



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 15 listopada 2016 r.

Poz. 5126

### UCHWAŁA NR VIII/61/2016 RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU

z dnia 27 października 2016 r.

#### **o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Stary Zdrój przy ul. Cichej w Polanicy – Zdroju.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 poz.446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2016 poz.778 ) oraz w związku z uchwałą Nr VII/38/2015 Rady Miejskiej w Polanicy - Zdroju z dnia 26 marca 2015 r – Rady Miejskiej w Polanicy – Zdroju z dnia 26 marca 2015 r.- po stwierdzeniu, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica – Zdrój zatwierdzonego uchwałą Nr XLVIII/337/2006 Rady Miejskiej w Polanicy – Zdroju z dnia 24 października 2006 roku Rada Miejska w Polanicy – Zdroju postanawia, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie stary Zdrój przy ul. Cichej w Polanicy - Zdroju.

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

- 1) niniejsza uchwała;
- 2) rysunek planu miejscowego w skali 1: 500 stanowiący załącznik graficzny nr1 - do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są rozstrzygnięcia:

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

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

- 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) w tekście niniejszej uchwały;

- 2) na rysunku planu miejscowego w zakresie dotyczącym:
  - a) granic obszaru objętego planem miejscowym;
  - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - c) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - d) przeznaczenia terenów, oznaczonych stosownymi symbolami literowymi,
- 3) pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu miejscowego, a nie wymienione w pkt. 2 niniejszego paragrafu, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu miejscowego i pełnią funkcję informacyjną.

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

- 1) uchwała – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) plan miejscowy - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Stary Zdrój przy ul. Cichej w Polanicy – Zdroju;
- 3) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) rysunek planu miejscowego - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu miejscowego przedstawiony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1: 500 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 5) teren - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie miejscowym przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, zawarty w granicach linii rozgraniczających wyznaczonych na rysunku miejscowego planu oraz oznaczony stosownymi symbolami literowymi, na którym obowiązują te same ustalenia planu miejscowego;
- 6) przeznaczenie podstawowe terenu - należy przez to rozumieć podstawowe funkcje, pod które przeznaczają się ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem teren na rysunku planu miejscowego;
- 7) przeznaczenie dopuszczalne terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być wprowadzone na części terenu określonego w pkt. 5;
- 8) urządzenia towarzyszące - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonego terenu;

**§ 4.** Przeznaczenie terenu:

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

UZ/UT – teren zabudowy usługowej lecznictwa uzdrowiskowego oraz usług związanych z obsługą ruchu turystycznego;
- 2) przedmiotowy teren może być w całości przeznaczony na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub także na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym na zasadach ustalonych w dalszej części uchwały;
- 3) ustalenia szczegółowe z uwzględnieniem powyższych symboli literowych zawarte są w § 6 niniejszej uchwały. Przyjęte oznaczenia są spójne z rysunkiem planu miejscowego. Dla przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji ustalenia szczegółowe zawarte są w § 7 niniejszej uchwały;
- 4) projektowana zabudowa realizowana w obrębie terenu wydzielonego w planie miejscowym nie może w żadnym przypadku oddziaływać potencjalnie znacząco i zawsze znacząco na środowisko;
- 5) nie dopuszcza się realizacji zabudowy w obrębie terenów o innym przeznaczeniu niż podstawowe lub dopuszczalne;
- 6) ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
  - a) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone w ustaleniach szczegółowych,

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu**

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

UZ/UT – teren usług lecznictwa uzdrowiskowego oraz usług związanych z obsługą ruchu turystycznego;

