganki, tarasy oraz lukarny,

g) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu miejscowego w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny dróg dojazdowych

h) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;

3) w zakresie miejsc do parkowania ustala się:

a) dla usług - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej wskazanych na usługi,

b) wszystkie miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja.

9. Wyznacza się teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem ZI 1.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna, w tym trwałe użytki zielone;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie i pielęgnacja oraz rozwój zieleni, przy czym lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie terenów kolejowych musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego,

b) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 45%,

c) dopuszcza się lokalizację urządzeń służących komunikacji, w szczególności ciągów pieszych, schodów, ciągów pieszo-rowerowych oraz ścieżek rowerowych,

d) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

10. Wyznacza się tereny zieleni oraz usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami ZP/US 1.1, ZP/US 1.2, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zieleń, w tym trwałe użytki zielone,

b) usługi związane ze sportem, rekreacją i wypoczynkiem tj.: boiska, place zabaw, plenerowe siłownie, fontanny, ścieżki zdrowia, urządzenia służące rekreacji;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie i pielęgnacja oraz rozwój zieleni,

b) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 45%,

c) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

11. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami WS 1.1, WS 1.2, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: cieki wodne wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi mającymi na celu regulację cieku i ochronę przed powodzią;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

b) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

ROZDZIAŁ 3.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 4. 1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 4 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

2. W ramach wymaganej ilości miejsc parkingowych określonych w §3 uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

1) 1 stanowisko – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 5 - 20;

2) 2 stanowiska – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi więcej niż 20;

3) powyższe współczynniki nie dotyczą miejsc postojowych realizowanych na podstawie przepisów odrębnych.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna - od strony ulicy Kościuszki lub Głowackiego lub terenów: KDD1.1, KDW 1.1, KDW 1.2, KDW 1.3 ;

2) lokalizacja nowych zjazdów i wjazdów - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa;

3) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

4. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDD 1.1, KDD 1.2, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne dojazdowe klasy D wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;

2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym droga:
- KDD 1.1 - nie mniej niż 10 m,
- KDD 1.2 stanowi poszerzenie ulicy Głowackiego,

b) należy dążyć do osiągnięcia pełnych parametrów drogi i ulicy klasy D - zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz przygotowania i realizacji inwestycji w tym zakresie,

c) realizacja niezbędnych elementów układu komunikacyjnego, w tym skrzyżowań, zjazdów i wjazdów - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,

d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
- lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
- lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
- lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, w tym urządzeń odwadniających,
- lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

5. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDW 1.1, KDW 1.2, KDW 1.3, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;

2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym droga:
- KDW 1.1 - nie mniej niż 10 m,
- KDW 1.2 - nie mniej niż 8 m,
- KDW 1.3 - nie mniej niż 4 m,

b) dopuszcza się zagospodarowanie drogi w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez wydzielania jezdni oraz chodników,

c) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
- lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
- lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
- lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, w tym urządzeń odwadniających,
- lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

§ 5. 1. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych dystrybucyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym, przy czym ich budowa oraz rozbudowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

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

3. W zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii obowiązują następujące zasady:

1) w granicach terenów wskazanych do zabudowy dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa;

2) na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację biogazowni oraz urządzeń i instalacji wykorzystujących energię wiatru;

3) w granicach terenu górniczego ustanowionego dla udokumentowanego złoża wód leczniczych „Polanica-Zdrój" wyklucza się lokalizację głębinowych pomp ciepła.

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

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego - po rozbudowie;

2) dopuszcza się ujęcia własne - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

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

1) ustala się w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - z istniejącej i planowanej sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem, iż budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie podziemnych linii kablowych, przy czym ww. budowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania;

2) dopuszcza się korektę przebiegu istniejących kablowych i napowietrznych sieci elektroenergetycznych, z zastrzeżeniem, iż nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania;

3) dla napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych należy zachować odpowiednie pasy technologiczne wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych i norm.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię cieplną - ustala się ogrzewanie indywidualne lub zdalaczynne - na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa, w szczególności dotyczących ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w gaz - ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej realizowanej w oparciu o obowiązujące przepisy - z zastrzeżeniem ust. 1. Dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, w tym zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny - na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z unieszkodliwianiem odpadów ustala się gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na składowisko odpadów - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków:

