198

UCHWAŁA NR XLIV/311/09
RADY MIASTA KUDOWA-ZDRÓJ

z dnia 18 listopada 2009 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy-Zdroju Obręb Brzozowie dla działki nr 183

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku, Nr 142, poz.1591, z póź. zm. oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, z póź. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XIII/76/2007 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 27 września 2007 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy-Zdroju, obręb Brzozowie, po stwierdzeniu zgodności ustaleń miejscowego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy-Zdroju przyjętego uchwałą nr XIII/86/95 z dnia 29 września 1995 roku i zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy-Zdroju obręb Brzozowie, przyjętego uchwałą nr XXV/169/08 z dnia 30 czerwca 2008 roku, Rada Miejska Kudowy Zdroju uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przedmiot planu

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar położony w Kudowie-Zdroju – Obręb Brzozowie, obejmujący działkę nr 183, którego granice są określone na rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.

1) tekst uchwały, zwany dalej tekstem planu;
2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego oraz 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, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2. Celem miejscowego planu jest w szczególności:

1. Wyznaczenie terenów dla rozwoju funkcji usługowych związanych z obsługą turystyki;

2. Optymalne wykorzystanie walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu, wraz z określeniem zasad ich ochrony.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

1) tereny usług turystyki, kultury i handlu – UT/UK/UH;
2) tereny wód stojących, usług sportu i rekreacji – W/US.

2. Dla terenów o których o których mowa w ust. 1 plan ustala przeznaczenie i warunki zagospodarowania poprzez:

1) ustalenie zasad ogólnych obowiązujących na całym obszarze objętym planem, w tym:
   a) zasady parcelacji – wyodrębniania działek,
   b) zasady kształtowania zabudowy,
   c) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu,
   d) zasady ochrony środowiska i przyrody,
   e) zasady obsługi komunikacyjnej,
   f) zasady realizacji infrastruktury technicznej,
   g) zasady tymczasowego zagospodarowania.
2) ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, określające:
   a) podstawowe przeznaczenie,
   b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy,
3) ustalenia graficzne określone na rysunku planu.

3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) plan – przepisy niniejszej uchwały wraz z załącznikami;
2) uchwała – tekst niniejszej uchwały;
3) rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1 : 1000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
4) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
5) przeznaczenie podstawowe – rodzaj przeznaczenia terenu, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym ściśle liniami rozgraniczającymi;
6) przeznaczenie uzupełniające – rodzaj przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową;
7) linia rozgraniczająca – linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie użytkowania, którym przypisane są różne ustalenia planu;
8) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia określająca granice terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków;
9) powierzchnia zabudowy – obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni, liczonej w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych;
10) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym – urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z je-

go przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod pojemniki na odpadki stałe;
11) obiekt małej architektury – ławki, kosze na śmieci, latarnie, rzeźby, oraz inne o podobnym charakterze;
12) przepisy odrębne – 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;
13) w przepisach niniejszej uchwały terminy takie jak: obiekt budowlany, budynek, budowla, stosowane są w znaczeniu jakie nadaje im ustawa Prawo Budowlane.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:
oznaczenia ogólne:
a) granice obszaru objętego planem,
b) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania ściśle określone,
c) przeznaczenie terenu wyróżnione symbolami,

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:
– UT – tereny usług turystyki,
– UK – tereny usług kulturowych,
– UH – tereny usług handlu,
– W – wody stojące,
– US – tereny usług sportu i rekreacji.

2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

§ 6. Na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 7. Zasady parcelacji – wyodrębniania działek.

1. Dopuszcza się podział terenu na działki zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania.

2. Dopuszcza się dalsze podziały wtórne, z zachowaniem warunków określonych dalej w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Zasady kształtowania zabudowy.

1. Typ zabudowy – wolno stojąca.

2. W maksymalnym stopniu stosować naturalne materiały budowlane, obowiązkowo w elewacjach lub w częściach elewacji, każdego z budynków, budowli lub obiektów małej architektury.

§ 9. Zasady ochrony środowiska i przyrody.

1. Teren objęty opracowaniem planu leży w zasięgu obszaru głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP nr 341) „Niecka Wewnątrzsudecka Kudowa-Zdrój – Bystrzyca Kłodzka”.

