2862

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ KUDOWY ZDROJU

z dnia 31 maja 2004 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa Zdrój, dla terenu położonego przy ulicy Głównej, w rejonie przejścia granicznego Kudowa Zdrój – Słone, przeznaczonego pod specjalną strefę ekonomiczną

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst ustawy Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 wraz z późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXX/245/2002 z dnia 18 czerwca 2002 r. Rady Miejskiej Kudowy Zdroju, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu przejścia granicznego w Kudowie Zdroju – Słone, Rada Miejska Kudowy Zdroju postanawia, co następuje:

uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa Zdrój, dla terenu położonego przy ulicy Głównej, w rejonie przejścia granicznego Kudowa Zdrój – Słone, przeznaczonego pod specjalną strefę ekonomiczną.

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z:
   - ustaleń miejscowego planu zawartych w niniejszej uchwale;
   - rysunku miejscowego planu, opracowanego na mapie podstawowej w skali 1:1000.
2. Obowiązujące ustalenia miejscowego planu zawarte są w treści niniejszej uchwały oraz w rysunku miejscowego planu, który jako jego integralna część, stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
3. Oznaczenia graficzne rysunku miejscowego planu są obowiązujące w zakresie:
   - przeznaczenia podstawowego poszczególnych terenów,
   - linii ściśle rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu bądź odmiennych zasadach zagospodarowania,
   - nieprzekraczalnych linii zabudowy,
   - obowiązujących linii zabudowy,
   - zasad obsługi komunikacyjnej terenów.

   Pozostałe oznaczenia graficzne mają znaczenie informacyjne i nie są obowiązujące.

§ 2

Miejscowy plan określony w ust. 1 § 1, opracowano dla części obszaru miasta Kudowa Zdrój: w obrębie Słone, o powierzchni 9,72 ha, oraz w obrębie Brzozowie, o powierzchni 1,08 ha. **Łącznie 10,80 ha**. Obejmuje on następujące **działki obrębu Słone: 493, 500/5, 522/1, 523, 525, 527, 528/2, 529, 531, 534/5, 545/2, 545/3, 547, 548, 557, 558, 559/1, 559/2, 560, 561, 563, 564/2, 567, 568, 569, 570, 574, 575, 576 i 577 oraz działki obrębu Brzozowie: 21,22, 23, 25 i 30**.

§ 3

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- miejscowym planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kudowie Zdroju;
- rysunku miejscowego planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne: ustawy wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym ściśle określonymi liniami rozgraniczającymi;
- przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową, bądź stanowi jego przeznaczenie alternatywne;
- urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonego terenu;
- przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć tereny w obrębie ściśle określonych linii rozgraniczających ulic, placów, wydzielonych ciągów pie-

szo-jezdnych i innych urządzeń powszechnie dostępnych lub określonych za dostępne przez samorządowe władze miejskie;
- terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w miejscowym planie przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, zawarty w granicach linii rozgraniczających wyznaczonych na rysunku miejscowego planu oraz oznaczony stosownym numerem i symbolem literowym, na którym obowiązują te same ustalenia miejscowego planu;
- odległości i strefy ograniczeń zabudowy – należy przez to rozumieć ograniczenia wywołane obecnością lub działaniem istniejącego lub projektowanego przeznaczenia terenu, urządzeń i sieci technicznych, dróg i ulic, wymagających zachowania odległości od innych funkcji lub urządzeń, stosownie do wymaganych standardów technicznych;
- usługi komercyjne – należy przez to rozumieć usługową działalność dochodową przedsiębiorców, przedsiębiorstw lub innych podmiotów gospodarczych w zakresie świadczenia usług handlu, nieuciążliwego rzemiosła, gastronomii, obsługi komunikacyjnej itp.