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

2) dopuszcza się budowę nowych sieci kanalizacyjnych dla zwiększenia zdolności sieci do zaspokojenia potrzeb w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków;

3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci kanalizacyjnych stosownie do potrzeb wynikających z planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;

4) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe, przydomowe oczyszczalnie ścieków oraz inne rozwiązania zgodne z aktualnymi przepisami prawa.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych - ustala się system kanalizacji deszczowej lub inne rozwiązania, w szczególności odprowadzenie wód opadowych na teren własny oraz działania związane ze zwiększaniem retencji wód - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa. Nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją - dopuszcza się realizację obiektów budowlanych dla świadczenia usług w formie tradycyjnej - przewodowej, jak również z wykorzystaniem nowych technologii, w szczególności bezprzewodowych - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa - z zastrzeżeniem ust. 1.

ROZDZIAŁ 4.
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU ORAZ OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, A TAKŻE ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

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

§ 7. 1. Cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w graniach GZWP nr 341 Niecka Wewnątrzsudecka Kudowa Zdrój - Bystrzyca Kłodzka, dlatego należy uwzględnić wytyczne zawarte w aktualnych przepisach prawa dotyczące ww. GZWP.

2. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „C" obszaru uzdrowiska, dlatego należy uwzględnić wytyczne zawarte w Statucie Uzdrowiska oraz aktualnych przepisach prawa dotyczących ww. strefy;
2) dla obszaru położonego w granicach udokumentowanego złoża wód leczniczych „Polanica-Zdrój" oraz obszaru i terenu górniczego dla niego ustanowionego, należy uwzględnić wytyczne zawarte w aktualnych przepisach prawa dotyczących ww. złoża;
3) w granicach strefy ochronnej od terenów kolejowych należy zachować następujące zasady:
   a) przy prowadzeniu wszelkich działań należy uwzględnić wytyczne zawarte w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących odległości i warunków dopuszczonych w transporcie kolejowym,
   b) sytuowanie drzew i krzewów zgodnie z przepisami dla transportu kolejowego;
4) w strefie 20 m od obszaru kolejowego obowiązują ograniczenia związane z prowadzeniem robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) wszelkie inwestycje muszą uwzględniać uciążliwości i zagrożenia pochodzące od linii kolejowej, związane ze wstrząsami i wibracjami, iskrzeniem, zadymieniem, możliwością skażenia terenu, hałasem, promieniowaniem elektromagnetycznym;
6) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń mających na celu zabezpieczenie przed wibracjami, drganiami oraz hałasem pochodzącymi od linii kolejowej;
7) wyklucza się zmianę stosunków wodnych w sąsiedztwie linii kolejowej, mogących negatywnie wpłynąć na podtorze kolejowe;
8) wyklucza się działalność związaną z obrotem substancjami łatwopalnymi, żrącymi, wybuchowymi i pylącymi, stanowiącymi zagrożenie dla ruchu kolejowego;
9) lokalizowanie infrastruktury technicznej oraz zieleni nie może naruszać bezpieczeństwa ruchu kolejowego;
10) lokalizację masztów oraz konstrukcji wieżowych od obszaru kolejowego dopuszcza się w odległości większej niż planowana wysokość obiektu budowlanego;
11) ochronę przed hałasem według następujących standardów akustycznych, określonych w aktualnych przepisach prawa, dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
   a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN, M, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem litery e),
   b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
   c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem ZP/US, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
   d) lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż linii kolejowych, powinna uwzględniać zachowanie norm dopuszczalnego natężenia hałasu,

e) na terenach MN 1.1 oraz M 1.1 ustala się szczególne zasady ochrony przed hałasem polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem.

12) na pozostałych terenach wyklucza się lokalizację zabudowy wymagającej ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w aktualnych przepisach prawa.

