



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 października 2025 r.

Poz. 4129

UCHWAŁA NR X/89/2025 RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU

z dnia 24 września 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Mickiewicza i Zdrojowej w obrębie Nowy Zdrój MPZP NOWY ZDRÓJ - MICKIEWICZA-ZDROJOWA

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940; z 2025 r. poz. 527 i 680), 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, 1824; z 2025 r. poz. 527) oraz w nawiązaniu do uchwały nr VIII/78/2022 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Mickiewicza i Zdrojowej w obrębie Nowy Zdrój, 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 w rejonie ulic Mickiewicza i Zdrojowej w obrębie Nowy Zdrój, MPZP NOWY ZDRÓJ - MICKIEWICZA-ZDROJOWA, 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 takie formy zagospodarowania, dopuszczone dla danego terenu, które uzupełniają i jednocześnie nie są sprzeczne z przeznaczeniem podstawowym, 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 wraz z wykończeniem,
 - 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, wjazdów do parkingów podziemnych,
- f) niezadaszonych miejsc parkingowych zlokalizowanych poza budynkami;
- 7) ZABUDOWIE MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI - należy przez to rozumieć zabudowę wielorodzinną realizowaną jako obiekty o powierzchni całkowitej do 400 m², zawierającą maksymalnie 4 mieszkania;
- 8) MIESZKALNICTWIE POWIĄZANYM Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ - należy przez to rozumieć mieszkanie właściciela lub podmiotu gospodarczego albo stróża lub nadzoru technicznego;
- 9) 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;
- 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 terenu, w szczególności: garaże, pomieszczenia 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) SZEROKOŚCI ELEWACJI - należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku wraz z ociepleniem, przy czym parametr dotyczy części nadziemnej budynku;
- 13) WYSOKOŚCI ELEWACJI - należy przez to rozumieć parametr określający wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków, rozumiany jako maksymalna dopuszczalna odległość od projektowanej powierzchni gruntu w najniższej położonej części budynku do najwyższej 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 wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1MNW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) gabaryty obiektów:
 - maksymalna wysokość elewacji budynków mieszkalnych - 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m,
 - dopuszcza się wprowadzenie kondygnacji podziemnych,
 - maksymalna całkowita wysokość elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów - 6 m,

- maksymalna sumaryczna powierzchnia zabudowy - 35% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 45% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 0, maksymalnie 0,75,
 - d) pokrycie i geometria dachów:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 30°- 45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu proporcjach oraz kątach nachylenia: 25°-30° dla górnych połaci oraz 50°- 60° dla dolnych połaci,
 - pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze matowym czerwonym lub ceglastym,
 - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 10% powierzchni rzutu dachu - dla takich elementów jak: zadaszenia nad wejściem, ganki, oraz lukarny,
 - e) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu miejscowego:
 - 4 m od terenu 2KR, 4KR i 1KR-ZP,
 - 6 m od granicy działki ewidencyjnej, na której zlokalizowana jest ulica Mickiewicza,
 - f) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami, na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa;
- 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 każde 50 m² powierzchni przeznaczonej 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 wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1MWW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) gabaryty obiektów:
 - maksymalna wysokość elewacji budynków mieszkalnych - 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m,
 - dopuszcza się wprowadzenie kondygnacji podziemnych,
 - maksymalna całkowita wysokość elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów - 6 m,
 - maksymalna sumaryczna powierzchnia zabudowy - 25% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 45% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 0, maksymalnie 0,70,
 - d) pokrycie i geometria dachów:

- dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 30°- 45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu proporcjach oraz kątach nachylenia: 25°-30° dla górnych połaci oraz 50°-60° dla dolnych połaci,
- pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze matowym czerwonym lub ceglastym,
- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 10% powierzchni rzutu dachu - dla takich elementów jak: zadaszenia nad wejściem, ganki, oraz lukarny,

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

- 4 m od terenu 2KR,
- 6 m od granicy działki ewidencyjnej, na której zlokalizowana jest ulica Mickiewicza, przy czym dla istniejącego budynku mieszkalnego dopuszcza się zachowanie istniejącej linii zabudowy,

f) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami, na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa;

3) w zakresie miejsc do parkowania ustala się:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
- b) wszystkie miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności,
- c) nieuciążliwe usługi z zakresu: turystyki, zdrowia i opieki społecznej, kultury, oświaty i wychowania oraz administracji;

2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi handlu, biurowe oraz sportu i rekreacji;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) gabaryty obiektów:

