



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 grudnia 2025 r.

Poz. 5419

UCHWAŁA NR XII/120/2025 RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU

z dnia 26 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Bystrzyckiej w obrębie Centrum

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) oraz 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 związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały nr III/46/2024 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 29 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Bystrzyckiej w obrębie Centrum oraz uchwały nr XI/108/2025 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 29 października 2025 r. w sprawie zmiany uchwały nr III/46/2024 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 29 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Bystrzyckiej w obrębie Centrum, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 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. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Bystrzyckiej w obrębie Centrum, zwany dalej planem miejscowym.

2. Załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu miejscowego w skali 1:1000.

3. Załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Załącznikiem nr 3 dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1 Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” - należy przez to rozumieć linię, którą ściany zabudowy nie mogą przekroczyć, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tej linii, okapy i gzymsy mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 0,8 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia, tarasy lub schody

zewnątrzne o nie więcej niż 2,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingów, ogrodzeń, obiektów małej architektury;

- 2) „**przeznaczeniu podstawowym**” – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi;
- 3) „**terenie**” – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i cyfrowym oraz oznaczeniem graficznym;
- 4) „**usługach**” – należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane dla celów nie wytwórczych o charakterze usługi i obsługi.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenu:

- 1) teren zabudowy usługowej – o symbolu **U**.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym i cyfrowym oraz oznaczeniem graficznym;
- 4) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1%.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny.

4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu miejscowego problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 5, w planie miejscowym nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania użytkowania terenu;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowania.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) wyklucza się lokalizację zabudowy wymagającej ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w aktualnych przepisach prawa.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ze względu na położenie obszaru objętego planem miejscowym na terenie historycznego układu urbanistycznego miasta Polanica-Zdrój wpisanego do rejestru zabytków pod nr 489/681/Wł decyzją z dnia 08.12.1977 r. obowiązują następujące zasady:
 - a) wszelkie inwestycje powinny być realizowane zgodnie z zapisami zawartymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności z zakresu ochrony zabytków,
 - b) zakazuje się budowy systemów infrastruktury technicznej związanej z OZE;

- 2) obszar objęty planem miejscowym znajduje się na terenie obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej miejscowości w najstarszej części Zdroju (układ urbanistyczny wpisany do rejestru) oraz d. wsi Altheide obowiązują następujące zasady: z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe, dlatego wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) cały obszar objęty niniejszą uchwałą znajduje się w granicach strefy B ochrony uzdrowiskowej, dla której obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, dla której obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 341 Niecka Wewnętrzzsudecka Kudowa-Zdrój - Bystrzyca Kłodzka, dla którego obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) 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.

§ 8. W zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują następujące ustalenia:

1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1%.
2. Wszelkie działania inwestycyjne w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią muszą być zgodne przepisami odrębnymi.
3. Dla obszaru wskazanego w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zastosowanie technologii budowlanej wodoodpornej lub mało wrażliwej, uwzględniającej możliwość zalania wodami powodziowymi;
 - 2) stosowanie zabezpieczeń wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;
 - 3) ustala się zakaz trwałej zmiany ukształtowania terenu poza obrysem budowli planowanych do realizacji w granicach obszaru zagrożenia powodzią.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia: ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia:

1. Dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przez teren objęty planem miejscowym zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń dystrybucyjnej infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej.

4. W zakresie odprowadzania ścieków ustala ich odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej.

5. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością ich odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej lub rozprowadzanie na teren nieutwardzony. Podstawową zasadą zagospodarowania wód opadowych i roztopowych winno być ich zatrzymanie na terenie, spowalnianie tempa spływu do odbiornika oraz naturalne oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzaniem do odbiornika.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zapewnienie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się podłączenie do istniejących sieci. Dopuszcza się realizację sieci szerokopasmowych.

10. Gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych na obszarze objętym planem miejscowym w wysokości 30%.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy:

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie podstawowe – **tereny usług**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
- c) miejsc do parkowania,
- d) budowli terenowych takich jak: podjazdy, rampy, mury oporowe,
- e) zieleni urządzonej.

3. Na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy, w związku z powyższym nie określa się:

- a) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy,
- b) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- c) gabarytów oraz maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy,
- d) geometrii dachu,
- e) zasad kształtowania zabudowy,
- f) minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji,
- g) linii zabudowy.

4. Minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej 55%.

5. Przy projektowaniu poszczególnych elementów zagospodarowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami.

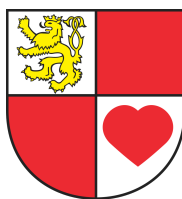
6. W zakresie miejsc do parkowania: dopuszcza się lokalizację niezadaszonych miejsc parkingowych, w ramach których dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 3.**Ustalenia końcowe planu miejscowego**