3. W zakresie ochrony krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, a także zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe, dlatego wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych;

2) w celu ochrony krajobrazu:

a) przy realizacji inwestycji zaleca się, by planowane zagospodarowanie terenu zostało harmonijnie wkomponowane w krajobraz,

b) zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji budynków.

ROZDZIAŁ 5.
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§ 8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) szerokości frontów działek:

a) dla terenów oznaczonych symbolem M, MN, MN/U, nie mniej niż 20 m,

b) dla terenów oznaczonych symbolem U, nie mniej niż 25 m,

c) dla pozostałych terenów - nie mniej niż 1 m,

d) powyższe zasady nie dotyczą działek wydzielanych na polepszenie działek sąsiednich;

2) powierzchnia działek:

a) dla terenów oznaczonych symbolem U, ZP/US nie mniej niż 1000 m2,

b) dla terenów oznaczonych symbolem M, MN, nie mniej niż 1500 m2,

c) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U nie mniej niż:
- 1500 m2 dla zabudowy mieszkaniowej,
- 4000 m2 dla usług z zakresu turystyki,
- 1000 m2 dla pozostałych usług,

d) dla pozostałych terenów - nie mniej niż 1 m,

e) powyższe zasady nie dotyczą działek wydzielanych na polepszenie działek sąsiednich;

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

a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/U, M od 60 do 90 stopni,

b) dla pozostałych terenów - od 20 do 90 stopni,

c) powyższe zasady nie dotyczą działek wydzielanych na polepszenie działek sąsiednich.

ROZDZIAŁ 6.
POZOSTAŁE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

§ 9. 1. Stawki procentowe, na podstawie, których nalicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się w wysokości:

1) dla terenów M 1.1 oraz M 2.1 - 30%;

2) dla pozostałych terenów - 0,1%.

2. W planie miejscowym nie określa się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak terenów uznanych za przestrzeń publiczną;

2) granic i sposobów zagospodarowania: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów i obszarów;

3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich elementów w granicach opracowania;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;

5) zasad i sposobów zagospodarowania zabudowy oraz infrastruktury technicznej wymagającej rehabilitacji - ze względu na brak takich elementów w granicach opracowania.

ROZDZIAŁ 7.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 10. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Polanicy-Zdroju.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Polanicy-Zdroju