- maksymalna wysokość elewacji budynków mieszkalnych i usługowych - 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 15 m,
- dopuszcza się wprowadzenie kondygnacji podziemnych,
- maksymalna całkowita wysokość elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
- maksymalna wysokość pozostałych obiektów - 6 m,
- maksymalna sumaryczna powierzchnia zabudowy 25% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 45% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 0, maksymalnie 0,50,

d) pokrycie i geometria dachów:

- dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 30°- 45°,

- pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze matowym czerwonym lub ceglastym,
 - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 10% powierzchni rzutu dachu - dla takich elementów jak: zadaszenia nad wejściem, ganki, tarasy oraz lukarny,
- e) 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 Zdrojowa,
 - 4 m od terenu 1KR-ZP i 3KR,
- f) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami, na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa;
- 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 każde 50 m² powierzchni przeznaczonej 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.
5. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1MNW-MW-U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności,
 - c) nieuciążliwe usługi z zakresu: turystyki, zdrowia i opieki społecznej, kultury, oświaty i wychowania oraz usług administracji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi: handlu, biurowe oraz sportu i rekreacji;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) gabaryty obiektów:
- maksymalna wysokość elewacji budynków mieszkalnych i usługowych - 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 15 m,
 - dopuszcza się wprowadzenie kondygnacji podziemnych,
 - maksymalna całkowita wysokość elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów - 6 m,
 - maksymalna sumaryczna powierzchnia zabudowy 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 45% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 0, maksymalnie 0,60,
- d) pokrycie i geometria dachów:
- dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 30°- 45°,

- pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze matowym czerwonym lub ceglastym,
 - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 10% powierzchni rzutu dachu - dla takich elementów jak: zadaszenia nad wejściem, ganki, oraz lukarny,
- e) 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 Zdrojowa,
 - 4 m od terenu 1KR-ZP,
- f) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami, na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa;
- 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 każde 50 m² powierzchni przeznaczonej pod usługi,
 - c) wszystkie miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja,
 - d) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej miejsca parkingowe przeznaczone dla usług należy projektować jako ogólnodostępne;
- 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 wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1MNW-U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) nieuciążliwe usługi z zakresu: turystyki, zdrowia i opieki społecznej, kultury, oświaty i wychowania, biurowe oraz administracji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością należy realizować tylko w formie funkcji wbudowanej - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, przy czym powierzchnia przeznaczona pod mieszkalnictwo nie może przekroczyć 30% powierzchni jednak nie więcej niż 150 m²,
 - b) gabaryty obiektów:
 - maksymalna wysokość elewacji budynków mieszkalnych i usługowych - 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 15 m,
 - dopuszcza się wprowadzenie kondygnacji podziemnych,
 - maksymalna całkowita wysokość elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów - 6 m,
 - maksymalna sumaryczna powierzchnia zabudowy 35% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 45% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 0, maksymalnie 0,90,
 - e) pokrycie i geometria dachów:

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

f) 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 Karolaka,
- w odległości 4 m od terenu 4KR,
- w odległości 6 m od terenu 1KR po południowej stronie,
- po granicy działki 145/28 obręb Nowy Zdrój po wschodniej stronie,

g) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami, na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa;

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 każde 50 m² powierzchni przeznaczonej 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.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca,
- b) nieuciążliwe usługi z zakresu handlu, rzemiosła, turystyki, gastronomii, kultury, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, biur oraz administracji;

2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi sportu i rekreacji;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) tereny wydzielone w celu poprawy warunków zagospodarowania na nieruchomościach przyległych,
- b) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków oraz wiat, w związku z powyższym nie określa się:
 - gabarytów oraz maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy,
 - pokrycie i geometria dachu,
 - zasad kształtowania zabudowy,
 - wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu,
 - maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy,
 - minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji,
 - linii zabudowy,
- c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 45% powierzchni działki budowlanej, przy czym dopuszcza się liczenie powierzchni sumarycznie tj. uwzględniając łączną powierzchnię wraz z działką przyległą,

d) przy projektowaniu poszczególnych elementów zagospodarowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami, na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa;

4) w zakresie miejsc do parkowania: dopuszcza się lokalizację niezadaszonych miejsc parkingowych, w ramach których dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

8. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1ZP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona, w tym trwałe użytki zielone;

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, schodów, ciągów pieszo-rowerowych oraz ścieżek rowerowych,

c) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków oraz wiat.