2. Teren objęty opracowaniem planu leży w całości w granicach Obszaru Specjalnej Strefy Ochrony Ptaków Natura 2000 „Góry Stołowe”.

3. W zakresie ochrony zasobów i czystości wód podziemnych i powierzchniowych obowiązują ustalenia zawarte w § 12 niniejszej uchwały.

4. W zakresie ochrony i zachowania właściwego standardu jakości powietrza obowiązują ustalenia zawarte w § 12 niniejszej uchwały.

5. W zakresie ochrony przed polami magnetycznymi i elektroenergetycznymi obowiązują ustalenia zawarte w § 12 niniejszej uchwały.

6. Teren objęty opracowaniem znajduje się w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków wchodzącego w skład Dyrektywy Ptasiej Natura 2000.

7. Dopuszczalny poziom hałasu na całym terenie objętym planem należy przyjmować jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826).

§ 10. Zasady ochrony krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego.

1. Opracowywany teren leży w sąsiedztwie strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego wsi Brzozowie.

2. Dopuszcza się lokalizacje reklam dotyczących wyłącznie działalności prowadzonej na przedmiotowym terenie.

3. Reklamy i tablice o których mowa w ust. 1 należy umieszczać na budynkach, natomiast jako wolno stojące w formie obiektów małej architektury.

4. Obowiązuje zakaz wznoszenia ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 11. Zasady obsługi komunikacyjnej.

1. Teren obszaru objętego planem obsługiwany będzie z istniejących gminnych dróg dojazdowych o numerach ewidencyjnych: 177, 184, 185 oraz systemem wewnętrznych dróg dojazdowych.

2. Wjazd oraz włączenie systemu wewnętrznych dróg dojazdowych na terenie objętym planem, z drogi nr 185.

3. Parkingi dla samochodów osobowych realizować należy w obrębie wyznaczonych terenów o różnych funkcjach i sposobach zagospodarowania, odrębne dla każdego z nich, w ilości 30 miejsc postojowych na 100 gości. Parkingi dla autobusów, na maksimum 3 miejsca postojowe, projektować bezpośrednio przy wjeździe z drogi nr 185.

§ 12. Zasady realizacji infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę.

Pokrycie potrzeb w zakresie zaopatrzenia w wodę w obszarze objętym planem nastąpi z ujęć własnych, docelowo z miejskiej sieci wodociągowej.

2. Odprowadzanie ścieków bytowych.
1) Ścieki bytowe z obszaru objętego planem należy doprowadzać do zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków, docelowo do sieci kanalizacyjnej;
2) Obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gleby, rowów melioracyjnych bądź cieków naturalnych.

3. Odprowadzanie wód opadowych.
1) Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do indywidualnych zbiorników bezodpływo-

wych z przeznaczeniem dla celów gospodarczych;
2) Dopuszcza się odprowadzanie ścieków opadowych do rowów melioracyjnych i cieków naturalnych, pod warunkiem ich uprzedniego oczyszczenia.

4. Gospodarka odpadami.
1) Dla terenów położonych w granicach planu ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami komunalnymi.
2) Odpady z terenu objętego planem należy wywozić na składowisko odpadów, a dokonywać tego powinny miejskie służby komunalne, na zasadach obowiązujących na terenie miasta.
3) Obowiązuje zakaz składowania odpadów w obszarze objętym planem.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną.
1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia z rozprowadzeniem liniami kablowymi niskiego napięcia;
2) Sieci i przyłącza niskiego napięcia należy realizować w formie podziemnych sieci kablowych;
3) Urządzenia zaopatrzenia w energię elektryczną, w szczególności stacje transformatorowe, należy realizować w obrębie terenów przewidzianych pod zabudowę.

6. Zaopatrzenie w energię cieplną.

Obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane w energię cieplną w oparciu o następujące źródła ciepła:
a) gaz ziemny,
b) olej opałowy,
c) energię elektryczną,
d) energię ze źródeł odnawialnych,
e) niskoemisyjne, wysokosprawne systemy ogrzewania na paliwa stałe.

7. Telekomunikacja.
1) Sieci i przyłącza telekomunikacyjne prowadzić wyłącznie w formie podziemnych linii kablowych;
2) Zakazuje się realizacji urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, anten telefonii komórkowej w formie wolnostojących budynków i budowli.