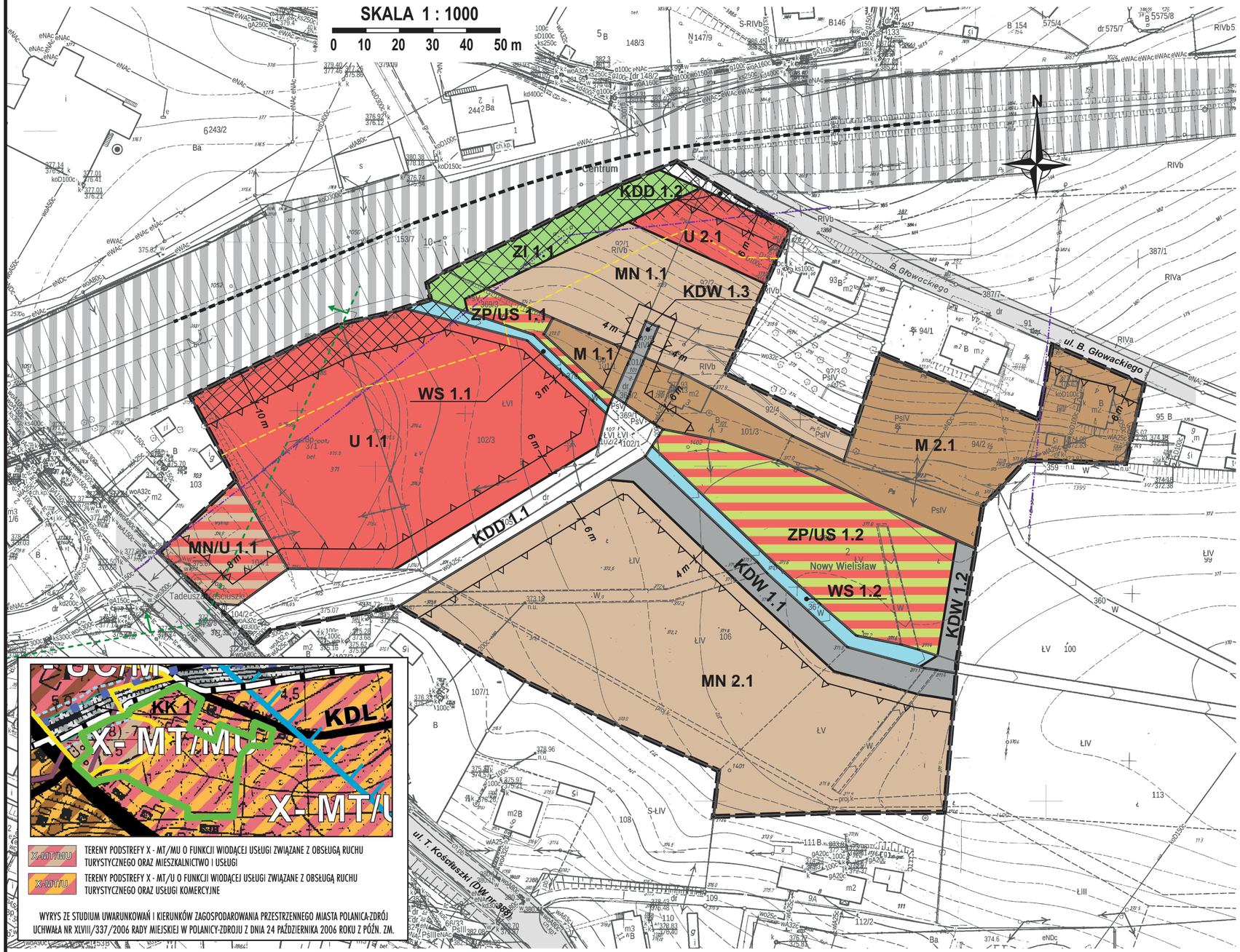
Marlena Runiewicz-Wac

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XI/101/2024
Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju
z dnia 30 października 2024 r.

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Kościuszki oraz Głowackiego w obrębie Nowy Wielisław

MPZP NOWY WIELISŁAW - UL. KOŚCIUSZKI - GŁOWACKIEGO



X-MT/MU — TERENY PODSTREFY X - MT/MU O FUNKCJI WIODĄCEJ USŁUGI ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ RUCHU TURYSTYCZNEGO ORAZ MIESZKALNICTWO I USŁUGI

X-MT/U — TERENY PODSTREFY X - MT/U O FUNKCJI WIODĄCEJ USŁUGI ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ RUCHU TURYSTYCZNEGO ORAZ USŁUGI KOMERCYJNE

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 ROKU Z PÓŹN. ZM.

Podkład - licencja nr GK.6642.3236.2021.KG15_0208_CL1 z dnia 12.11.2021 r.

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 4 m — WYMIAROWANIE
- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- M — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- MN/U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ USŁUG
- U — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZP/US — TEREN ZIELENI ORAZ USŁUG SPORTU I REKREACJI
- ZI — TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
- WS — TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- KDD — TEREN DRÓG DOJAZDOWYCH
- KDW — TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- GRANICA ZŁOŻA WÓD LECZNICZYCH "POLANICA – ZDRÓJ" (KOD 7924), TERENU I OBSZARU GÓRNICZEGO ZŁOŻA "POLANICA-ZDRÓJ"
- STREFA OD TERENÓW KOLEJOWYCH

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH STREFY OCHRONY UZDROWISKOWEJ "C".

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 KV
- KOMUNIKACJA POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
- OŚ SKRAJNEGO TORU
- TEREN ZAMKNIĘTY POZA OBSZAREM OPRACOWANIA (LINIA KOLEJOWA NR 309 KŁODZKO NOWE - KUDOWA ZDRÓJ)
- GRANICA STREFY 20 M OD OBSZARU KOLEJOWEGO, W KTÓREJ OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA ZWIĄZANE Z PROWADZENIEM ROBÓT ZIEMNYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
- *ul. T. Kościuszki* — NAZWY ULIC