9. Ustalenia dla istniejącej zabudowy nie spełniającej poszczególnych parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych w niniejszym rozdziale:

1) w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów, a w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji, dopuszcza się zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 10%;

2) w zakresie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów, a w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji dopuszcza się zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 10%;

3) w zakresie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów, a w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji dopuszcza się zmniejszenie istniejącego parametru o maksymalnie 10%;

4) w zakresie maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy dopuszcza się:

a) zachowanie istniejącej wysokości,

b) roboty budowlane mające na celu doprowadzenie kształtu dachu do parametrów określonych w niniejszej uchwale, przy czym po rozbudowie budynek nie może być wyższy niż 3 m od wysokości określonej dla danego terenu,

c) w przypadku, o którym mowa powyżej, dopuszcza się wykorzystanie pomieszczeń, powstałych w wyniku rozbudowy jako poddasza użytkowego,

d) dla obiektów nie będących budynkami dopuszcza się zachowanie aktualnej wysokości;

5) w zakresie szerokości elewacji dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejącego parametru, a w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji dopuszcza się zwiększenie istniejącej szerokości o maksymalnie 15%;

6) w zakresie parametrów dachu dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejących parametrów;

7) w zakresie miejsc parkingowych dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejących parametrów oraz sposobu realizacji.

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 6–15;
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 16–40;
- 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 41–100;
- 4) powyższe współczynniki nie dotyczą miejsc postojowych realizowanych na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) ze względu na położenie w strefie ochronnej „C” obszaru uzdrowiska, ilość miejsc postojowych podlega ograniczeniom określonym w odpowiednich przepisach odrębnych.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna - od strony ulicy Zdrojowej, Karolaka, Wodeckiego i Mickiewicza oraz dróg wewnętrznych;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

4. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1KR – 4KR, 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 w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż;

- dla 1KR nie mniej niż 12 m,
- dla 2KR nie mniej niż 7,5 m,
- dla 3KR nie mniej niż 5 m,
- dla 4KR nie mniej niż 7,8 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 dystrybucyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń odwadniających,
- lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

5. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KR-ZP, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,
- b) zieleń urządzona, w tym trwałe użytki zielone;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) 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 10 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, ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych oraz ścieżek rowerowych,
 - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - lokalizację dystrybucyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń odwadniających,
 - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg,
- d) utrzymanie i pielęgnacja oraz rozwój zieleni,
- e) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków oraz wiat.

§ 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 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 - wyklucza się lokalizację urządzeń i instalacji wykorzystujących energię wiatru, biogaz rolniczy oraz głębinowych pomp ciepła.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę - ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego - po rozbudowie.

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3;
- 2) budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie podziemnych linii kablowych - z zastrzeżeniem § 5 ust. 1;
- 3) dla napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych należy zachować odpowiednie pasy technologiczne wynikające z aktualnych przepisów prawa i obowiązujących norm;
- 4) sposób zagospodarowania terenu wzdłuż linii elektroenergetycznych musi uwzględniać obowiązujące przepisy;
- 5) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować nowych ograniczeń w zagospodarowaniu nieruchomości.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię ciepłą - 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 § 5 ust. 1;
- 2) dla istniejących dystrybucyjnych sieci gazowych należy zachować odpowiednie strefy kontrolowane nad gazociągami niskiego i średniego ciśnienia o szerokości 1 m, zgodnie z aktualnymi przepisami prawa;
- 3) 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 planowanego zagospodarowania terenu.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się system kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się 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 §5. 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 granicach GZWP nr 341 Niecka Wewnętrzzsudecka Kudowa Zdój - 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 udokumentowanego złoża wód leczniczych „Polanica-Zdrój” oraz obszaru i terenu górniczego dla niego ustanowionego, w związku z czym należy uwzględnić wytyczne zawarte w aktualnych przepisach prawa dotyczących ww. złoża;
- 2) działania podejmowane w granicach terenu górniczego utworzonego dla eksploatacji wód leczniczych ze złoża „Polanica Zdrój” w zakresie projektowania, wykonywania, eksploatacji i likwidacji inwestycji powinny uwzględnić potrzebę zabezpieczenia przed niekorzystnymi zmianami ilościowymi i jakościowymi złoża wód leczniczych „Polanica-Zdrój”, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