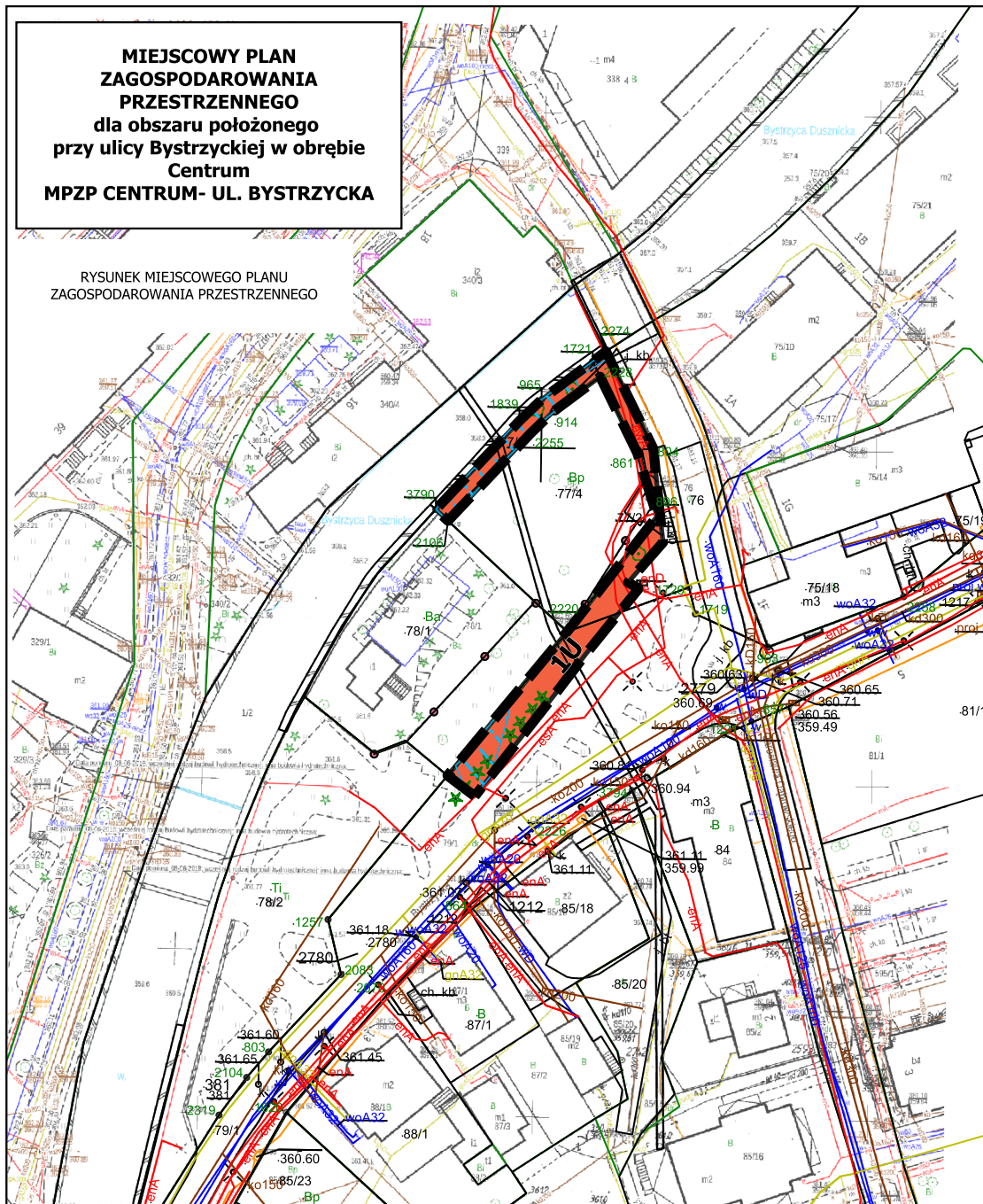
§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Polanica-Zdrój.

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

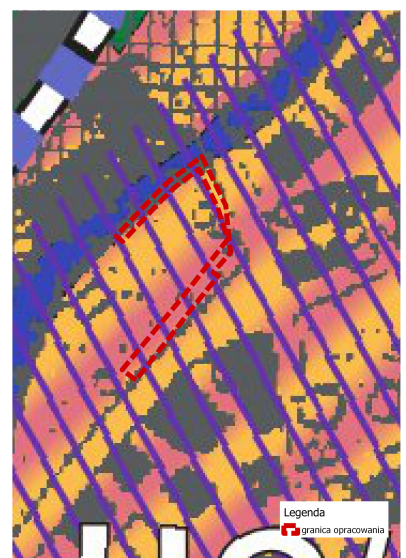
Przewodnicząca Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju:
Marlena Runiewicz-Wac



Załącznik nr 1 do uchwały nr XII/120/2025
Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju
z dnia 26 listopada 2025 r.



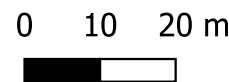
WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA POLANICA-ZDRÓJ UCHWAŁA NR XLVIII/337/2006 RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDRÓJU Z DNIA 24 PAŹDZIERNIKA 2006 ROKU Z PÓŹN. ZM



VUCMT TERENY PODSTĘPY V – UC/MT O FUNKCJI WIODĄCEJ USŁUBI CENTROTWORZE ORAZ USŁUBI ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ RUCHU TURYSTYCZNEGO

EPSG:2177
MAPA PODKŁADOWA PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
GK.6642.1921.2024.GK13_0208_P
GK.6642.3580.2024.GK14_0208_P

SKALA 1:1000



Legenda

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- U- teren usług
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1%

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH:
-Historycznego układu urbanistycznego miasta Polanica-Zdrój wpisanego do rejestru zabytków pod nr 489/681/Wł decyzją z dnia 08.12.1977 r.
- Obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej miejscowości w najstarszej części zdroju, dawnej wsi Altheide (układ urbanistyczny wpisany do rejestru)
-Gzwp nr 341 Niecka Wewnętrzna Kudowa – Zdrój – Bystrzyca Kł.,
-Otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych
-Złoża wód leczniczych "Polanica – Zdrój" (kod 7924),
-Terenu i obszaru górnictwa złoża "Polanica-zdrój",
-Strefy ochrony uzdrowiskowej "B".

Załącznik nr 2 do uchwały nr XII/120/2025
Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju
z dnia 26 listopada 2025 r.

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

Na podstawie 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) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – inwestycje będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także środków zewnętrznych.

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będzie wykonywana w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu - zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich programach rozwoju Miasta Polanica-Zdrój.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XII/120/2025

Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju

z dnia 26 listopada 2025 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