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GZWP NR 341 NIECKA WEWNĄTRZSUDECKA KUDOWA – ZDRÓJ – BYSTRZYCA KŁ.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/101/2024

Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju

z dnia 30 października 2024 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP NOWY WIELISŁAW - UL. KOŚCIUSZKI - GŁOWACKIEGO

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w brzmieniu określonym zgodnie z art. 67, ust. 3, pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz stanowiska Burmistrza Miasta Polanicy-Zdroju z dnia 26 czerwca 2024 r. o braku uwag wniesionych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP NOWY WIELISŁAW - UL. KOŚCIUSZKI - GŁOWACKIEGO dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Kościuszki oraz Głowackiego w obrębie Nowy Wielisław, odstępuje się od rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/101/2024
Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju
z dnia 30 października 2024 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w brzmieniu określonym zgodnie z art. 67, ust. 3, pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), art. 7 ust.1 pkt. 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) stwierdza się, iż realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynikających z ustaleń MPZP NOWY WIELISŁAW - UL. KOŚCIUSZKI - GŁOWACKIEGO dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Kościuszki oraz Głowackiego w obrębie Nowy Wielisław będą finansowane z budżetu gminy, 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XI/101/2024

Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju

z dnia 30 października 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Zgodnie z uchwałą nr X/70/2021 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 25 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP NOWY WIELISŁAW - UL. KOŚCIUSZKI - GŁOWACKIEGO, dla obszaru położonego w Polanicy-Zdroju, pomiędzy ulicami Kościuszki oraz Głowackiego w obrębie Nowy Wielisław, (działki nr 104/1, 104/2, 105, 106, 371, 102/3, 370, 102/1, 102/2, 101/1, 101/2, 101/3, 369/1, 369/2, 369/3, 368, 92/1, 92/2, 92/4, 92/5, 94/2, część dz. 367, obręb Nowy Wielisław), Burmistrz Miasta przystąpił do opracowania projektu planu.

W toku procedury Burmistrz wyznaczył termin składania wniosków do 6 grudnia 2021 r. W ustawowym terminie nie wpłynął żaden wniosek. Stanowisko Burmistrza związane z etapem wniosków zostało podjęte dnia 28.12.2021 r.

Teren nie wymaga wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ze względu na to, iż obszar opracowania położony jest w graniach administracyjnych miasta Polanica-Zdrój. Gruntów leśnych w granicach opracowania nie ma.

Po otrzymaniu wymaganych uzgodnień i opinii, projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25.04.2024 r. do 27.05.2024 r. Dyskusję publiczną przeprowadzono dnia 24.05.2024 r. Uwagi można było składać w terminie do 11.06.2024 r. W toku wyłożenia w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi. Stosowne stanowisko w tej sprawie zajął Burmistrz Miasta Polanica-Zdrój dnia 26 czerwca 2024 roku.

Następnie projekt planu skierowano do Rady Miejskiej w celu uchwalenia.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli na realizację inwestycji własnych gminy z zakresu bezpieczeństwa oraz poszerzenie terenów mieszkaniowych z dopuszczeniem usług. Przyczyni się to do dalszego rozwoju tej części miasta w kierunku zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej co przyczynić się może do zwiększenia zainteresowania miastem Polanica-Zdrój jako dobrego miejsca do życia i odpoczynku. Ponadto plan tworzy przejrzyste warunki zagospodarowania terenów pozwalające na realizację polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

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 2024 r. poz. 1112), mówiącego o obowiązku dołączenia uzasadnienia zawierającego informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o sposobie rozpatrzenia wniosków i uwag zgłoszonych, przedstawia się następujące informacje:

1) na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z uchwałą nr X/70/2021 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 25 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP NOWY WIELISŁAW - UL. KOŚCIUSZKI - GŁOWACKIEGO, dla obszaru położonego w Polanicy-Zdroju, pomiędzy ulicami Kościuszki oraz Głowackiego w obrębie Nowy Wielisław, po podaniu do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków do dnia 6 grudnia 2021 r., w ustawowym terminie nie wpłynął żaden wniosek. Stanowisko Burmistrza dotyczące wniosków zostało podjęte dnia 28.12.2021 r.;

2) na podstawie art. 46 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu MPZP NOWY WIELISŁAW - UL. KOŚCIUSZKI - GŁOWACKIEGO, a zakres merytoryczny prognozy przyjęto zgodnie z art. 51 ust. 2 ww. ustawy;

3) na podstawie art. 17 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi, stosowne stanowisko w tej sprawie zajął Burmistrz Miasta Polanica-Zdrój 26 czerwca 2024 r.