§ 4

1. **Celem regulacji zawartych w miejscowym planie jest**:
   - określenie zasad zrównoważonego rozwoju przestrzennego obszaru przeznaczonego pod realizację specjalnej strefy ekonomicznej,
   - określenie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru,
   - minimalizowanie strat w środowisku wynikających z zabudowy obszaru, ochrona walorów krajobrazowych oraz dbałość o dobry stan środowiska,
   - zapewnienie przestrzennych, technicznych i terenowo-prawnych warunków rozbudowy układu komunikacyjnego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. **Przedmiotem ustaleń miejscowego planu jest**:
   - ustalenie podstawowego lub dopuszczalnego przeznaczenia dla poszczególnych terenów,
   - wyznaczenie ściśle określonych linii rozgraniczających dla terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym oraz terenów przestrzeni publicznej,
   - określenie zasad obsługi wyznaczonych terenów w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,
   - określenie zasad zagospodarowania terenu, standardów kształtowania zabudowy oraz jej intensywności,
   - uściślenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów, wynikających z potrzeb ochrony środowiska oraz ochrony dziedzictwa kulturowego.

§ 5

USTALENIA FORMALNO-PRAWNE

1. Uchwalony miejscowy plan określa zasady i standardy: kształtowania przestrzeni, architektury, ochrony środowiska w tym krajobrazu, stanowiąc obowiązujący przepis gminny dla terenu objętego opracowaniem.
2. Teren objęty planem położony jest w granicach następujących chronionych obszarów:
   - strefy „C" ochrony uzdrowiska Kudowa Zdrój,
   - terenu górniczego leczniczych wód mineralnych,
   - otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych,
   - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 341 „Niecka wewnątrz-sudecka Kudowa Zdrój – Bystrzyca Kłodzka",
   - zlewni rzeki Klikawa.

   Na terenie objętym planem obowiązują przepisy szczególne, wynikające z położenia na tych obszarach.
3. Na terenie objętym planem miejscowym tracą moc, dotyczące tego terenu, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa Zdrój, uchwalonego uchwałą nr XXII/154/96 Rady Miejskiej Kudowy Zdroju, z dnia 30 sierpnia 1996 r.

§ 6

PRZEZNACZENIE TERENÓW

1. Dla terenów wyznaczonych w miejscowym planie ściśle określonymi liniami rozgraniczającymi ustala się przeznaczenie podstawowe a w uzasadnionych przypadkach przeznaczenie dopuszczalne; w następującym podziale:
   - **P** – tereny nieuciążliwych zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
   - **U** – tereny usług komercyjnych,
   - **KP** – tereny parkingów samochodowych,
   - **KGP** – ulice główne ruchu przyspieszonego,
   - **KL** – ulice lokalne,
   - **KD** – ulice dojazdowe,
   - **KR** – ścieżki rowerowe,
   - **R** – tereny rolnicze.
2. Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów, z uwzględnieniem powyższych symboli literowych oraz podziału numerycznego, zawarte są w § 7 niniejszej uchwały. Przyjęte oznaczenia odpowiadają treścią oznaczeniom na rysunku miejscowego planu. Dla przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji ustalenia szczegółowe zawarte są w § 10 niniejszej uchwały.
3. Istniejąca oraz projektowana zabudowa realizowana w obrębie poszczególnych terenów wydzielonych w miejscowym planie nie może w żadnym przypadku oddziaływać znacząco na środowisko i pogarszać jego stanu.
4. Tereny przewidziane do nowego przeznaczenia, do czasu jego realizacji mogą być użytkowane wyłącznie w sposób dotychczasowy.

§ 7

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA TERENÓW

Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania:
1. **1 P/U/KP**,
   2 P/U/KP,
   3 P/U/KP,
   o łącznej powierzchni 4,85 ha, przewidzianych pod realizację zadań związanych z zagospodarowaniem specjalnej strefy ekonomicznej w Kudowie Zdroju.

Przeznaczenie podstawowe:
P – tereny nieuciążliwych zakładów produkcyjnych, składów i magazynów.
Przeznaczenie dopuszczalne:
U – tereny usług komercyjnych;
KP – tereny parkingów samochodowych.