§ 13. Zasady tymczasowego zagospodarowania.

1. Jedyną dopuszczalną formą tymczasowego zagospodarowania terenu jest jego dotychczasowe, rolnicze użytkowanie.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 14. Tereny 1 i 2 UT/UK/UH

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UT/UK/UH ustala się następujące przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystyki, kulturowe, tereny wystawowe oraz handlu,
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) zieleń urządzona,
   b) drogi wewnętrzne i parkingi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
1) liczba nadziemnych kondygnacji nie może być większa niż 3 kondygnacje, licząc łącznie z poddaszem;
2) obowiązuje nachylenie połaci dachowych pod kątem od 20 do 55 stopni.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, o przebiegu pokazanym na rysunku planu;
2) powierzchnia zabudowy wszelkich kubaturowych obiektów budowlanych nie może przekraczać 25% powierzchni działki;
3) co najmniej 50% działki należy zagospodarować jako powierzchnie niezabudowane w formie zieleni urządzonej;
4) dopuszcza się obiekty małej architektury.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parcelacji gruntów:
dopuszcza się podziały wtórne na działki pojedynczych obiektów budowlanych, przy czym powierzchnia działki nie może być mniejsza od 500 m^2, powinna mieć zapewniony dojazd z istniejących dróg gminnych lub z wewnętrznych dróg dojazdowych.

5. Dojazd do terenów odbywać się będzie z jednej z istniejących gminnych dróg dojazdowych nr: 177, 184 i 185 oraz wewnętrznymi drogami dojazdowymi. Szerokość dróg dojazdowych wewnętrznych w liniach rozgraniczających wynosi – 8.0 m.

§ 15. Teren W/US

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem W/US ustala się następujące przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji oraz wód stojących (stawy);
2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
1) co najmniej 80% działki należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
2) dopuszcza się obiekty małej architektury.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parcelacji gruntów:
nie dopuszcza się podziałów wtórnych.

4. Dojazd do terenu odbywać się będzie bezpośrednio z istniejącej drogi gospodarczej nr 184, lub 177 i 185 oraz wewnętrznymi drogami dojazdowymi. Szerokość dróg dojazdowych wewnętrznych w liniach rozgraniczających wynosi – 8.0 m.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 16. 1. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