W związku w powyższym stwierdza się, iż w ramach procedury planistycznej dotyczącej tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP NOWY WIELISŁAW - UL. KOŚCIUSZKI - GŁOWACKIEGO, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w opracowywaniu dokumentu - zgodnie z wymogami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się następujące informacje:

1) 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 oraz ustalenia Studium,

- wymagania funkcjonalne, w szczególności istniejące powiązania przestrzenne, zadania gminne oraz potrzeby lokalnej społeczności.

Wymóg został zrealizowany poprzez wskazanie na rysunku planu zwartych kompleksów terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej wraz z określeniem ograniczeń przestrzennych tj. linie zabudowy, uwarunkowania środowiskowe oraz poprzez określenie w części tekstowej precyzyjnych regulacji dotyczących zasad i sposobu kształtowania zabudowy. Ww. elementy zostały pozytywnie uzgodnione z właściwymi organami określonymi w aktualnych aktach prawa.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- wskazanie na rysunku planu zwartych obszarów, na których dopuszcza się zabudowę wraz z liniami zabudowy i jednocześnie określenie w tekście uchwały precyzyjnych zasad kształtowania zabudowy,

- wprowadzenie w rozdziale 4 uchwały szczegółowych zasad ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków.

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.

3) Wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- pozostawienie istniejącego rowu jako terenu wód powierzchniowych,

- wprowadzenie w rozdziale 4 uchwały szczegółowych zasad ochrony środowiska i przyrody,

- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, która szczegółowo analizuje zagadnienia w przedmiotowym zakresie.

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.

4) Wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, tym krajobrazów kulturowych, a także zasad kształtowania krajobrazu zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- wprowadzenie ochrony krajobrazu,

- ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe.

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.

5) Wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- zaprojektowanie rozwiązań zgodnych z najnowszą wiedzą, zasadami bezpieczeństwa oraz w zgodzie z zasadami uniwersalnego projektowania,

- wprowadzenie zasad dotyczących lokalizacji miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- wprowadzenie zasad dotyczących dostępności budynków, w szczególności podjazdów dla osób niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku,

- wprowadzenie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ograniczających negatywny wpływ inwestycji na zdrowie i bezpieczeństwo.

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.

6) Waloryzacja ekonomiczna przestrzeni została uwzględniona poprzez m.in.:

- analizę ekonomiczną i na jej podstawie wskazanie do zabudowy zwartych obszarów, wzdłuż istniejących dróg, istniejącego i planowanego zainwestowania, tj. dla których budowa infrastruktury drogowej i technicznej będzie najbardziej ekonomicznie uzasadniona,

- ograniczenie kosztów wynikających z rozproszenia zabudowy.

7) Prawo własności zostało uwzględnione poprzez m.in.:

- możliwość składania wniosków,

- wskazywanie inwestycji publicznych na terenach komunalnych,

- przeprowadzenie postępowania przy udziale społeczeństwa z uwzględnieniem w szczególności możliwości składania wniosków oraz wyłożenia do wglądu publicznego z możliwością składania uwag.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione poprzez unikanie zapisów mogących stanowić zagrożenie ww. zakresie. Spełnienie wymogów zostało potwierdzone brakiem uwag ze strony właściwych organów wymienionych w ustawie.

9) Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez stworzenie możliwości zaspokojenia potrzeb lokalnych społeczności, w szczególności poprzez:

- określenie w rozdziale 3 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,

- wskazanie terenów pod usługi publiczne,

- rozszerzenie terenów mieszkaniowych przyczyniając się do ściągnięcia do gminy ewentualnych nowych mieszkańców do Polanicy-Zdroju.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione poprzez m.in.: wprowadzenie w uchwale zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej tj. zasady zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, telekomunikację, sposoby unieszkodliwiania odpadów i odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych.

11) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostały spełnione poprzez m.in.:

- podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków,

- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu,

- zapewnienie na każdym etapie opracowania dostępu do informacji dotyczących procedury planistycznej,

- podanie do publicznej wiadomości informacji o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag,

- wyłożenie do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i możliwość zapoznania się z nimi - w wersji elektronicznej (na stronach BIP gminy) oraz w wersji papierowej (w urzędzie gminy),

- zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

12) Potrzeby w zakresie ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności zostały spełnione poprzez m.in.:

- poszanowanie zasad dotyczących niezbędnej retencji i ochrony wód,

- określenie w rozdziale 3 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem ludności w wodę.

13) Interes publiczny i interesy prywatne zostały uwzględnione poprzez szczegółową analizę uwarunkowań istniejących na tym terenie (ekonomicznych, środowiskowych, własnościowych, społecznych oraz prawnych,

w szczególności istniejącego planu miejscowego) oraz wniosków instytucji złożonych do planu. Na ich podstawie został określony zasięg planowanego zainwestowania. Do projektu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych. Dodatkowo umożliwiono składanie wniosków i uwag.

14) Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu zostało uwzględnione poprzez takie ukształtowanie struktury przestrzennej, które uwzględnia i opiera całe założenie inwestycyjne o już istniejący system komunikacyjny, tj. drogi publiczne (ulicę Głowackiego i Kościuszki).

15) Wymóg zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Plan miejscowy swoim zasięgiem obejmuje tereny wskazane do zainwestowania M, MN, MN/U, U, ZI, ZP/US, WS, KDD, KDW. Realizacja ustaleń planu nie spowoduje utrudnień dotyczących przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Wskazane w projekcie planu poszerzenie ulicy Głowackiego może przyczynić się do poprawy istniejącego układu komunikacyjnego.

16) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zostało uwzględnione poprzez objęciem planem obszaru położonego w granicach istniejącej jednostki osadniczej. W drugim etapie dokonano analizy następujących uwarunkowań:

- położenia w granicach miasta uzdrowiskowego Polanica-Zdrój,

- położenia w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania,

- stworzenie możliwości dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej,

- położenia, nie kolidującego z formami ochrony przyrody,

- zasięgu terenów wskazanych do zainwestowania wskazanego w dokumencie, który wiąże organy gminy, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ustalenia obowiązującego planu miejscowego.

W związku z wynikami ww. analizy wykazującej na brak dostatecznej ilości terenów pod tego rodzaju inwestycje, wskazano dodatkowe tereny, przy czym za główne przesłanki uznano:

- położenie w istniejącej jednostce osadniczej,

- zasięg i kierunek rozwoju określony w Studium,

- łatwy dostęp do istniejącej infrastruktury drogowej.

17) Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica-Zdrój została przyjęta uchwałą nr III/29/2024 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju 27 marca 2024 r. Zgodnie z ww. dokumentem stwierdza się, iż uchwalenie mpzp Nowy Wielisław - ul. Kościuszki - Głowackiego należy uznać za zasadne i zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy.

18) Uniwersalne projektowanie zostało uwzględnione poprzez:

- określenie w zakresie właściwym dla planu miejscowego zasad zagospodarowania służących zapewnieniu dostępności (w szczególności architektonicznej) osobom ze szczególnymi potrzebami,

- udostępnienie informacji o opracowaniu w sposób określony przez właściwe przepisy, w szczególności dotyczące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

19) Przyjęcie przez radę uchwały będzie miało wpływ na finanse publiczne, przy czym ww. wpływ należy rozpatrywać wielokierunkowo. Z jednej strony przyjęcie planu miejscowego może generować wpływy do budżetu gminy (np. sprzedaż działek pod budownictwo mieszkaniowe), z drugiej strony po stronie budżetu mogą wystąpić koszty (np. wynikające z budowy drogi gminnej wraz z infrastrukturą). Szczegółowe analizy oraz omówienie ww. zagadnienia zawarto w prognozie skutków finansowych sporządzonej do tworzonego planu.