449

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ KUDOWY ZDROJU

z dnia 22 listopada 2001 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usług turystyki w Kudowie Zdroju, w obrębie Brzozowie, na działce nr 182 AM-13

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst z 1996 r. Dz. U. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst ustawy Dz. U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), w związku ze swą uchwałą nr XXVI/157/2001 z dnia 9 lutego 2001 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, Rada Miejska Kudowy Zdroju uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów usług turystyki w Kudowie Zdroju, w obrębie Brzozowie, w granicach działki nr 182 AM-13, zwany dalej planem miejscowym.

1. Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest obowiązującym przepisem gminnym w zakresie gospodarki przestrzennej i stanowi podstawę do ustalania dla tego terenu warunków zabudowy i zagospodarowania. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sprzeczne z ustaleniami planu są nieważne.

2. Obowiązujące ustalenia miejscowego planu zawarte są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu 1:2000, który jako integralna część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik graficzny nr 1 do uchwały.

3. Dla terenu objętego uchwalonym planem miejscowym tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa Zdrój, zatwierdzonego uchwałą nr XXII/154/96 Rady Miejskiej Kudowy Zdroju z dnia 30 sierpnia 1996 roku, poz. 99 Dz. Urz. W. W. Nr 40 z dnia 30 października 1996 r.

§ 2

Granice planu

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto teren o powierzchni 4,3083 ha, w granicach działki geodezyjnej nr 182 położonej w Kudowie Zdroju, w obrębie Brzozowie, na AM 13, stanowiącej niezabudowany użytek rolny, klasyfikowany jako PsIV, PsV, LsV, RVI, ŁVI i rowy, z przeznaczeniem pod realizację zespołu usług turystycznych – gospodarstwo agroturystyczne.

§ 3

Przedmiot ustaleń planu

Przedmiot ustaleń planu, zawartych w formie tekstowej uchwały i graficznej – na rysunku planu,

stanowiącym załącznik do uchwały, obejmuje:

– granice opracowania – obowiązywania ustaleń planu,

– przeznaczenie terenu,

– zasady rozgraniczenia terenów o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,

– podstawowe zasady zagospodarowania terenu,

– orientacyjne sytuowanie obiektów budowlanych,

– zasady obsługi komunikacyjnej terenu,

– zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,

– lokalne warunki, standardy i zasady kształtowania zabudowy,

– zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 4

Program zagospodarowania terenu

Program zagospodarowania terenu obejmuje realizację:

– dwóch zespołów domków rekreacyjnych, w maksymalnej ilości 16 obiektów, o łącznej, maksymalnej ilości 100 miejsc noclegowych, na dwu terenach oznaczonych symbolem UT;

– obiektu gastronomicznego o maksymalnej wielkości 50 miejsc konsumpcyjnych, na terenie oznaczonym symbolem UG;

– dwóch parkingów o łącznej ilości 40 miejsc postojowych, na dwu terenach oznaczonych symbolem KP;

– zbiornika wodnego – stawu rybnego o powierzchni do 0,5 ha i głębokości do 1 m, na terenie oznaczonym symbolem W;

– ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem KX, włączonych do istniejących dróg gospodarczych – ulic miejskich oznaczonych symbolem KG;

– obiektu mieszkalnego – jednorodzinnego, na terenie oznaczonym symbolem M – działce siedliskowej;

– terenów rekreacyjnych i zieleni urządzonej na całym terenie objętym planem miejscowym.

§ 5

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania

zabudowy

Program wymieniony w § 4 należy realizować z zachowaniem następujących warunków wynikających z przepisów szczególnych, uzgodnień i opinii, oraz lokalnych uwarunkowań:

1. Zabudowę realizować w formie zespołu wolno stojących obiektów, z zielenią towarzyszącą z dużą ilością zieleni wysokiej i krzewów, zachowując charakter tradycyjnej, zabytkowej, zabudowy byłej wsi Brzozowie.

2. Architektura obiektów winna nawiązywać formą i detalem architektonicznym do historycznej, regionalnej – sudeckiej architektury istniejących obiektów Brzozowie.

3. Obowiązuje stosowanie stromych dachów o minimalnych spadkach połaci dachowych 45ş.

4. Obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych: drewna, kamienia naturalnego i ceramiki.

5. Maksymalna ilość miejsc noclegowych w każdym domku rekreacyjnym – 10 łóżek, łącznie w zespole – 100 łóżek hotelowych.

6. Wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, z ewentualnymi dodatkowymi piwnicami i użytkowymi poddaszami.

7. Powierzchnia zabudowy wszelkich kubaturowych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu.

8. Co najmniej 60% powierzchni terenu należy zagospodarować jako powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w formie zieleni urządzonej, z zachowaniem co najmniej 50% powierzchni działki jako biologicznie czynnej.

