

R. S. STUDIO sp. z o.o.

mgr inż. arch. Rafał Schmidt

BIURO: KAMIEN, UL. BURSZTYNOWA 103
55-095 MIRKÓW K/WROCŁAWIA
TEL. 71-724-59-59; FAX: 71-791-63-76;
NIP: 896-154-19-65; REGON: 360-880-427
K R S : 0 0 0 0 5 5 2 2 4 0
INTERNET: www.rsstudio.com.pl
POCZTA: biuro@rsstudio.com.pl

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru położonego przy al. Wojska Polskiego w obrębie Centrum
MPZP CENTRUM - HUTA-WOJSKA POLSKIEGO**

**UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU
Z DNIA ROKU**

**OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
Z DNIA POZ.**

OPRACOWANIE:

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY PRACOWNI "R.S.STUDIO"
pod kierunkiem mgr inż. arch. Rafała Schmidta**

Polanica-Zdrój, marzec 2024 r.

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU
Z DNIA ROKU

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego przy al. Wojska Polskiego w obrębie Centrum
MPZP CENTRUM - HUTA-WOJSKA POLSKIEGO**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w brzmieniu określonym zgodnie z art. 67, ust. 3, pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w nawiązaniu do uchwały nr IX/89/2022 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 28 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy al. Wojska Polskiego w obrębie Centrum i uchwały nr X/100/22 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 26 października 2022 r. zmieniającej ww. uchwałę, stwierdzając jednocześnie, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Polanica-Zdrój, uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/337/2006 z dnia 24 października 2006 r. z późn. zm., Rada Miejska w Polanicy-Zdroju uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§1.

- 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy al. Wojska Polskiego w obrębie Centrum, MPZP CENTRUM - HUTA-WOJSKA POLSKIEGO, 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.

Ilekość 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 TERENU - 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) NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY - należy przez to rozumieć linię, której ściana elewacji budynku 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) warstw ocieplenia budynków wraz z wykończeniem,
 - c) części konstrukcyjnych budynku wystających przed elewację, w szczególności: balkonów, wykuszy, 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,
 - d) podjazdów dla niepełnosprawnych, pochylni i schodów do budynku oraz zadaszeń nad wejściem do budynku,
 - e) niezadaszonych miejsc parkingowych zlokalizowanych poza budynkami,
 - f) zadaszonych i niezadaszonych tarasów naziemnych;
- 6) NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUGACH LUB PRODUKCJI - 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) 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;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) DACHU PŁASKIM - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci 1-12 stopni.

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 lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1MN-U, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) nieuciążliwe usługi w szczególności: usługi rzemieślnicze, handlu, turystyki, gastronomii, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, usługi biurowe i administracji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie terenu musi uwzględniać istniejące zagrożenie powodziowe, w szczególności zapisy zawarte w §7, ust. 2, pkt 4, 5 i 6 niniejszej uchwały,
 - b) gabaryty obiektów:
 - maksymalna wysokość elewacji budynków mieszkalnych i usługowych - 2 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m,
 - maksymalna całkowita wysokość elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów - 6 m,
 - maksymalna sumaryczna powierzchnia zabudowy 40% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 55% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 0, maksymalnie 0,75,
 - 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 wejściami, ganki oraz lukarny,
 - f) w zakresie lokalizacji zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu miejscowego,
 - g) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 3) w zakresie miejsc do parkowania ustala się:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla usług - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 200 m² powierzchni przeznaczonej pod usługi,
 - c) wszystkie miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja lub na terenie przyległym oznaczonym symbolem 3KOP;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych 1500 m², przy czym zasada nie dotyczy działek wydzielanych na polepszenie działek sąsiednich.

3. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1U, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: nieuciążliwe usługi w szczególności: usługi kultury i rozrywki, nauki, handlu, turystyki, gastronomii, usługi rzemieślnicze w tym usługi związane z propagowaniem lokalnych produktów i rzemiosła;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie terenu musi uwzględniać istniejące zagrożenie powodziowe, w szczególności zapisy zawarte w §7, ust. 2, pkt 4, 5 i 6 niniejszej uchwały,
 - b) gabaryty obiektów:
 - maksymalna wysokość elewacji budynków - 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 18 m,
 - maksymalna całkowita wysokość elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów - 7 m,