- 3) 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;
 - 4) ochronę przed hałasem według standardów akustycznych, określonych w aktualnych przepisach prawa, dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku tj. dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem:
 - a) MNW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN-MW-U, MNW-MW-U, MNW-U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) MWW, MWW-U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
3. 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 Polanica Górna oraz w obszarze obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, obowiązują następujące zasady:
 - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych oraz kompozycje historycznej zieleni,
 - b) ustala się zakaz wprowadzania nowych przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły zabudowy,
 - c) nowa zabudowa 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,
 - d) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalania istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - e) ustala się obowiązek kablowania istniejących oraz realizacji jako kablowe nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych,
 - f) obiekty i urządzenia telekomunikacyjne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów, jak również ustala się obowiązek maskowania obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych;
 - 2) ochronę zabytku, jakim jest dom mieszkalny przy ul. Zdrojowej 44, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, ustalając następujące zasady:
 - a) należy zachować historyczną formę - bryły, geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia dachowego, tektoniki elewacji, w tym tradycyjnych kształtów i podziałów skrzydeł okiennych,
 - b) zakaz zmiany wyglądu w sposób niezgodny ze stylem budowli w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych i kolorystyki, docieplania zewnętrznych ścian budynku zmieniających charakter istniejących elewacji, w tym: zmiany proporcji otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży, elementów dekoracyjnych lub docieplania ścian z cegły licowej lub kamienia;
 - 3) ochronę obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska. Na obszarze wyszczególnionym w wykazie zabytków, z uwagi na domniemanie zawartości reliktyw archeologicznych wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) w celu ochrony krajobrazu:

- a) przy realizacji inwestycji polegających na wznoszeniu nowych obiektów kubaturowych zaleca się, by zabudowa została harmonijnie wkomponowana w krajobraz,
- b) zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji budynków,
- c) projektowane budynki powinny być wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,
- d) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem miasta w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji.

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 symbolami: MNW, MWW, MN-MW-U, MNW-MW-U, MNW-U, nie mniej niż 20 m,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami: MWW-U, KR, ZP, KR-ZP - nie mniej niż 1 m,

2) powierzchnia działek:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami MNW, MWW, nie mniej niż 1500 m²,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem MN-MW-U nie mniej niż:
 - 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 4000 m² dla usług z zakresu turystyki,
 - 1500 m² dla pozostałych usług,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem MNW-MW-U nie mniej niż:
 - 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 4000 m² dla usług z zakresu turystyki,
 - 1500 m² dla pozostałych usług,
- d) dla terenu oznaczonego symbolem MNW-U nie mniej niż:
 - 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 4000 m² dla usług z zakresu turystyki,
 - 1500 m² dla pozostałych usług,
- e) dla terenów oznaczonych symbolami: MWW-U, KR, ZP, KR-ZP nie mniej niż 1 m²,

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

- a) dla terenów oznaczonych symbolami: MNW, MWW, MN-MW-U, MNW-MW-U, MNW-U od 60 do 90 stopni,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami: MWW-U, KR, ZP, KR-ZP od 20 do 90 stopni;

4) powyższe zasady nie dotyczą działek:

- a) wydzielanych pod dojazdy do działek, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m,
- b) wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których należy zachować minimalną powierzchnię 1 m²,
- c) służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

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 30%.

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 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

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO



Załącznik nr 2 do uchwały nr X/89/2025

Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju

z dnia 24 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego MPZP NOWY ZDRÓJ - MICKIEWICZA-ZDROJOWA

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940; z 2025 r. poz. 527 i 680) 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, 1824; z 2025 r. poz. 527) Rada Miejska w Polanicy-Zdroju rozstrzyga w następujący sposób uwagi wniesione w toku trzech wyłożeń do publicznego wglądu względem projektu planu przedstawionego do uchwalenia:

1. wyłożenie I – od 18.09.2023 r. do 16.10.2023 r., termin składania uwag do 31.10.2023 r.

1) uwaga nr 1, złożona przez osoby fizyczne,

a) termin złożenia uwagi: 26 października 2023 r.,

b) przedmiot uwagi: zwężenie działki drogowej wytyczenia części pasa o szerokości proporcjonalnej po obu stronach zwężenia drogi wzdłuż działek 145/34, 145/35 i 145/40,

c) sposób rozpatrzenia: uwaga zostaje uwzględniona w części poprzez skrócenie i zmianę przebiegu drogi 1KR, umożliwiając polepszenie zagospodarowanie działek nr 145/34, 145/35 i 145/40, w pozostałej części uwaga nie zostaje uwzględniona;

2) uwaga nr 2, złożona przez osobę fizyczną,

a) termin złożenia uwagi: 30 października 2023 r.,

b) przedmiot uwagi:

- rozważyć: dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej,
- nie wstawianie zapisów dotyczących realizacji zabudowy wielorodzinnej jako obiektów o powierzchni całkowitej do 400 m², zawierających maksymalnie 4 mieszkania,
- doprecyzować, że ostatnia kondygnacja nie musi być powierzchnią użytkową,
- rozważyć zwiększenie maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy do 35% i skorygować wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,7,
- zmniejszyć powierzchnię biologicznie czynną do 30%,
- zasady wynikające z uniwersalnego projektowania wyłączyć dla zabudowy jednorodzinnej i pozostałej zabudowy,
- zmniejszyć ilość miejsc parkingowych przypadająca na 1 mieszkanie z 2 na 1,

c) sposób rozpatrzenia: uwaga zostaje uwzględniona w części poprzez niewielkie zwiększenie powierzchni zabudowy i wskaźnika intensywności zabudowy oraz doprecyzowanie zapisów dotyczących poddasza użytkowego i zasad wynikających z uniwersalnego projektowania, w pozostałej części uwaga nie zostaje uwzględniona;