§ 6. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

teren UZ/UT

- a) przeznaczenie podstawowe – teren usług lecznictwa uzdrowiskowego oraz usług związanych z obsługą ruchu turystycznego,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia rekreacyjne związane z przeznaczeniem podstawowym, mała architektura, zieleń ozdobna niska i średnio – wysoka, komunikacja wewnętrzna oraz obiekty towarzyszące, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) w istniejącym budynku dopuszcza się nadbudowę i przebudowę budynku do max. wysokości 2 pełnych kondygnacji z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12 m. Nadbudowę budynku należy realizować poprzez zaprojektowanie dachu stromego o nachyleniu połąci pod takim samym kątem 35-45° z dopuszczeniem lukarn i mansard.
  - d) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub innym materiałem charakterystycznym dla lokalnej architektury,
  - e) przebudowa budynku winna nastąpić poprzez poprawienie estetyki budynku nawiązującej do architektury charakterystycznej dla zabudowy istniejącej,
  - f) max powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 35%,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6- 1,0
  - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, – 65% przy czym dla działki zabudowanej, nie spełniającej w/w paramentów wyklucza się dalsze jego zmniejszenie,
  - i) w budynku dopuszcza się lokal mieszkalny dla właściciela budynku,
  - j) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń betonowych w tym również prefabrykowanych,
  - k) nieprzekraczalne linie zabudowy – 3, 5 m od linii rozgraniczających ulicy Cichej i 1, 5 m od linii rozgraniczających ulicy Górskiej,
  - l) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach obszaru opracowania odpowiedniej liczby miejsc do parkowania
    - ze względu na położenie w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej ilość miejsc parkingowych podlega ograniczeniu zgodnie ze statutem uzdrowiska – minimum 2 miejsc parkingowe, w tym jedno miejsce dla osoby zaopatrzonej w kartę parkingową,
    - miejsca parkingowe należy przewidzieć jak terenowe utwardzone w całości lub części,
  - m) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - dla terenu oznaczonego symbolem UZ/UT minimalna szerokość frontu działki 20 m,
    - minimalna powierzchnia działki dla terenu UZ/UT 480 m<sup>2</sup>,
    - kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego - 80° - 90°.
- § 7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- obszar położony w granicach planu miejscowego obsługiwany będzie istniejącym układem komunikacji kołowej klasy dojazdowej /ul. Cicha i Górská /

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

- 1) jako elementy infrastruktury technicznej terenu ustala się: obiekty, urządzenia techniczne, sieci nadziemne i podziemne wraz z urządzeniami towarzyszącymi, które służą lub będą służyć zaopatrzeniu terenów zabudowy i zagospodarowania w energię elektryczną, wodę przeznaczoną do spożycia i dla celów przeciwpożarowych, przyłącza teletechniczne oraz odprowadzeniu ścieków bytowych, opadowych i komunalnych;
- 2) ustala się zasadę sytuowania nowych odcinków sieci uzbrojenia technicznego w obrębie linii rozgraniczających dróg, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
- 3) wszelkie obiekty infrastruktury technicznej, a w szczególności wodne, kanalizacyjne, elektryczne, należy realizować zgodnie z opracowaniami rozwoju gminnej infrastruktury technicznej;

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

z wodociągowej sieci miejskiej;

**3. Odprowadzenie ścieków:**

do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

**4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;**

do miejskiej kanalizacji deszczowej;

**5. Zasady gospodarowania odpadami komunalnymi i ich usuwania:**

- 1) odpady komunalne nakazuje się gromadzić w odrębnych pojemnikach i kontenerach, usytuowanych na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy, stwarzając warunki segregacji tych odpadów na miejscu;
- 2) gospodarkę odpadami innymi niż komunalne nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

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

**7. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci miejskiej zgodnie z wymogami przepisów odrębnymi.**

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

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

**§ 9. 1. Zasady i ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,****1) obszar objęty planem miejscowym leży w granicach:**

- a) strefy „A” ochrony uzdrowskiej,
- b) otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych,
- c) terenu i obszaru górniczego utworzonego dla złoża wód leczniczych „Polanica - Zdrój”,
- d) głównego zbiornika wód podziemnych NR 341 niecka wewnątrzsudecka Kudowa Zdrój – Bystrzyca Kłodzka,
- e) jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Bystrzyca Dusznicka od Kamienego Potoku do Wielisławki o kodzie PLRW6000512188, która stanowi część scalonej części wód Bystrzyca Dusznicka (SO0904)

