DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 4 września 2026 r.

Poz. 3892

UCHWAŁA NR X/88/2026
RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU

z dnia 26 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Nowy Wielisław

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały nr I/6/2025 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 29 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Nowy Wielisław oraz uchwały nr IX/82/2025 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 27 sierpnia 2025 r. w sprawie zmiany uchwały nr I/6/2025 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 29 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych 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 obszarów położonych w obrębie Nowy Wielisław, 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 realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

2) załącznik nr 3 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 pkt 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały mowa o:

1) RYSUNKU PLANU MIEJSCOWEGO - należy przez to rozumieć część graficzną planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, której obowiązujące ustalenia określono w legendzie;

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

3) 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 obsługa komunikacyjna;

4) 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 całkowitej budynku o przeznaczeniu podstawowym,

      - osobnego budynku o powierzchni całkowitej stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków o przeznaczeniu podstawowym znajdujących się na działce,

      - zainwestowania niekubaturowego - 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 obsługa komunikacyjna;

5) NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY - należy przez to rozumieć linię, której nie przekroczą wiaty oraz ściany budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:

   a) infrastruktury technicznej, tj.: sieci dystrybucyjnych, obiektów i urządzeń, w tym 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) warstw docieplenia budynków istniejących,

   c) części konstrukcyjnych budynku wystających przed elewację, w szczególności: zadaszeń, elementów dachu z zastrzeżeniem, iż ww. elementy nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 1,5 m,

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

   e) powyższe odstępstwa nie mogą naruszać granicy obszaru objętego planem miejscowym oraz przepisów odrębnych;

6) USŁUGACH NIEUCIĄŻLIWYCH - 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;

7) ZAKAZIE ZABUDOWY - należy przez to rozumieć wykluczenie lokalizacji budynków;

8) 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 terenu, w szczególności: garaże, wiaty - na zasadach określonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały;

9) 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, ścieżki rowerowe wraz z zielenią, obiektami małej architektury oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową;

10) DACHU ZIELONYM - należy przez to rozumieć stropodach o kącie nachylenia połaci 1-12 stopni oraz nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy - ustalenia ogólne

§ 3. 1. Dla terenów, dla których wprowadza się zakaz zabudowy nie określa się:

1) geometrii dachu;

2) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;

3) maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy;

4) minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania;

5) linii zabudowy.

2. Dla istniejącej zabudowy niespełniającej poszczególnych parametrów określonych w rozdziale 3 niniejszej uchwały ustala się następujące zasady:

1) w zakresie nadziemnej intensywności zabudowy dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów a w przypadku konieczności rozbudowy dopuszcza się zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 10%, przy czym tylko dla części służących komunikacji tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, elementy mające na celu zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami lub w celu spełnienia innych wymogów wynikających z przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;

2) w zakresie udziału powierzchni zabudowy: dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów a w przypadku konieczności rozbudowy dopuszcza się zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 10%, przy czym tylko dla części służących komunikacji tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, elementy mające na celu zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami lub w celu spełnienia innych wymogów wynikających z przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;

3) w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów a w przypadku konieczności rozbudowy dopuszcza się zmniejszenie istniejącego parametru o maksymalnie 10%, przy czym tylko dla części służących komunikacji tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, elementy mające na celu zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami lub w celu spełnienia innych wymogów wynikających z przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;

4) w zakresie wysokości zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów bez możliwości dalszego zwiększania wysokości;

5) w zakresie parametrów dachu dopuszcza się:

a) zachowanie aktualnie istniejących parametrów,

b) roboty budowlane mające na celu doprowadzenie kształtu dachu do parametrów określonych w niniejszej uchwale, przy czym po rozbudowie budynek nie może być wyższy od wysokości określonej w § 4 niniejszej uchwały.

3. O ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów, zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, na całym obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady:

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

2) wyklucza się tereny usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego - na zasadach określonych w niniejszej uchwale;

4) w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działek wskazanych na obsługę komunikacyjną oraz infrastrukturę techniczną dopuszcza się 0;

5) dla wszystkich obiektów nie będących budynkami ustala się następujące parametry dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy:

   a) dla obiektów infrastruktury technicznej - 15 m,

   b) dla pozostałych obiektów - 5 m;

6) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy:

   a) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu miejscowego,

   b) w miejscu wskazania wymiaru linii zabudowy należy zachować odpowiednie odległości;

7) dopuszcza się wprowadzenie kondygnacji podziemnej, przy czym określona na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy także ścian kondygnacji podziemnych;

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

   a) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,

   b) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej - 1 miejsce parkingowe na każde 25 m^2 powierzchni obiektów,

   c) dla usług turystyki - 1 miejsce parkingowe na każde 25 m^2 powierzchni obiektów lub ich części wskazanych pod usługi,

   d) dla pozostałych usług - 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,

   e) dla pozostałych obiektów, w tym infrastruktury technicznej, dopuszcza się odstąpienie od wyznaczania miejsc parkingowych,

   f) w ramach wymaganej ilości miejsc parkingowych określonych powyżej należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