2. wyłożenie II – od 11.03.2024 r. do 10.04.2024 r., termin składania uwag do 26.04.2024 r.;

1) uwaga nr 1, złożona przez osoby fizyczne,

a) termin złożenia uwagi: 26 kwietnia 2024 r.,

b) przedmiot uwagi:

- pozostawić i zagospodarować istniejące miejsca zielonych, ścieżek spacerowych, tras rowerowych,
- zmniejszyć zagęszczenie zabudowy,
- zmiana wysokości powstających zabudowań,
- uwzględnienie dwóch miejsc parkingowych dla samochodów przypadających na każde nowo zaplanowane i wybudowane mieszkanie,

c) sposób rozpatrzenia: uwaga zostaje uwzględniona w części poprzez wprowadzenie do projektu planu terenu zieleni urządzonej 1ZP oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej lub zieleni urządzonej 1KR-ZP, w pozostałej części uwaga nie zostaje uwzględniona;

3. wyłożenie III – od 26.06.2025 r. do 25.07.2025 r., termin składania uwag do 08.08.2025 r.

1) uwaga nr 1, złożona przez osobę fizyczną,

a) termin złożenia uwagi: 22 lipca 2025 r.,

b) przedmiot uwagi: nie został wyznaczony dojazd do budynku; proszę o wyjaśnienie dojazdu do budynku wielorodzinnego na posesję Mickiewicza 1B (dz. nr 145/42),

c) sposób rozpatrzenia: uwaga nie zostaje uwzględniona, gdyż dojazd do nieruchomości został zapewniony poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR oraz poprzez teren 1MWW-U tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług (nieruchomość gminna), który został w projekcie planu wskazany m.in. w celu uporządkowania istniejącego układu komunikacyjnego oraz sprzedaży w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich;

2) uwaga nr 2, złożona przez osobę fizyczną

a) termin złożenia uwagi: 6 sierpnia 2025 r.,

b) przedmiot uwagi: pozostawienie komunikacji 3KR wyłącznie jako drogi dojazdowej do bezpośrednio przylegających już nieruchomości oraz pozostawienie pasa zieleni i nie łączenie tej drogi z nieruchomościami typu „Nowa Palmiarnia”, które mają swoje drogi dojazdowe,

c) sposób rozpatrzenia: uwaga zostaje uwzględniona w części poprzez zmianę układu komunikacyjnego polegającą na skróceniu terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR oraz wyznaczenie nowego terenu komunikacji drogowej wewnętrznej lub zieleni urządzonej (KR-ZP) od strony działek nr 21 i 14/1, w pozostałej części uwaga nie zostaje uwzględniona,

3) uwaga nr 3, złożona przez osobę fizyczną,

a) termin złożenia uwagi: 6 sierpnia 2025 r.,

b) przedmiot uwagi:

- pozostawienie terenów bogatych w różne gatunki roślin, drzew, jako terenu zielonego z zachowaniem naturalnych siedlisk,

- nie przeznaczanie terenu m.in. ujętego w gminnej ewidencji zabytków na zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną z możliwością usług,

- ochrona terenów zielonych przez wzgląd na położenie obszaru w strefie ochrony uzdrowiskowej „C”,

c) sposób rozpatrzenia: uwaga zostaje uwzględniona w części poprzez wskazanie nowego terenu komunikacji drogowej wewnętrznej lub zieleni urządzonej (1KR-ZP), który pozwoli na zachowanie istniejącej zieleni i zlokalizowanie nowej zieleni wzdłuż działek nr 21 i 14/1, w pozostałej części uwaga nie zostaje uwzględniona.

Załącznik nr 3 do uchwały nr X/89/2025

Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju

z dnia 24 września 2025 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, 1907, 1940; z 2025 r. poz. 527 i 680) 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, 1824; z 2025 r. poz. 527), art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) stwierdza się, iż realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynikających z ustaleń MPZP NOWY ZDRÓJ - UL. MICKIEWICZA-ZDROJOWA dla obszaru położonego w rejonie ulic Mickiewicza i Zdrojowej w obrębie Nowy Zdrój 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 X/89/2025
Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju
z dnia 24 września 2025 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**