- 2) realizacja projektowanej zabudowy nie może naruszać zasad ochrony środowiska obowiązujących dla tych obszarów ochronnych, ani pogorszyć stanu lub uszczuplić jego zasobów i walorów oraz uwzględniać występujące w granicach planu i jego sąsiedztwa stanowiska roślin ochronnych i zwierząt oraz siedliska o dużej wartości przyrodniczej.
- 3) zakazuje się wprowadzania do miejscowego środowiska przyrodniczego obcych mu gatunków roślin, a także ich form rozwojowych,
- 4) zaleca się realizować nowe nasadzenia zieleni ozdobnej, rekreacyjnej i użytkowej w oparciu o wybór rodzimych gatunków, powszechnie reprezentowanych w miejscowym środowisku,
- 5) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:
  - a) dla terenu wyznaczonego w planie miejscowym obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach a mianowicie:
  - b) tereny kategorii „UZ/UT” zalicza się do terenów zabudowy uzdrowskiej;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji reklam o powierzchni reklamowej większej niż 4 m<sup>2</sup> zarówno wolnostojących jak i umieszczonych na elewacji budynku,

## 2. Zasady i ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- 1) teren objęty przedmiotowym opracowaniem zlokalizowany jest w obszarze historycznego układu urbanistycznego miasta Polanica Zdrój, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 08.12.1977 r. pod numerem 489/681/Wł. stanowiący jednocześnie strefę „OW” obserwacji archeologicznej.
- 2) dla tego terenu obowiązują następujące zasady:
  - a) należy dążyć do zachowania historycznego układu przestrzennego i konserwacji jego głównych elementów,
  - b) należy dążyć do utrzymania historycznych podziałów własnościowych,
  - c) materiały budowlane występujące w lokalnym budownictwie zdrojowym: stosować cokoły wykonane lub oblicowane kamieniami ciosami – zalecany piaskowiec,
  - d) obowiązuje stosowanie, jako pokrycia dachowego dachówki ceramicznej lub betonowej w kolorze tradycyjnym – czerwonym,
  - e) w przypadku nowych inwestycji, w zakresie kształtowania bryły i detalu architektonicznego, należy stosować rozwiązania architektoniczne nawiązujące do zabudowy powstałej przed 1945 r. i odpowiadające jej skalą,
  - f) projektowane budynki powinny posiadać wysokie walory architektoniczne (nowej architekturze należy stawiać wysokie wymagania projektowe i materiałowe),
- 3) na całym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe. Wszystkie przedmioty co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte, jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

### § 10. Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości:

ustala się stawkę procentową w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ.U. z 2016 r., poz. 778 ).