- maksymalna sumaryczna powierzchnia zabudowy 40% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 0, maksymalnie 1,20,
 - e) pokrycie i geometria dachów:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 15° - 45°,
 - pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze matowym czerwonym lub ceglastym, dodatkowo dopuszcza się zastosowanie membrany dachowej,
 - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 25% powierzchni rzutu dachu - dla takich elementów jak: zadaszenia nad wejściem, ganki oraz lukarny,
 - dla strefy wejściowej, dla ganków oraz zadaszeń nad wejściem dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy - o dowolnym pokryciu,
 - dla obiektów lub ich części o wysokości do 7 m dopuszcza się tarasy na dachu,
 - f) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu miejscowego,
 - g) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 3) w zakresie miejsc do parkowania ustala się:
- a) dla usług - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 200 m² powierzchni przeznaczonej pod usługi,
 - b) wszystkie miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja lub na terenach przyległych oznaczonych symbolami 1 KOP oraz 2KOP,
 - c) miejsca parkingowe przeznaczone dla usług należy projektować jako ogólnodostępne.
- 4. Wyznacza się teren usług lub produkcji przemysłowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1U-PP, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) nieuciążliwe usługi w szczególności: usługi handlu oraz usługi rzemieślnicze w tym usługi związane z propagowaniem lokalnych produktów i rzemiosła,
 - b) produkcja związana z prowadzeniem działalności huty szkła;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) zagospodarowanie terenu musi uwzględniać istniejące zagrożenie powodziowe, w szczególności zapisy zawarte w §7, ust. 2, pkt 4, 5 i 6 niniejszej uchwały,
 - b) gabaryty obiektów:
 - maksymalna wysokość elewacji budynków usługowych i produkcyjnych - 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 18 m,
 - maksymalna całkowita wysokość elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów - 6 m,
 - maksymalna sumaryczna powierzchnia zabudowy 50% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 0, maksymalnie 1,30,
 - e) pokrycie i geometria dachów:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 25° - 45° kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze matowym czerwonym lub ceglastym,
 - dopuszcza się dach mansardowy o kątach nachylenia: 10° - 30° dla górnych połaci oraz 50° - 65° dla dolnych połaci oraz o dowolnym pokryciu,

- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni rzutu dachu - dla takich elementów jak: zadaszenia nad wejściami, ganki oraz lukarny,
 - f) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu miejscowego,
 - g) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;
 - 3) w zakresie miejsc do parkowania ustala się:
 - a) dla produkcji - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 osoby zatrudnione,
 - b) dla pozostałych usług - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni przeznaczonej pod usługi,
 - c) wszystkie miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja lub na terenach oznaczonych symbolami 1KOP lub 2KOP;
 - 4) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych 2500 m², przy czym zasada nie dotyczy działek wydzielanych na polepszenie działek sąsiednich.
- 5. Wyznacza się teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1ZN, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**
- 1) przeznaczenie terenu: zielen naturalna,
 - 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie terenu musi uwzględniać istniejące zagrożenie powodziowe, w szczególności zapisy zawarte w §7, ust. 2, pkt 4 niniejszej uchwały,
 - b) utrzymanie i pielęgnacja oraz rozwój zieleni,
 - c) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków oraz wiat.
- 6. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1WS - 2WS, dla których obowiązują następujące ustalenia:**
- 1) przeznaczenie terenu: ciek wodny wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi mającymi na celu regulację cieku i ochronę przed powodzią;
 - 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) należy ograniczyć wszelkie działania mogące utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód,
 - b) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków oraz wiat.
- 7. 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 przypadku realizacji jednej inwestycji na terenie 1U oraz terenach: 1ZN lub 1KOP lub 2KOP dopuszcza się wspólne bilansowanie powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na ww. terenach.

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 „B” 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 Wojska Polskiego oraz drogi wewnętrznej;
 - 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.
- 4. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KR, dla którego 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 drogi 1KR w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniej niż 5 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 tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1KOP - 3KOP, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny parkingu wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie terenu musi uwzględniać istniejące zagrożenie powodziowe, w szczególności zapisy zawarte w §7, ust. 2, pkt 4 niniejszej uchwały,
 - b) miejsca parkingowe należy wskazywać z uwzględnieniem położenia w strefie ochronnej „B” obszaru uzdrowiska oraz ograniczeń określonych w przepisach odrębnych,
 - c) ze względu na istniejące zagrożenie powodziowe wprowadza się zakaz lokalizacji budynków oraz wiat - dopuszcza się parkingi wyłącznie jako terenowe, naziemne z dopuszczeniem geokrat o powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30%,
 - d) gabaryty obiektów:
 - maksymalna całkowita wysokość elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
 - maksymalna całkowita wysokość pozostałych elementów, w tym infrastruktury drogowej - 1,5 m,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) dopuszcza się lokalizację:
 - elementów towarzyszących, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, zatok,
 - zieleni w formie pasów zieleni oraz w formie pojedynczych drzew,
 - dystrybucyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń odwadniających,
 - obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze parkingów.