2. **4 U** – o powierzchni 0,68 ha, istniejącego usługowego warsztatu samochodowego.
Przeznaczenie podstawowe:
U – tereny usług komercyjnych.
Przeznaczenie dopuszczalne: teren nieuciążliwych zakładów produkcyjnych, składów i magazynów.
3. **5 R** – o powierzchni 1,0 ha, użytkowany rolniczo jako teren upraw.
Przeznaczenie podstawowe: rezerwa terenu pod realizację obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej nr 8, na parametrach drogi III klasy technicznej. Zakaz zabudowy.
4. **Komunikacja** – powierzchnia terenów komunikacji 4,19 ha.
Ulica KGP – istniejąca ulica główna ruchu przyspieszonego. Minimalna szerokość pasa drogowego 30 m. Jedna jezdnia o minimum trzech pasach ruchu, w rejonie skrzyżowania z ulicą lokalną poszerzona o dwa dodatkowe pasy.
Ulica KL – projektowana ulica lokalna obsługująca teren objęty opracowaniem. Minimalna szerokość pasa drogowego 25 m. Projektować z: jedną jezdnią o dwóch pasach ruchu, obustronnymi chodnikami i przystankami komunikacji zbiorowej.
Ulica KD – projektowana ulica dojazdowa. Minimalna szerokość pasa drogowego 25 m. Projektować z: jedną jezdnią o dwóch pasach ruchu, obustronnymi chodnikami i przystankami komunikacji zbiorowej.
KR – projektowana ścieżka rowerowa na trasie zlikwidowanej linii kolejowej.

§ 8

LOKALNE WARUNKI I STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

1. Dopuszcza się wtórny podział terenów, o określonym w miejscowym planie przeznaczeniu podstawowym, w dostosowaniu do potrzeb realizacji mniejszych zadań inwestycyjnych. Warunkiem jest zapewnienie dojazdu do każdej z działek z projektowanej w planie ulicy lokalnej.
2. Na terenach wyznaczonych w miejscowym planie pod zabudowę i parkingi ustala się nakaz zachowania minimum 50% powierzchni terenu w formie biologicznie czynnej.
3. Maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 2 kondygnacje nadziemne. Należy dążyć do ujednolicenia wysokości zabudowy w obrębie sąsiadujących z sobą działek. Projektowana zabudowa winna być harmonijnie wkomponowana w sylwetę tej części miasta, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z istniejącego zainwestowania i walorów krajobrazowych obszaru.
4. Parkingi należy realizować wyłącznie w obrębie poszczególnych terenów. Ilość miejsc parkingowych winna być zgodna z aktualnie stosowanym wskaźnikami obsługi motoryzacji i w całości zabezpieczać potrzeby. Minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych wynosi 25 miejsc na 100 pracowników.
5. Odległości i strefy ograniczeń zabudowy określają:
   - rysunek planu poprzez określenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
   - przepisy szczególne i warunki techniczne dotyczące odległości i strefy między obiektami i urządzeniami.

§ 9

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Ustala się w sposób następujący wymogi dotyczące ograniczenia skutków oddziaływania na środowisko realizacji ustaleń miejscowego planu:
1. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustala się nakaz stosowania paliw proekologicznych dla celów grzewczych, bytowych i technologicznych.
2. W zakresie ochrony powierzchni ziemi, gleby i wód przed zanieczyszczeniem ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, selektywnej, komunalnej gospodarki odpadami komunalnymi i produkcyjnymi oraz pełnej regulacji gospodarki ściekowej.
3. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego na terenach przeznaczenia podstawowego, mierzone na granicy własności, zgodne z zapisami przepisów szczególnych.
4. Należy wprowadzić nasadzenia zielenią wysoką i średnią, z zastosowaniem gatunków szeroko reprezentowanych w miejscowym środowisku. Zieleń w formie zieleni towarzyszącej należy wprowadzić w granice wszystkich terenów biologicznie czynnych w obrębie realizowanego zainwestowania i ciągach ulic.
5. Lokalizacja reklam i tablic informacyjnych dopuszczalna wyłącznie na budynkach. Zakaz ich lokalizacji w przestrzeni publicznej. Na działkach dopuszcza się reklamy w formie przestrzennych elementów małej architektury.