9. Głębokość fundamentów nie może przekroczyć 2,5 m, do ich izolacji nie wolno używać toksycznych materiałów.

10. Prace niwelacyjne ograniczyć do niezbędnego minimum.

11. Zachować należy istniejący wartościowy drzewostan, wycinki ograniczyć do porządkowych i sanitarnych wycinek bezwartościowych samosiejek.

12. Obowiązuje zakaz realizacji jakichkolwiek obiektów kubaturowych, w tym małej architektury, przy granicach terenu, poza wyznaczonymi planem nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

§ 6

Zasady obsługi komunikacyjnej obszaru

1. Teren – zespół obsługiwany będzie z istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie układu ulic i dróg gospodarczych o numerach ewidencyjnych: 365 i 374, włączonych do drogi gminnej KD-V Kudowa Brzozowie – Kudowa Słone. Szerokość ulic w liniach rozgraniczających po 10 m, jedna jezdnia o szerokości 4,5 m.

2. Ciągi pieszo-jezdne KX wewnątrz zespołu o szerokości 4,5 m.

§ 7

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Zaopatrzenie w wodę.

Obszar będzie zaopatrywany w wodę z własnych ujęć, docelowo z miejskiej sieci wodociągowej.

Kanalizacja sanitarna.

Ścieki będą oczyszczane w przydomowej oczyszczalni ścieków.

Kanalizacja deszczowa.

Wody deszczowe z terenów zainwestowanych i dróg będą odprowadzane systemem kanalizacji deszczowej po oczyszczeniem do istniejącego rowu.

Energia elektryczna.

Zaopatrzenie z istniejących sieci energetycznych średniego napięcia, z rozprowadzeniem liniami kablowymi niskiego napięcia.

Zaopatrzenie w gaz.

Zaopatrzenie w gaz urządzeniami na gaz płynny.

Ogrzewanie.

Ogrzewanie obiektów indywidualnymi urządzeniami elektrycznymi, gazowymi, lub innymi o porównywalnej z nimi lub mniejszej, niewielkiej uciążliwości dla środowiska przyrodniczego.

Telekomunikacja.

Kablowe sieci podziemne podłączone do miejskich sieci teletechnicznych, działających na terenie miasta operatorów sieci.

Gospodarka odpadami.

Wywóz odpadów komunalnych na miejskie wysypisko odpadów poprzez miejskie służby komunalne, na zasadach aktualnie obowiązujących na terenie miasta.

§ 8

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

i kulturowego

1. Teren objęty planem miejscowym leży w zasięgu następujących obszarów chronionych:

   – obszarze chronionej zlewni Klikawy,

   – strefie “C” ochrony uzdrowiskowej Kudowy Zdroju,

   – w obszarze głównego, projektowanego zbiornika wód podziemnych,

   – (GZWP nr 341) Kudowa Zdrój – Bystrzyca Kłodzka,

   – w strefie otulinowej Parku Narodowego Gór Stołowych,

   – na granicy strefy “B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego wsi Brzozowie.

2. Realizacja ustaleń planu miejscowego nie może pogorszyć stanu środowiska przyrodniczego ani uszczuplić jego zasobów i walorów.

3. Należy w pełni respektować warunki określone w §: § 4, 5, 6, 7 i 8 niniejszej uchwały oraz przepisy szczególne obowiązujące dla poszczególnych obszarów chronionych, wymienionych w punkcie 1 niniejszego paragrafu.

§ 9

Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości

1. Konsekwencją opracowania planu jest wzrost wartości nieruchomości terenów rolnych położonych w granicach jego opracowania.

2. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%, na rzecz miasta Kudowa Zdrój.

3. Jednorazowa opłata będzie pobrana w wypadku zbywania nieruchomości przez jej właściciela.

§ 10

Ustalenia końcowe

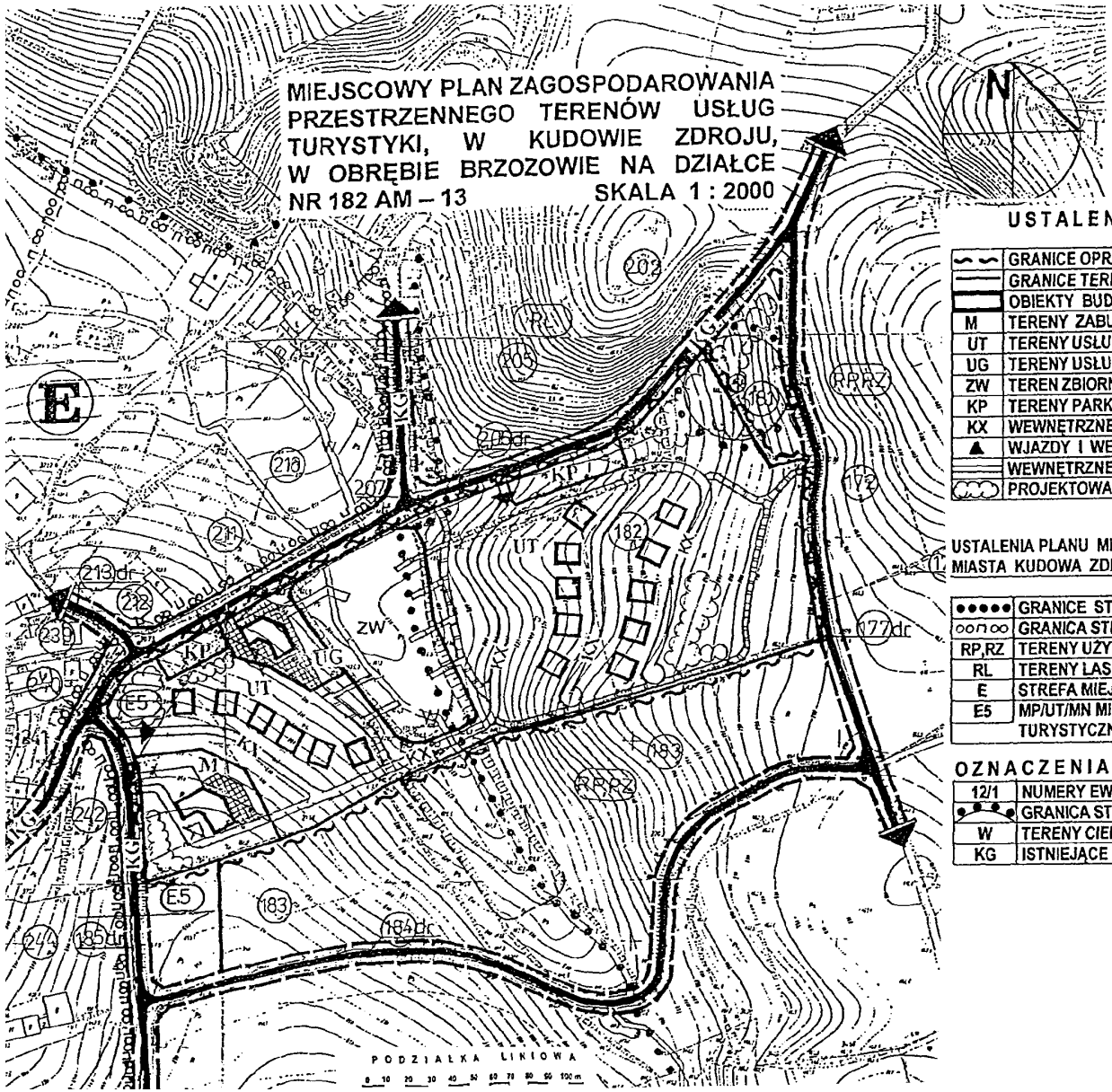
1. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kudowy Zdroju.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Kudowy Zdroju.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
BOGUSŁAW BURGER

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej Kudowy Zdroju z dnia 22 listopada 2001 r. (poz. 449)



USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

~ ~	GRANICE OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
	GRANICE TERENÓW O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
	OBIEKTY BUDOWLANE PROJEKTOWANE
M	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
UT	TERENY USŁUG TURYSTYKI
UG	TERENY USŁUG GASTRONOMII
ZW	TEREN ZBIORNIKA WODNEGO
KP	TERENY PARKINGÓW
KX	WEWNĘTRZNE CIĄGI PIESZO - JEZDNE
▲	WJAZDY I WEJŚCIA
	WEWNĘTRZNE CIĄGI PIESZE
	PROJEKTOWANA ZIELEŃ URZĄDZONA

USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KUDOWA ZDRÓJ – UCHWAŁA NR XXII/154/96 Z DNIA 30.08. 1996 ROKU

●●●●●	GRANICE STREF MIEJSKICH
ooooo	GRANICA STREFY „B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
RP,RZ	TERENY UŻYTKÓW ROLNYCH
RL	TERENY LASÓW
E	STREFA MIEJSKA „BRZOZOWIE"
E5	MP/UT/MN MIESZKALNICTWO PENSJONATOWE,USŁUGI TURYSTYCZNE, MIESZKALNICTWO NISKIEJ INTENSYWNOŚCI

OZNACZENIA INNE

12/1	NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
●●●●	GRANICA STREFY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PITNEJ
W	TERENY CIEKÓW WODNYCH
KG	ISTNIEJĄCE DROGI GOSPODARCZE