§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, głębinowych pomp ciepła oraz naziemnych (gruntowych) instalacji wykorzystujących energię z promieniowania słonecznego.**
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 ust. 3;
 - 2) budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie podziemnych linii kablowych - z zastrzeżeniem ust. 1;
 - 3) dla napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych należy zachować odpowiednie pasy technologiczne wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych i norm.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię 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 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 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.

W zakresie ochrony przyrody:

- 1) dla terenów położonych w granicach Obszaru Natura 2000 „Piekielna Dolina koło Polanicy” PLH020010 należy uwzględnić wytyczne zawarte w aktualnych przepisach prawa, w szczególności ustalenia dotyczące specjalnej ochrony siedlisk;
- 2) cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, dlatego należy uwzględnić wytyczne zawarte w aktualnych przepisach prawa.

§7.

1. **Cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach GZWP nr 341 Niecka Wewnętrznsudecka 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 uzdrowskiej „B” obszaru uzdrowiska, dlatego należy uwzględnić wytyczne zawarte w Statucie Uzdrawiska oraz aktualnych przepisach prawa dotyczących ww. strefy;
 - 4) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią tj.:
 - a) strefy Q10% przy głębokości zalewu większej niż 0,5 m,
 - b) strefy Q1% przy głębokości zalewu równej lub mniejszej niż 0,5 m,
 - c) strefy Q1% przy głębokości zalewu większej niż 0,5 m,należy uwzględnić wytyczne zawarte w aktualnych przepisach prawa;
 - 5) dla terenów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - ze względu na szczególne zagrożenia powodzią ustala się:
 - a) w granicach strefy Q10% oraz strefy Q1% przy głębokości zalewu więcej niż 0,5 m wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz zakaz rozbudowy i odbudowy istniejącej zabudowy, za wyjątkiem budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną,
 - b) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - c) zakaz zmiany ukształtowania terenu poza obrysem projektowanych budynków za wyjątkiem niezbędnych dla korzystania z budynków: pochylni i schodów, w tym terenowych oraz niezbędnych murów oporowych,
 - d) zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektów gospodarczych, garażowych oraz usługowych na cele związane z zamieszkaniami,
 - e) elementy konstrukcyjne projektowanych budynków znajdujące się poniżej poziomu wód powodziowych Q1% należy zabezpieczyć przed powodzią między innymi poprzez: zastosowanie wodoodpornych materiałów oraz szczelnej izolacji przeciw wodnej,
 - f) wszelkie instalacje i przyłącza należy zabezpieczyć przed uszkodzeniem oraz możliwością przemieszczania się,
 - g) montaż urządzeń wytwarzających energii z odnawialnych źródeł energii dopuszcza się tylko na dachach lub ścianach budynków powyżej rzędnej zwierciadła wody Q1%,
 - h) poziom posadzki parteru projektowanych budynków należy wynieść powyżej poziomu wód powodziowych przy Q1%,
 - i) dla istniejącej zabudowy przy ewentualnej przebudowie, remoncie lub modernizacji należy przewidzieć zabezpieczenia budynku uniemożliwiające przedostanie się wody do wnętrza budynku lub przystosować odpowiednio kondygnacje narażone na zalanie;
 - 6) w granicach terenów leżących w sąsiedztwie wód powierzchniowych dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów służących przeciwdziałaniu powodzi, zgodnie z aktualnymi przepisami prawa;
 - 7) ochronę przed hałasem według standardów akustycznych, określonych w aktualnych przepisach prawa, dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku tj. dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem MN-U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

- 1) ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe – wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) w celu ochrony krajobrazu:
 - a) przy realizacji inwestycji 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, przy czym na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią należy uwzględnić wytyczne i ograniczenia zawarte w §7 ust. 2 pkt 5 niniejszej uchwały oraz w aktualnych przepisach prawa.

**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: MN-U, U, U-PP, nie mniej niż 20 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: KOP, KR - nie mniej niż 1 m;
- 2) powierzchnia działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN-U, U, U-PP, nie mniej niż 1500 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: KOP, KR, nie mniej niż 1 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN-U, U, U-PP, od 60 do 90 stopni,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: KOP, KR, od 20 do 90 stopni;
- 4) powyższe zasady nie dotyczą działek:
 - a) wydzielanych pod dojazd 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 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.**