      - 1 stanowisko – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 6–15,

      - 2 stanowiska – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 16–40,

      - 3 stanowiska – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 41–100,

      - 4% ogólnej liczby wymaganych miejsc parkingowych, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,

   g) powyższe współczynniki nie dotyczą miejsc postojowych realizowanych na podstawie przepisów odrębnych, dla których należy stosować zasady określone w ww. przepisach,

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

   i) dla istniejących obiektów, także w przypadku przebudowy, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej ilości miejsc parkingowych,

   j) ilość miejsc parkingowych należy określić jako sumę wynikającą z każdego rodzaju przeznaczenia realizowanego na działce,

   k) do ogólnej liczby miejsc parkingowych, określonej powyżej wlicza się miejsca urządzone wokół obiektów, a także zlokalizowane w garażach oraz na parkingach;

9) w przypadku wydzielania działek stanowiących dojazd do 2 i więcej działek budowlanych należy zachować szerokość minimum 6 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach nie mniej niż 3 x 3 m w miejscach włączenia się do terenów komunikacji wskazanych na rysunku planu miejscowego;

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

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy - przeznaczenie terenu - ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 5 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1MNW do 23MNW, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) usługi dopuszcza się tylko jako wbudowane, przy czym powierzchnia przeznaczona pod usługi nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku o przeznaczeniu podstawowym, jednak nie więcej niż 100 m^2,

b) usługi należy realizować jako usługi nieuciążliwe - na zasadach określonych w § 2 niniejszej uchwały,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m,

- dla pozostałych budynków – 7 m,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,20,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,55,

f) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,20,

g) parametry dachów:

- dwuspadowy, w tym dwuspadowy naczółkowy, o wspólnej kalenicy i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci 30 - 45 stopni,

- pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna lub betonowa - w kolorze matowym: ceglastym lub czerwonym,

- dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych powyżej dla takich elementów jak: tarasy, świetliki, zadaszenia nad wejściem jednak nie więcej niż dla 10% powierzchni dachu,

- dla obiektów o maksymalnej wysokości zabudowy 4,5 m dopuszcza się dach zielony,

h) na każdy lokal mieszkalny powinno przypadać nie mniej niż 750 m^2 powierzchni działki,

i) minimalna odległość pomiędzy budynkami, w których wydziela się lokale mieszkalne, zlokalizowanymi na jednej działce budowlanej: 8 m,

j) dla terenów 2MNW – 23MNW minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m2, przy czym zasada nie dotyczy działek wydzielanych na polepszenie działek sąsiednich, na komunikację i infrastrukturę techniczną,

k) dla terenów 4MNW, 14MNW, 15MNW, 20MNW, 22MNW dopuszcza się łączenie w ramach jednej działki terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z terenami zieleni urządzonej lub zieleni naturalnej stanowiącej zaplecza działek mieszkaniowych, przy czym takie parametry jak: maksymalny udział powierzchni zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych należy liczyć łącznie tj. w odniesieniu do powierzchni całej działki obejmującej oba przeznaczenia.

3. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1MN-MWW do 5MN-MWW, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zabudowę jednorodzinną należy realizować jako budynki wolnostojące lub bliźniacze,

b) zabudowę wielorodzinną należy realizować jako zabudowę o niskiej intensywności, tj. dopuszcza się obiekty o maksymalnej powierzchni całkowitej 300 m^2, zawierającą maksymalnie 4 mieszkania,

c) usługi dopuszcza się tylko jako wbudowane, przy czym powierzchnia przeznaczona pod usługi nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku o przeznaczeniu podstawowym, jednak nie więcej niż 50 m^2,

d) usługi należy realizować jako usługi nieuciążliwe - na zasadach określonych w § 2 niniejszej uchwały,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m,

- dla pozostałych budynków – 7 m,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50,

h) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,30,

i) parametry dachów:

- wielospadowy lub dwuspadowy, w tym dwuspadowy naczółkowy, o wspólnej kalenicy i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci 30 - 45 stopni lub mansardowy o kącie nachylenia górnych połaci 30 - 35 stopni oraz kącie nachylenia dolnych połaci 70 - 80 stopni,

- pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna lub betonowa - w kolorze matowym: ceglastym lub czerwonym,

- dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych powyżej dla takich elementów jak: tarasy, świetliki, zadaszenia nad wejściem jednak nie więcej niż dla 10% powierzchni dachu,

- dla obiektów o maksymalnej wysokości zabudowy 4,5 m dopuszcza się dach zielony,

- łączna szerokość lukarn nie może być większa niż 30% szerokości ściany, nad którą są zlokalizowane,

- dla dachów mansardowych lukarny dopuszcza się wyłącznie w dolnych połaciach, przy czym dach lukarny powinien stanowić przedłużenie górnej połaci dachu mansardowego,

j) na każdy lokal mieszkalny powinno przypadać nie mniej niż 750 m^2 powierzchni działki,

k) minimalna odległość pomiędzy budynkami, w których wydziela się lokale mieszkalne, zlokalizowanymi na jednej działce budowlanej: 8 m,

l) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m^2, przy czym zasada nie dotyczy działek wydzielanych na polepszenie działek sąsiednich, na komunikację i infrastrukturę techniczną.

4. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 6MN-MW do 10MN-MWW, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zabudowę jednorodzinną należy realizować jako budynki wolnostojące lub bliźniacze,

b) zabudowę wielorodzinną należy realizować jako zabudowę o niskiej intensywności, tj. dopuszcza się obiekty o maksymalnej powierzchni całkowitej 250 m^2, zawierającą maksymalnie 4 mieszkania,

c) usługi dopuszcza się tylko jako wbudowane, przy czym powierzchnia przeznaczona pod usługi nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku o przeznaczeniu podstawowym, jednak nie więcej niż 100 m^2,

d) usługi należy realizować jako usługi nieuciążliwe - na zasadach określonych w § 2 niniejszej uchwały,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 15 m,

- dla pozostałych budynków – 7 m,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,20,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60,

h) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,20,

i) parametry dachów:

- wielospadowy lub dwuspadowy, w tym dwuspadowy naczółkowy, o wspólnej kalenicy i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci 30 - 45 stopni lub mansardowy o kącie nachylenia górnych połaci 30 – 35 stopni oraz kącie nachylenia dolnych połaci 70 - 80 stopni,

- pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna lub betonowa - w kolorze matowym: ceglastym lub czerwonym,

- dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych powyżej dla takich elementów jak: tarasy, świetliki, zadaszenia nad wejściem jednak nie więcej niż dla 10% powierzchni dachu,

- dla obiektów o maksymalnej wysokości zabudowy 4,5 m dopuszcza się dach zielony,

- łączna szerokość lukarn nie może być większa niż 30% szerokości ściany, nad którą są zlokalizowane,

- dla dachów mansardowych lukarny dopuszcza się wyłącznie w dolnych połaciach, przy czym dach lukarny powinien stanowić przedłużenie górnej połaci dachu mansardowego,

j) na każdy lokal mieszkalny powinno przypadać nie mniej niż 750 m^2 powierzchni działki,

k) minimalna odległość pomiędzy budynkami, w których wydziela się lokale mieszkalne, zlokalizowanymi na jednej działce budowlanej: 8 m,

l) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m^2, przy czym zasada nie dotyczy działek wydzielanych na polepszenie działek sąsiednich, na komunikację i infrastrukturę techniczną.

5. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1MN-UT do 3MN-UT, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług sportu i rekreacji;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zabudowę jednorodzinną należy realizować jako budynki wolnostojące lub bliźniacze,

b) usługi należy realizować jako usługi nieuciążliwe - na zasadach określonych w § 2 niniejszej uchwały,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych lub usług turystyki – 2 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10 m,

- dla pozostałych budynków – 7 m,

d) maksymalna powierzchnia użytkowa obiektów usługowych: 250 m^2,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdego z budynków 150 m^2,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,55,

h) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,25,

i) parametry dachów:

- dwuspadowy, w tym dwuspadowy naczółkowy, o wspólnej kalenicy i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci 30 - 45 stopni,

- pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna lub betonowa - w kolorze matowym: ceglastym lub czerwonym,

- dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych powyżej dla takich elementów jak: tarasy, świetliki, zadaszenia nad wejściem jednak nie więcej niż dla 10% powierzchni dachu,

- dla obiektów o maksymalnej wysokości zabudowy 4,5 m dopuszcza się dach zielony,

j) na każdy lokal mieszkalny powinno przypadać nie mniej niż 750 m^2 powierzchni działki,

k) minimalna odległość pomiędzy zlokalizowanymi na jednej działce budowlanej budynkami, w których wydziela się lokale mieszkalne lub miejsca noclegowe: 8 m,

l) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m^2, przy czym zasada nie dotyczy działek wydzielanych na polepszenie działek sąsiednich, na komunikację i infrastrukturę techniczną,

m) dla terenu 3MN-UT dopuszcza się łączenie w ramach jednej działki terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki z terenami zieleni urządzonej lub zieleni naturalnej stanowiącej zaplecza działek, przy czym takie parametry jak: maksymalny udział powierzchni zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych należy liczyć łącznie tj. w odniesieniu do powierzchni całej działki obejmującej oba przeznaczenia.

6. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1MNW-U, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

2) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług turystyki;

3) przeznaczenie uzupełniające: teren składów i magazynów;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) usługi należy realizować jako usługi nieuciążliwe - na zasadach określonych w § 2 niniejszej uchwały,

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

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m,
- dla budynków usługowych – nie więcej niż 12 m,
- dla pozostałych budynków – 7 m,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,45,

f) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,35,

g) parametry dachów:

- dwuspadowy, w tym dwuspadowy naczółkowy, o wspólnej kalenicy i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci 30 - 45 stopni lub mansardowy o kącie nachylenia górnych połaci 30 – 35 stopni oraz kącie nachylenia dolnych połaci 70 - 80 stopni,
- dla budynków usługowych dopuszcza się kąt nachylenia połaci od 5 – 45 stopni,
- pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna lub betonowa - w kolorze matowym: ceglastym lub czerwonym,
- dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych powyżej dla takich elementów jak: tarasy, świetliki, zadaszenia nad wejściem jednak nie więcej niż dla 10% powierzchni dachu,
- dla obiektów o maksymalnej wysokości zabudowy 4,5 m dopuszcza się dach zielony,
- łączna szerokość lukarn nie może być większa niż 30% szerokości ściany, nad którą są zlokalizowane,
- dla dachów mansardowych lukarny dopuszcza się wyłącznie w dolnych połaciach, przy czym dach lukarny powinien stanowić przedłużenie górnej połaci dachu mansardowego,

h) na każdy lokal mieszkalny powinno przypadać nie mniej niż 750 m^2 powierzchni działki,

i) minimalna odległość pomiędzy zlokalizowanymi na jednej działce budowlanej budynkami, w których wydziela się lokale mieszkalne: 8 m,

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m^2, przy czym zasada nie dotyczy działek wydzielanych na polepszenie działek sąsiednich, na komunikację i infrastrukturę techniczną.

7. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 2MNW-U, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

2) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) usługi należy realizować jako usługi nieuciążliwe - na zasadach określonych w § 2 niniejszej uchwały,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m,
- dla budynków usługowych związanych z turystyką – 4 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 15 m,
- dla pozostałych budynków – 8 m,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,45,

e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,30,

f) parametry dachów:

- dwuspadowy, w tym dwuspadowy naczółkowy, o wspólnej kalenicy i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci 30 - 45 stopni lub mansardowy o kącie nachylenia górnych połaci 30 – 35 stopni oraz kącie nachylenia dolnych połaci 70 - 80 stopni,
- pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna lub betonowa - w kolorze matowym: ceglastym lub czerwonym,
- dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych powyżej dla takich elementów jak: tarasy, świetliki, zadaszenia nad wejściem jednak nie więcej niż dla 10% powierzchni dachu,
- dla obiektów o maksymalnej wysokości zabudowy 4,5 m dopuszcza się dach zielony,
- łączna szerokość lukarn nie może być większa niż 30% szerokości ściany, nad którą są zlokalizowane,
- dla dachów mansardowych lukarny dopuszcza się wyłącznie w dolnych połaciach, przy czym dach lukarny powinien stanowić przedłużenie górnej połaci dachu mansardowego,

g) na każdy lokal mieszkalny powinno przypadać nie mniej niż 750 m^2 powierzchni działki,

h) minimalna odległość pomiędzy zlokalizowanymi na jednej działce budowlanej budynkami, w których wydziela się lokale mieszkalne lub miejsca noclegowe: 8 m,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2500 m^2, przy czym zasada nie dotyczy działek wydzielanych na polepszenie działek sąsiednich, na komunikację i infrastrukturę techniczną.

8. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1MN-U do 2MN-U, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zabudowę jednorodzinną należy realizować jako budynki wolnostojące lub bliźniacze,

b) usługi należy realizować jako usługi nieuciążliwe - na zasadach określonych w § 2 niniejszej uchwały,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych lub usług – 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 15 m,
- dla pozostałych budynków – 7 m,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,55,

f) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,25,

g) parametry dachów:

- dwuspadowy, w tym dwuspadowy naczółkowy, o wspólnej kalenicy i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci 30 - 45 stopni lub mansardowy o kącie nachylenia górnych połaci 30 – 35 stopni oraz kącie nachylenia dolnych połaci 70 - 80 stopni,
- pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna lub betonowa - w kolorze matowym: ceglastym lub czerwonym,
- dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych powyżej dla takich elementów jak: tarasy, świetliki, zadaszenia nad wejściem jednak nie więcej niż dla 10% powierzchni dachu,
- dla obiektów o maksymalnej wysokości zabudowy 4,5 m dopuszcza się dach zielony,
- łączna szerokość lukarn nie może być większa niż 30% szerokości ściany, nad którą są zlokalizowane,

- dla dachów mansardowych lukarny dopuszcza się wyłącznie w dolnych połaciach, przy czym dach lukarny powinien stanowić przedłużenie górnej połaci dachu mansardowego,

h) na każdy lokal mieszkalny powinno przypadać nie mniej niż 750 m^2 powierzchni działki,

i) minimalna odległość pomiędzy zlokalizowanymi na jednej działce budowlanej budynkami, w których wydziela się lokale mieszkalne lub miejsca noclegowe: 8 m,

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m^2, przy czym zasada nie dotyczy działek wydzielanych na polepszenie działek sąsiednich, na komunikację i infrastrukturę techniczną,

k) dla terenu 2MN-U dopuszcza się łączenie w ramach jednej działki terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z terenami zieleni urządzonej lub zieleni naturalnej stanowiącej zaplecza działek, przy czym takie parametry jak: maksymalny udział powierzchni zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych należy liczyć łącznie tj. w odniesieniu do powierzchni całej działki obejmującej oba przeznaczenia.

9. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 3MN-U, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zabudowę jednorodzinną należy realizować jako budynki wolnostojące lub bliźniacze,

b) usługi należy realizować jako usługi nieuciążliwe - na zasadach określonych w § 2 niniejszej uchwały,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdego z budynków 150 m^2,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych lub usług – 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m,

- dla pozostałych budynków – 7 m,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,55,

g) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,25,

h) parametry dachów:

- dwuspadowy, w tym dwuspadowy naczółkowy, o wspólnej kalenicy i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci 30 - 45 stopni,

- pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna lub betonowa - w kolorze matowym: ceglastym lub czerwonym,

- dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych powyżej dla takich elementów jak: tarasy, świetliki, zadaszenia nad wejściem jednak nie więcej niż dla 10% powierzchni dachu,

- dla obiektów o maksymalnej wysokości zabudowy 4,5 m dopuszcza się dach zielony,

i) na każdy lokal mieszkalny powinno przypadać nie mniej niż 750 m^2 powierzchni działki,

j) minimalna odległość pomiędzy zlokalizowanymi na jednej działce budowlanej budynkami, w których wydziela się lokale mieszkalne lub miejsca noclegowe: 8 m,

k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m^2, przy czym zasada nie dotyczy działek wydzielanych na polepszenie działek sąsiednich, na komunikację i infrastrukturę techniczną,

l) dla terenu 3MN-U dopuszcza się łączenie w ramach jednej działki terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z terenami zieleni urządzonej lub zieleni naturalnej stanowiącej zaplecza działek, przy czym takie parametry jak: maksymalny udział powierzchni zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych należy liczyć łącznie tj. w odniesieniu do powierzchni całej działki obejmującej oba przeznaczenia.

10. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 4MN-U, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zabudowę jednorodzinną należy realizować jako budynki wolnostojące lub bliźniacze,

b) usługi należy realizować jako usługi nieuciążliwe - na zasadach określonych w § 2 niniejszej uchwały,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych lub usług – 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 18 m,

- dla pozostałych budynków – 7 m,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,45,

f) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,40,

g) parametry dachów:

- wielospadowy lub dwuspadowy, w tym dwuspadowy naczółkowy, o wspólnej kalenicy i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci 30 - 45 stopni lub mansardowy o kącie nachylenia górnych połaci 30 – 35 stopni oraz kącie nachylenia dolnych połaci 70 - 80 stopni,

- pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna lub betonowa - w kolorze matowym: ceglastym lub czerwonym,

- dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych powyżej dla takich elementów jak: tarasy, świetliki, zadaszenia nad wejściem jednak nie więcej niż dla 10% powierzchni dachu,

- dla obiektów o maksymalnej wysokości zabudowy 4,5 m dopuszcza się dach zielony,

- łączna szerokość lukarn nie może być większa niż 30% szerokości ściany, nad którą są zlokalizowane,

- dla dachów mansardowych lukarny dopuszcza się wyłącznie w dolnych połaciach, przy czym dach lukarny powinien stanowić przedłużenie górnej połaci dachu mansardowego,

h) na każdy lokal mieszkalny powinno przypadać nie mniej niż 750 m^2 powierzchni działki,

i) minimalna odległość pomiędzy zlokalizowanymi na jednej działce budowlanej budynkami, w których wydziela się lokale mieszkalne lub miejsca noclegowe: 8 m,

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m^2, przy czym zasada nie dotyczy działek wydzielanych na polepszenie działek sąsiednich, na komunikację i infrastrukturę techniczną.

11. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1MN-MWW-U, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,

b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej o niskiej intensywności,

c) teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług sportu i rekreacji;

3) przeznaczenie wykluczane:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,

b) teren usług: handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) usługi należy realizować jako usługi nieuciążliwe - na zasadach określonych w § 2 niniejszej uchwały,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych lub usług – 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 18 m,

- dla pozostałych budynków – 7 m,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdego z budynków 200 m^2,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50,

f) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,25,

g) parametry dachów:

- wielospadowy lub dwuspadowy, w tym dwuspadowy naczółkowy, o wspólnej kalenicy i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci 30 - 45 stopni lub mansardowy o kącie nachylenia górnych połaci 30 – 35 stopni oraz kącie nachylenia dolnych połaci 70 - 80 stopni,

- pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna lub betonowa - w kolorze matowym: ceglastym lub czerwonym,

- dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych powyżej dla takich elementów jak: tarasy, świetliki, zadaszenia nad wejściem jednak nie więcej niż dla 10% powierzchni dachu,

- dla obiektów o maksymalnej wysokości zabudowy 4,5 m dopuszcza się dach zielony,

- łączna szerokość lukarn nie może być większa niż 30% szerokości ściany, nad którą są zlokalizowane,

- dla dachów mansardowych lukarny dopuszcza się wyłącznie w dolnych połaciach, przy czym dach lukarny powinien stanowić przedłużenie górnej połaci dachu mansardowego,

h) na każdy lokal mieszkalny powinno przypadać nie mniej niż 750 m^2 powierzchni działki,

i) minimalna odległość pomiędzy zlokalizowanymi na jednej działce budowlanej budynkami, w których wydziela się lokale mieszkalne lub miejsca noclegowe: 8 m,

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2500 m^2, przy czym zasada nie dotyczy działek wydzielanych na polepszenie działek sąsiednich, na komunikację i infrastrukturę techniczną.

12. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1MWW-U do 3MWW-U, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) usługi należy realizować jako usługi nieuciążliwe - na zasadach określonych w § 2 niniejszej uchwały,

b) obiekty należy realizować w formie zwartej zabudowy mieszkalno-usługowej z następującym podziałem funkcjonalnym:

- od strony ulicy Władysława Orkana i doktora Alfreda Sokołowskiego w budynkach mieszkaniowych należy na kondygnacji parteru zlokalizować usługi,

- usługi dopuszcza się tylko na kondygnacji parteru,

- wyklucza się realizację usług jako oddzielnych budynków,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych– 4 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 20 m,

- dla pozostałych budynków – 7 m,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,55,

f) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,35,

g) parametry dachów:

- dwuspadowy, w tym dwuspadowy naczółkowy, o wspólnej kalenicy i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci 30 - 45 stopni,

- pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna lub betonowa - w kolorze matowym: ceglastym lub czerwonym,

- dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych powyżej dla takich elementów jak: tarasy, świetliki, zadaszenia nad wejściem jednak nie więcej niż dla 10% powierzchni dachu,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m^2, przy czym zasada nie dotyczy działek wydzielanych na polepszenie działek sąsiednich, na komunikację i infrastrukturę techniczną.

13. Wyznacza się tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub teren usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1ML-U do 2ML-U, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług;

2) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu, usług rzemieślniczych, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdego z budynków zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej: 70 m^2, przy czym liczba budynków na działce nie może być większa niż jeden na każde 500 m^2 powierzchni działki,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdego z pozostałych budynków: 150 m^2,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków rekreacji indywidualnej – 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 6 m,

- dla budynków usługowych – 2 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m,

- dla pozostałych budynków – 7 m,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,20,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,55,

f) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,2,

g) parametry dachów:

- dwuspadowy, w tym dwuspadowy naczółkowy, o wspólnej kalenicy i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci 30 - 45 stopni,
- pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, betonowa lub inny materiał imitujący dachówkę - w kolorze matowym: ceglastym lub czerwonym,
- dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych powyżej dla takich elementów jak: tarasy, świetliki, zadaszenia nad wejściem jednak nie więcej niż dla 10% powierzchni dachu,
- dla obiektów o maksymalnej wysokości zabudowy 4,5 m dopuszcza się dach zielony,

h) minimalna odległość pomiędzy zlokalizowanymi na jednej działce budowlanej budynkami letniskowymi lub rekreacji indywidualnej lub budynkami, w których wydziela się miejsca noclegowe: 8 m,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m^2, przy czym zasada nie dotyczy działek wydzielanych na polepszenie działek sąsiednich, na komunikację i infrastrukturę techniczną.

14. Wyznacza się tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub teren usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 3ML-U do 5ML-U, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług;

2) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu, usług rzemieślniczych, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdego z budynków zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej: 70 m^2, przy czym liczba budynków na działce nie może być większa niż jeden na każde 500 m^2 powierzchni działki,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdego z pozostałych budynków: 150 m^2,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków rekreacji indywidualnej – 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 6 m,
- dla budynków usługowych – 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 16 m,
- dla pozostałych budynków – 7 m,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,55,

f) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,25,

g) parametry dachów:

- dwuspadowy, w tym dwuspadowy naczółkowy, o wspólnej kalenicy i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci 30 – 45 stopni,
- pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, betonowa lub inny materiał imitujący dachówkę - w kolorze matowym: ceglastym lub czerwonym,
- dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych powyżej dla takich elementów jak: tarasy, świetliki, zadaszenia nad wejściem jednak nie więcej niż dla 10% powierzchni dachu,
- dla obiektów o maksymalnej wysokości zabudowy 4,5 m dopuszcza się dach zielony,

h) minimalna odległość pomiędzy zlokalizowanymi na jednej działce budowlanej budynkami letniskowymi lub rekreacji indywidualnej lub budynkami, w których wydziela się miejsca noclegowe: 8 m,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m^2, przy czym zasada nie dotyczy działek wydzielanych na polepszenie działek sąsiednich, na komunikację i infrastrukturę techniczną.

15. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej lub zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1ZP-ZN do 9ZP-ZN, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej lub zieleni naturalnej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie i pielęgnacja oraz rozwój zieleni,

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń służących komunikacji, w szczególności ciągów pieszych, dojazdów, ciągów pieszo-rowerowych, ścieżek rowerowych oraz schodów i pochylni,

c) dopuszcza się realizację urządzeń służących rekreacji tj. plenerowe siłownie, place zabaw, ścieżki zdrowia, itp.,

d) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu 4ZP-ZN z terenami 2MN-U i 3MN-U, terenu 5ZP-ZN z terenem 4MNW, terenu 6ZP-ZN z terenem 14MNW, terenu 7ZP-ZN z terenem 3MN-UT, 8ZP-ZN z terenami 20MNW i 22MNW, terenu 9ZP-ZN z terenem 15MNW,

e) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

16. Wyznacza się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1L do 7L, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie zgodnie z zasadami zawartymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących lasów oraz ochrony gruntów leśnych,