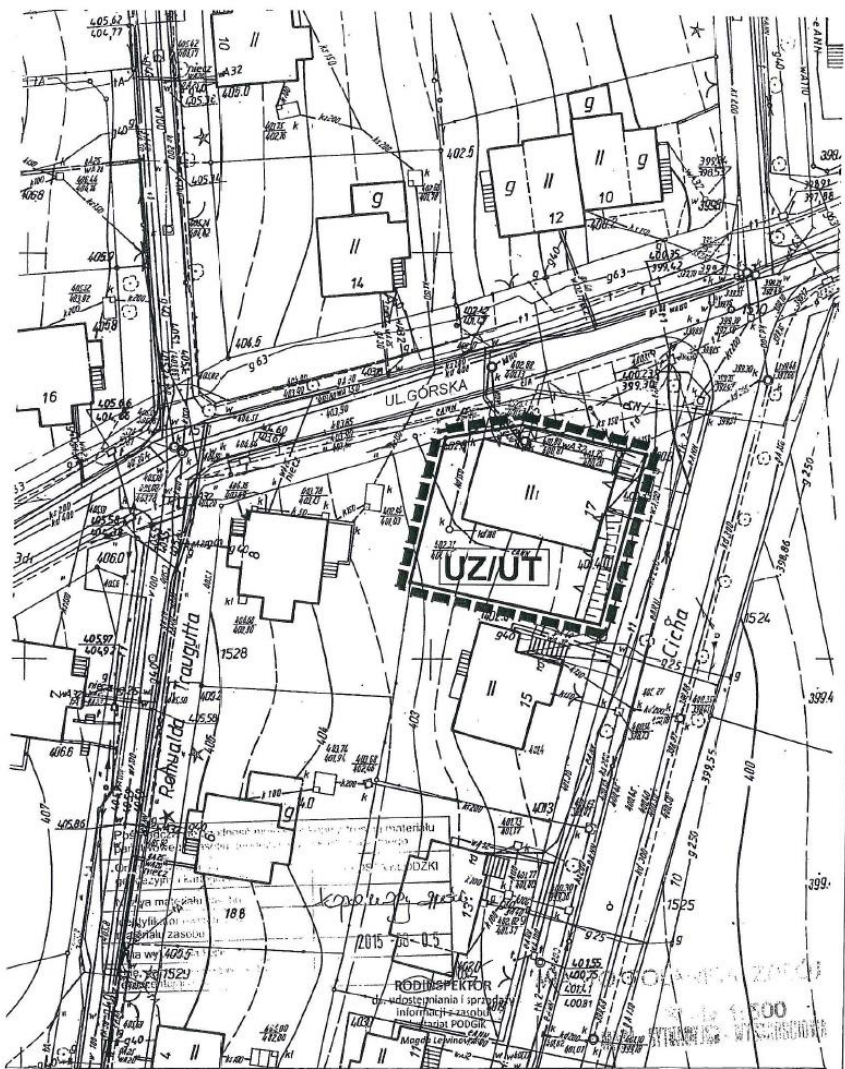
## **Rozdział 3. Przepisy Końcowe**

### § 11. Ustalenia końcowe

- 1) Realizację niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Polanicy – Zdroju
- 2) Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju:

*R. Szymański*



### MAPA ZASADNICZA

Założona w r. 1981 przez  
 GOSPODARSTWO PRZEDSIĘBIORSTWO GEODEZYJNO-

## MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE STARY ZDRÓJ PRZY ULICY CICHEJ W POLANICY - ZDRÓJU

### RYСУNEK PLANU MIĘSCOWEGO

Załącznik nr 1  
 do Uchwały nr VIII/61/2016  
 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju  
 z dnia 27 października 2016 r.



SKALA 1:500 0 25 50 m



Wyrys - Uchwała Nr XLVIII/337/2006 Rady Miejskiej w Polanicy - Zdroju  
 z dnia 24 października 2006 r. w sprawie uchwalenia Studium  
 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta  
 Polanica Zdrój  
 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIĘSCOWYM

### OZNACZENIA

#### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIĘSCOWEGO

##### GRANICE I USTALENIA LINIOWE

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

##### PRZEZNACZENIE TERENU

- TERENY USŁUG LECZNICTWA UZDROWISKOWEGO ORAZ USŁUG ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ RUCHU TURYSTYCZNEGO

URZĄDNIKA  
 IMIĘ: P. SZKAPOWSKA-SIEG.  
 (Dot. U. z 2013 r.)  
 (znak: 932 / 1.650)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/61/2016  
Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju  
z dnia 27 października 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Stary Zdrój przy ul. Cichej w Polanicy – Zdroju.**

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

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



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/61/2016  
Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju  
z dnia 27 października 2016 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz.778 ) i art.7, ust.1,pkt 1,2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 ze zm.) oraz art. 184, ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2103 r. poz. 885 z zm.) Rada Miejska w Polanicy- Zdroju ustala, co następuje:

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

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

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