§ 10

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

1. Obsługę komunikacyjną obszaru pełnią następujące istniejące i projektowane ulice oraz ciągi komunikacyjne:
   - KGP – istniejąca ulica główna ruchu przyspieszonego, w ciągu drogi krajowej nr 8, Ulica Główna w granicach administracyjnych Kudowy Zdroju,
   - KL – projektowana ulica lokalna,
   - KD – projektowana ulica dojazdowa,
   - KR – projektowana ścieżka rowerowa, w trasie nieczynnej linii kolejowej, w kierunku przejścia granicznego.
2. Tereny komunikacji w liniach rozgraniczających stanowią przestrzeń publiczną.
3. W pasie linii rozgraniczających ulic, wyszczególnionych w ust. 1, z wyjątkiem ulicy KGP, dopuszcza się:
   - ruch kołowy, zgodny z klasyfikacją i wynikającymi z niej ograniczeniami funkcjonalnymi,

- ruch pieszy i rowerowy,
- zieleń izolacyjna i ozdobna,
- urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej,
- infrastrukturę techniczną, realizowaną zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych.

W ulicy KGP dopuszczalny jest:

- ruch kołowy, zgodny z klasyfikacją i wynikającymi z niej ograniczeniami funkcjonalnymi,
- zieleń izolacyjna i ozdobna.

4. Dopuszcza się niezbędne, niewielkie korekty trasy projektowanych ulic i sytuowania ich jezdni przy opracowaniu ostatecznych projektów budowlanych. Korekty te muszą się zawierać w granicach opracowania planu miejscowego.

§ 11

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Jako elementy infrastruktury technicznej terenu, w granicach miejscowego planu, ustala się istniejące i projektowane obiekty, urządzenia, sieci nadziemne i podziemne wraz z urządzeniami towarzyszącymi, służące zaopatrzeniu w: energię elektryczną, wodę, gaz przewodowy, przyłącza teletechniczne oraz odprowadzenie ścieków bytowych, opadowych i technologicznych oraz usuwania odpadów.