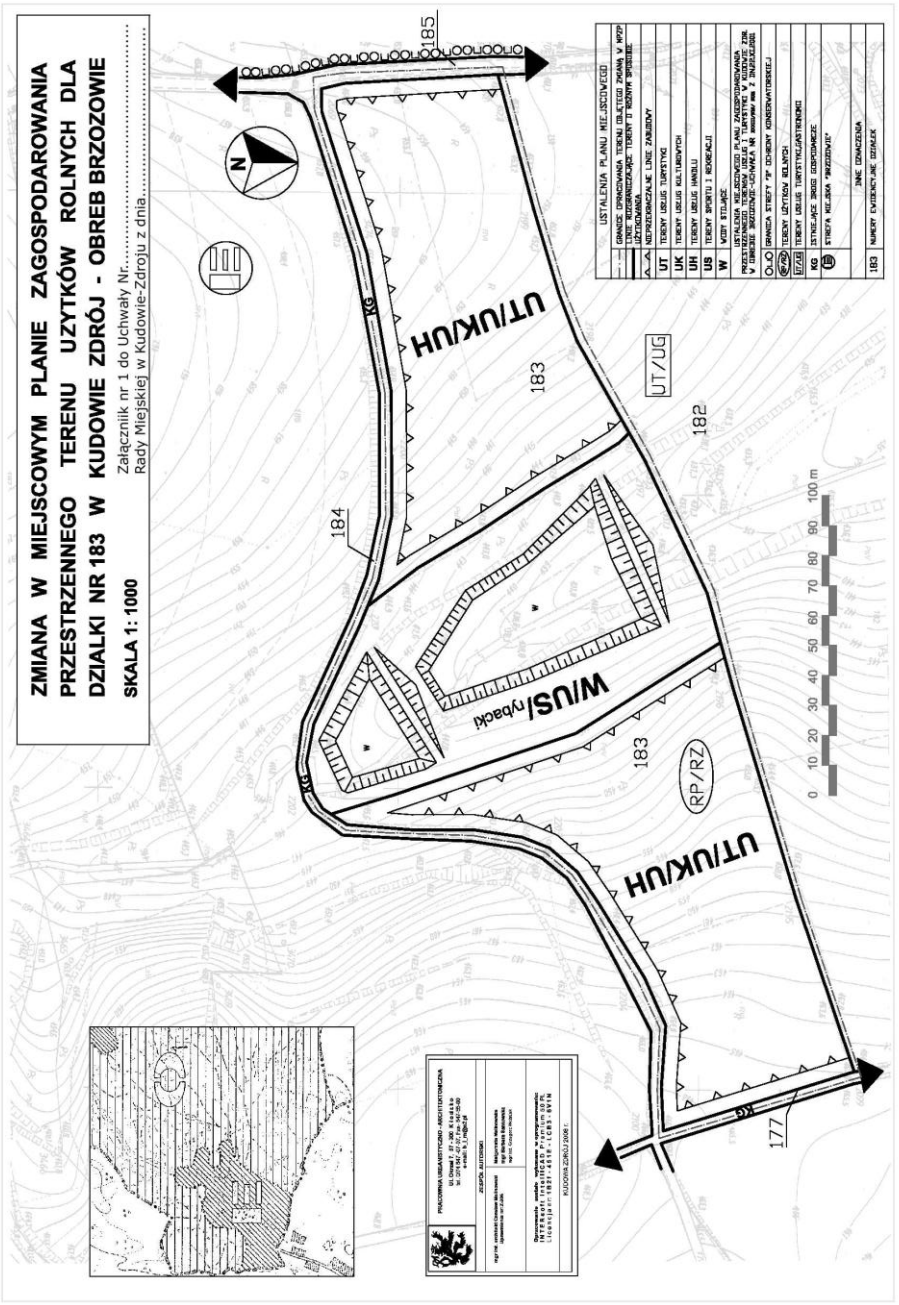
2. Stawka procentowa, o której mowa w ust. 1 jest podstawą do naliczenia i pobrania jednorazowej opłaty należnej od właściciela nieruchomości dla miasta Kudowy-Zdroju, przy zbyciu nieruchomości.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kudowy-Zdroju.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej:
Henryka Szafrańska

Załącznik nr 1 do uchwały nr XLIV/ /311/09 Rady Miasta Kudowa-Zdrój z dnia 18 listopada 2009 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XLIV/ /311/09 Rady Miasta Kudowa-Zdrój z dnia 18 listopada 2009 r.

zawierający informację o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Miasta i zasadach ich finansowania.

1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Kudowa-Zdrój, dla terenu położonego na działce nr 183 – Obręb Brzozowie był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta w dniach od 5 marca 2009 r. do 25 marca 2009 roku. Informację o terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i możliwości zgłaszania uwag Burmistrz Miasta Kudowy-Zdroju zawiadomił za pomocą ogłoszenia umieszczonego w Tygodniku Powiatowym Euroregio Glacensis nr 9/578 z dnia 25 luty 2009 roku oraz na tablicy ogłoszeń urzędowych Urzędu Miasta w Kudowie-Zdroju. Projekt planu wyłożono wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko".

W trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu oraz w terminie 14 dni po wyłożeniu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

W dniu 25 marca 2009 roku, o godz.12 00 wyznaczono termin dyskusji publicznej. Stawili się projektanci planu oraz współpracujący przedstawiciele Urzędu Miasta. Nie przybyły inne osoby zainteresowane planem. Nie zgłoszono uwag do planu. Stwierdza się, że plan miejscowy zyskał akceptację zainteresowanych stron oraz społeczeństwa gminy.

2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Dla potrzeb projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymienionego w punkcie 1, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu zawierającą:

– analizę ustaleń planu miejscowego;
– prognozowane koszty i dochody inwestycyjne.

Realizacja programu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wymaga wykonania prac infrastrukturalnych należących do zadań gminy. Z opracowanej prognozy kosztów i dochodów wynika, że:

prognozowane koszty do poniesienia przez Miasto Kudowa-Zdrój wynoszą **0 zł**,
prognozowane przychody do uzyskania przez Miasto Kudowa-Zdrój wynoszą **185 375 zł**.