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń turystycznych zgodnie z zasadami zawartymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących lasów oraz ochrony gruntów leśnych,

c) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

17. Wyznacza się teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1RN, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

a) zagospodarowanie terenu zgodnie z aktualnymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gruntów rolnych,

b) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

18. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1WS do 2WS, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

a) dopuszcza się lokalizacji urządzeń mających na celu regulację cieków oraz ochronę przed powodzią,

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

c) dopuszcza się lokalizację kładek i mostów - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,

d) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

19. Wyznacza się teren wodociągów, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1IW, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren wodociągów;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

a) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,

d) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 1,0,

e) parametry dachów: dopuszcza się dowolny kąt nachylenia połaci oraz rodzaj i kolor pokrycia dachowego.

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej

§ 5. 1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 5 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

2. Wyznacza się tereny drogi lokalnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1KDL do 7KDL, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;

2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) drogi publiczne lokalne klasy L wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi drogowymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, nie mniej niż:

- 15 m dla drogi 1KDL,
- 5 m dla drogi 2KDL,
- 12 m dla drogi 3KDL,
- 6,5 m dla drogi 4KDL,
- 4 m dla drogi 5KDL,
- 3 m dla drogi 6KDL,
- 3 m dla drogi 7KDL,

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

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

e) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację:

- elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
- zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
- urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
- obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

3. Wyznacza się tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1KDD do 8KDD, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;

2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) drogi publiczne dojazdowe klasy D wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi drogowymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż:

- 4 m dla drogi 1KDD,
- 10 m dla drogi 2KDD,
- 3 m dla drogi 3KDD,
- 10 m dla drogi 4KDD,
- 1 m dla drogi 5KDD,
- 10 m dla drogi 6KDD,
- 10 m dla drogi 7KDD,
- 10 m dla drogi 8KDD,

c) 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,

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

e) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację:

- elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
- zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
- urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
- obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

4. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1KR do 23KR, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi drogowymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż:

- 14 m dla drogi 1KR,
- 8 m dla drogi 2KR,
- 8 m dla drogi 3KR,
- 8 m dla drogi 4KR,

- 8 m dla drogi 5KR,
- 8 m dla drogi 6KR,
- 8 m dla drogi 7KR,
- 6 m dla drogi 8KR,
- 8 m dla drogi 9KR,
- 8 m dla drogi 10KR,
- 10 m dla drogi 11KR,
- 6 m dla drogi 12KR,
- 3,5 m dla drogi 13KR,
- 6 m dla drogi 14KR,
- 5 m dla drogi 15KR,
- 6 m dla drogi 16KR,
- 10 m dla drogi 17KR,
- 8,5 m dla drogi 18KR,
- 8 m dla drogi 19KR,
- 8 m dla drogi 20KR,
- 8 m dla drogi 21KR,
- 8 m dla drogi 22KR,
- 8 m dla drogi 23KR,

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

d) w miejscach skrzyżowań dróg należy wykonać narożne ścięcia linii rozgraniczających stanowiące trójkąty widoczności zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,

e) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację:

- elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
- zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
- urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
- obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

5. Wyznacza się tereny placu lub rynku, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1KOR do 2KOR, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren placu lub rynku;

2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:

- tymczasowe obiekty usług handlu i gastronomii,
- obiekty małej architektury służące utrzymaniu i porządku,

b) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację:

- elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, zatok,

- zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,

- urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,

- obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze placu lub rynku.

6. Wyznacza się teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KO, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji;

2) przeznaczenie wykluczane: teren garażu oraz teren placu lub rynku;

3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) w ramach obsługi podróżnych dopuszcza się:

- obiekty małej architektury służące utrzymaniu porządku,

- tymczasowe, niewielkie obiekty usług handlu i gastronomii,

b) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację:

- elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, zatok,

- urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,

- zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew.

§ 6. 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 oraz nie może naruszać przepisów odrębnych.

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) dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa;

2) na całym obszarze objętym planem miejscowym wyklucza się lokalizację urządzeń i instalacji wykorzystujących energię geotermalną, energię wiatru oraz biogaz rolniczy.

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) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - z istniejącej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia - po rozbudowie, przy czym rozbudowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania;

2) 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;

3) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych lub ustalenia nowych ograniczeń;

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

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

6. W zakresie zasad 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:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej realizowanej w oparciu o obowiązujące przepisy - z zastrzeżeniem ust. 1;

2) 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 docelowo system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji oraz oczyszczalni ścieków - po rozbudowie;

2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci kanalizacyjnych stosownie do potrzeb wynikających z istniejącej oraz planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;

3) dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe oraz inne rozwiązania zgodne z aktualnymi przepisami prawa, przy czym ze względu na położenie w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej zakazuje się lokalizacji nowych przydomowych oczyszczalni ścieków.

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.

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 5.
Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, uzdrowiska oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, a także zasady kształtowania krajobrazu

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

§ 8. 1. Dla terenów położonych w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 341 „Niecka wewnątrzsudecka Kudowa-Zdrój – Bystrzyca Kłodzka" obowiązują zasady określone w aktualnych przepisach prawa.