1. Istniejące obiekty, sieci i urządzenia techniczne oraz urządzenia towarzyszące mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie pod warunkiem utrzymania bez zmian swego podstawowego przeznaczenia.
2. Dopuszcza się zmianę standardów technicznych bądź technologii urządzeń pod warunkiem eliminacji lub ograniczania ich negatywnego oddziaływania na tereny sąsiadujące i środowisko.
3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę dla celów pitnych, gospodarczych i technologicznych:
   - źródłem zaopatrzenia w wodę jest komunalny zakład wodociągowy tj.: miejskie ujęcia wody wraz z istniejącym układem przepompowni, magistrali i sieci wodociągowych;
   - projektowane sieci wodociągowe winny być prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych.
4. Ustala się następujące zasady odprowadzania komunalnych ścieków bytowych i ścieków technologicznych:
   - odbiornikiem ścieków z terenów położonych w granicach miejscowego planu jest komunalna, biologiczno-mechaniczna oczyszczalnia ścieków;
   - ścieki do istniejącej miejskiej oczyszczalni należy odprowadzać przy udziale istniejących kolektorów przesyłowych i sieci kanalizacyjnej oraz projektowanych odcinków tej sieci;
   - ustala się zasadę prowadzenia projektowanej sieci w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
   - ustala się możliwość odprowadzania ścieków technologicznych do kanalizacji sanitarnej, pod warunkiem wcześniejszego doprowadzenia ich składu do parametrów ścieków bytowych;
   - obowiązuje bezwzględny zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gleby, ziemi, rowów melioracyjnych bądź cieków naturalnych.
5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych:
   - ustala się zasadę prowadzenia projektowanej sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic, a także przez tereny o innym przeznaczeniu, w sposób niepowodujący kolizji z podstawowym przeznaczeniem terenu, projektowana sieć winna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
   - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do rowów melioracyjnych i cieków naturalnych, pod warunkiem ich uprzedniego oczyszczenia w końcowych odcinkach przy udziale zrealizowanych odstojników, piaskowników bądź separatorów;
   - dopuszcza się możliwość odprowadzania wód opadowych z terenów działalności produkcyjnej i drobnej wytwórczości do kanalizacji deszczowej, pod warunkiem podczyszczenia ich na miejscu, doprowadzając do parametrów zwykłych ścieków opadowych.
6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia terenów w gaz przewodowy:
   - Możliwość zaopatrzenia poszczególnych terenów w gaz przewodowy zapewni rozbudowywany system gazociągów miejskich.
   - Projektowane odcinki sieci gazowej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
7. Ustala się następujące zasady rozwiązania w zakresie gospodarki cieplnej:
   - Ciepło dla celów grzewczych, bytowych i technologicznych należy uzyskiwać głównie przy udziale indywidualnych, lokalnych kotłowni, opartych wyłącznie na proekologicznych paliwach to jest oleju opałowym, gazie, energii: elektrycznej, geotermalnej i słonecznej.
8. Ustala się w sposób następujący zasady przesyłu energii elektrycznej oraz zaopatrzenia w nią poszczególnych terenów w granicach miejscowego planu:
   - Zachowuje się istniejącą sieć wysokiego napięcia, z możliwością korekty jej trasy, dla zmniejszenia jej kolizyjności w zagospodarowaniu terenu.
   - Określa się zasadę prowadzenia sieci i przyłączy niskiego napięcia jako podziemnych sieci kablowych.
   - Projektowane sieci niskiego napięcia należy prowadzić głównie w obrębie linii rozgraniczających układ uliczny.

- Urządzenia zaopatrzenia w energię elektryczną, w szczególności stacje transformatorowe, należy projektować w obrębie terenów przewidzianych pod zabudowę.

9. Zachowuje się bez zmian istniejący system sieci i urządzeń telefonicznej łączności przewodowej. Projektowane odcinki sieci łączności przewodowej należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic jako sieć podziemną.
10. Ustala się w sposób następujący zasady usuwania odpadów:
    - ustala się wymóg prowadzenia w granicach miejscowego planu zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami komunalnymi oraz poprodukcyjnymi;
    - kontenerowe pojemniki z odpadami komunalnymi i surowcami wtórnymi winny być sukcesywnie opróżniane przez miejską służbę komunalną a odpady wywożone na składowisko;
    - dopuszcza się wywóz odpadów poprodukcyjnych, sklasyfikowanych w uciążliwości odpadów komunalnych na miejskie składowisko, pozostałe odpady poprodukcyjne należy wywozić na odpowiadające tej kategorii odpadów składowisko;
    - obowiązuje zakaz gromadzenia jakichkolwiek odpadów na terenach o innym przeznaczeniu podstawowym.

§ 12

USTALENIA DOTYCZĄCE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Konsekwencją uchwalenia miejscowego planu jest wzrost wartości nieruchomości, położonych w jego granicach.
2. Ustala się stawką procentową od wzrostu wartości nieruchomości zabudowanej i przeznaczonej do zabudowy, w wysokości 30%.
3. Określona powyżej stawka procentowa jest podstawą do naliczenia i pobrania jednorazowej opłaty należnej od właściciela nieruchomości dla gminy miejskiej Kudowa Zdrój przy zbyciu nieruchomości.

§ 13

USTALENIA KOŃCOWE

1. Realizację niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kudowa Zdrój.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

BOGUSŁAW BURGER

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej Kudowy Zdroju z dnia 31 maja 2004 r. (poz. 2862)