2. Ze względu na położenie całego obszaru objętego planem miejscowym w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej obowiązują zasady określone w aktualnych przepisach prawa.

3. W zakresie ochrony przed hałasem, należy zachować standardy akustyczne, określone w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MNW, MN-MWW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN-UT, MN-U, MNW-U, MN-MWW-U, MWW-U, ML-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

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

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami, pasów zieleni izolacyjnej w terenach komunikacji oraz terenach bezpośrednio przylegających do dróg.

4. Dla gruntów zdrenowanych i zmeliorowanych w przypadku kolizji projektowanego zainwestowania z istniejącą siecią drenarską lub rowami melioracyjnym należy przebudować elementy sieci w taki sposób, aby zapewnić prawidłowe ich funkcjonowanie - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

1) dla terenów położonych w granicach historycznego układu ruralistycznego wsi Nowy Wielisław oraz w granicach historycznego układu ruralistycznego wsi Sokołówka nowa zabudowa oraz rozbudowa obiektów istniejących winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;

2) ochronę następujących obiektów objętych gminną ewidencją zabytków:

   a) budynek mieszkalny, ul. Tadeusza Kościuszki 10,

   b) budynek mieszkalny, ul. Henryka Sienkiewicza 7,

   c) budynek mieszkalny, ul. Józefa Wybickiego 5,

   d) w celu ochrony ww. zabytków obowiązują następujące zasady:

      - konieczność zachowania historycznej formy: bryły, geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia dachowego, tektoniki elewacji, w tym tradycyjnych kształtów i podziałów skrzydeł okiennych,

      - zakaz przebudowy budynków ingerującej w ich pierwotny kształt i charakter,

      - zakaz docieplania zewnętrznych ścian budynku zmieniających charakter istniejących elewacji, w tym zmiany proporcji otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży, elementów dekoracyjnych lub docieplenia ścian z cegły licowej lub kamienia,

      - zakaz zmiany wyglądu w sposób niezgodny ze stylem budowli w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych i kolorystyki,

      - zakaz częściowych remontów dachów i elewacji,

      - nakaz remontów elewacji z zachowaniem i konserwacją historycznych podziałów, detalu i kolorów, zgodnie z ich pierwowzorem, w tym ochrona elementów rzeźbiarskich i snycerskich oraz kutych o cechach zabytkowych, wmurowanych w elewacje lub zamontowanych na elewacjach budynków, montaż urządzeń technicznych, tablic, reklam na elewacjach obiektów ujętych w ewidencji zabytków winien odbywać się z poszanowaniem ich zabytkowego charakteru;

3) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, pozyskane w trakcie robót budowlanych, prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) w celu ochrony krajobrazu:

   a) przy realizacji inwestycji polegających na wznoszeniu nowych obiektów kubaturowych zaleca się, aby nowa zabudowa została harmonijnie wkomponowana w krajobraz,

b) zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji budynków,

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

d) nowa zabudowa powinna harmonizować z krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

1) szerokości frontów działek: nie mniej niż 30 m;

2) powierzchnia działek:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: od 1MNW do 23MNW, od 1MN-MWW do 10MN-MWW, od 1MN-UT do 3MN-UT, 1MN-U, 2MN-U, 1MNW-U, od 1ML-U do 5ML-U, nie mniej niż nie mniej niż 1500 m^2,

b) dla terenów oznaczonych symbolami: 3MN-U, od 1MWW-U do 3MWW-U, nie mniej niż nie mniej niż 2000 m^2,

c) dla terenów oznaczonych symbolami: 2MNW-U, 1MN-MWW-U, nie mniej niż nie mniej niż 2500 m^2,

d) dla terenu oznaczonego symbolem 4MN-U, nie mniej niż nie mniej niż 3000 m^2,

e) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne - nie mniej niż 1 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub do linii rozgraniczającej teren drogi: 90 stopni z tolerancją do 20 stopni;

4) powyższe parametry nie dotyczą działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się dowolne parametry, przy czym dla wydzielanych dojazdów należy zachować minimalną szerokość 6 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 3x3 m w rejonie skrzyżowań.

Rozdział 7.
Pozostałe ustalenia planu miejscowego

§ 11. 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 oznaczonych symbolami klasy przeznaczenia terenu: MNW, MN-MWW, MN-UT, MNW-U, MN-U, MN-MWW-U, MWW-U, ML-U - 30%;

2) pozostałych terenów - 0,01%.

2. W planie miejscowym nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania: terenów górniczych, 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;

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

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

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 8.
Ustalenia końcowe

§ 12. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Polanica-Zdrój.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju:
Marlena Runiewicz-Wac

Załącznik nr 2 do uchwały nr X/88/2026
Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju
z dnia 26 sierpnia 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), art. 7 ust.1 pkt. 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) stwierdza się, iż realizacja ustaleń planu w zakresie infrastruktury realizowana i finansowana będzie z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu - zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich programach rozwoju gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr X/88/2026
Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju
z dnia 26 sierpnia 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę