

1854

UCHWAŁA NR VI/33/11 RADY MIEJSKIEJ KUDOWY-ZDROJU

z dnia 8 kwietnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa-Zdrój dla terenu położonego w rejonie ulicy Buczka w Kudowie-Zdroju

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 (t.j. Dz. U. z 2001 roku, Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), 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 późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXVIII/280/09 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 13 lipca 2009 roku przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa-Zdrój dla terenu położonego w rejonie ulicy Buczka w Kudowie-Zdroju, po stwierdzeniu zgodności ustaleń miejscowego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa-Zdrój przyjętego uchwałą nr XIII/86/95 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 29.IX.1995 roku Rada Miejska Kudowy-Zdroju uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej planem, jest teren o powierzchni ok. 0,6ha położony w Kudowie-Zdroju, w obrębie Słone. Granice planu zostały określone na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

3. Załączniki nr 2 i nr 3, o których mowa w ust. 2, nie stanowią ustaleń planu.

4. Dla terenu określonego w ust.1 tracą moc ustalenia uchwały nr XXII/154/96 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 30 sierpnia 1996 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta, w szczególności ustalenia dotyczące komunikacji zawarte w § 25, ust. 24, pkt 1 w zakresie dojazdu z projektowanej ulicy lokalnej.

§ 2. Celem planu jest w szczególności:

1. Przeznaczenie terenu zgodnie z przeznaczeniem terenów przyległych.

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 zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – U/MW.

2. Dla terenów, 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 podziału działek,
 - b) zasady i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - c) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu,
 - d) zasady ochrony środowiska i przyrody,
 - e) zasady obsługi komunikacji,
 - f) zasady kształtowania przestrzeni publicznej,
 - g) zasady realizacji infrastruktury technicznej,
 - h) zasady tymczasowego zagospodarowania;
- 2) ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, określające:
 - a) przeznaczenie podstawowe i uzupełniające,
 - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 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) usługi nieuciążliwe – działalność o oddziaływaniu ograniczonym do terenu nieruchomości, na której działalność ta jest realizowana, w szczególności są to usługi związane z obiektami zamieszkania zbiorowego oraz podstawowe usługi dla ludności: biura, administracja, handel detaliczny, gastronomia, podstawowe usługi zdrowia, biblioteki, placówki oświatowe (światlice, punkty przedszkolne) itp., usługi rzemiosła za wyjątkiem: usług pralniczych, punktów obsługi pojazdów samochodowych (w tym elektrotechnika, wulkanizacja, drobne naprawy, myjnie);
 - 10) 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;
 - 11) w przepisach niniejszej uchwały terminy takie jak: obiekt budowlany, budynek, budowla, stosowane są w znaczeniu jakie nadaje im ustawa Prawo Budowlane.
- 3) geometria dachu: dach spadzisty o spadku $40^{\circ} \div 50^{\circ}$, o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych, dopuszcza się dachy płaskie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Buczka,
 - 4) pokrycie dachów spadzistych: dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym, bez połysku,
 - 5) obiekty gospodarcze i garażowe nie mogą być wyższe od budynków realizujących przeznaczenie terenu; zakaz stosowania dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych,
 - 6) obowiązkowo w elewacjach lub w częściach elewacji każdego z budynków, budowli lub obiektów małej architektury, w maksymalnym stopniu stosować naturalne materiały budowlane: tynk, kamień, cegła, drewno lub inny materiał w ich kolorystyce i fakturze.
2. Wymaga się zachowania 55% powierzchni terenu jako terenu zielonego.

§ 9. Zasady ochrony środowiska i przyrody.

1. W stosunku do terenów chronionych obowiązują przepisy odrębne.
2. W zakresie ochrony zasobów i czystości wód podziemnych i powierzchniowych obowiązują ustalenia zawarte w § 13 niniejszej uchwały.
3. W zakresie ochrony i zachowania właściwego standardu jakości powietrza obowiązują ustalenia zawarte w § 13 niniejszej uchwały.
4. W zakresie ochrony przed polami magnetycznymi i elektroenergetycznymi obowiązują ustalenia zawarte w § 13 niniejszej uchwały.
5. Dopuszczalny poziom hałasu na całym terenie objętym planem należy przyjmować jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 10. Zasady ochrony krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego.

1. Obowiązuje zakaz wznoszenia ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych na wysokości powyżej 1 m mierząc od poziomu terenu.
2. Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych.

§ 11. Zasady obsługi komunikacyjnej.

1. Teren obszaru objętego planem obsługiwany będzie z istniejących dróg publicznych (gminnych) lub poprzez drogi wewnętrzne z terenu sąsiednich działek budowlanych.
2. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych realizować należy w obrębie działek budowlanych, w ilości wynikającej z potrzeb inwestora.

§ 12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej.

1. Dopuszcza się lokalizację obiektów będących elementami miejskiego systemu informacji.
2. Dopuszcza się obiekty małej architektury.
3. Dopuszcza się lokalizację reklam, które należy umieszczać na budynkach lub jako wolno stojące w formie obiektów małej architektury.

§ 13. Zasady realizacji infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 7. Zasady podziału działek.

1. Nie dopuszcza się dalszych podziałów wtórnych na działki budowlane.
2. Dopuszcza się dalszy podział, jeśli wydzielone działki służą powiększeniu sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 8. Zasady i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Nową zabudowę na terenie objętym opracowaniem planu należy kształtować uwzględniając następujące warunki:
- 1) budynki i obiekty budowlane nawiązujące formą i detałem do architektury regionu,
- 2) kubatura budynków dostosowana do kubatury budynków istniejących,

- 1) Zaopatrzenie w wodę na terenie objętym planem z miejskiej sieci wodociągowej.
 2. Odprowadzanie ścieków bytowych.
- 1) Ścieki sanitarne należy odprowadzać systemami kanalizacyjnymi do sieci miejskiej i dalej do miejskiej oczyszczalni ścieków.
- 2) Wody opadowe należy odprowadzać systemami kanalizacji deszczowej do miejskiej kanalizacji deszczowej.
 3. 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 w miejsce do tego przeznaczone, a dokonywać tego powinny odpowiednie jednostki, na zasadach obowiązujących na terenie miasta.
- 3) Obowiązuje zakaz składowania odpadów w obszarze objętym planem.
 4. Zaopatrzenie w energię elektryczną.
- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia z rozprawdzeniem 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.
 5. Obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane w energię ciepłą w oparciu o następujące źródła ciepła:
 - 1) gaz ziemny,
 - 2) energię elektryczną
 - 3) energię ze źródeł odnawialnych z wyłączeniem turbin wiatrowych,
 - 4) inne niskoemisyjne, wysokosprawne systemy ogrzewania.
 6. Telekomunikacja.
- 1) Dopuszcza się realizację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych i teleinformatycznych.
- 2) Sieci i przyłącza telekomunikacyjne prowadzić w formie podziemnych linii kablowych.

§ 14. Zasady tymczasowego zagospodarowania. Dopuszcza się formy tymczasowego zagospodarowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Teren U/MW

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MW ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

- b) zieleni urządzona, zieleni izolacyjna,
- c) drogi wewnętrzne i parkingi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:

- 1) wysokość zabudowy: nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne licząc łącznie z poddaszem użytkowym.

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) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działek budowlanych, pod warunkiem pozostawienia w głąb działki przejazdu o parametrach drogi pożarowej,
- 3) wymaga się realizacji zieleni izolacyjnej wokół parkingów, miejsca postojowe w grupach większych niż 10 miejsc należy rozdzielać elementami zieleni urządzonej.

§ 16. Teren ZP

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona – parki, skwery, zieleńce,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ciągi komunikacji pieszej i rowerowej, parkingi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nie dopuszcza się lokalizacji budynków i budowli poza urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej oraz obiektami służącymi rekreacji.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 17. 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.

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
Łucja Rachuba

Załącznik nr 1 do uchwały nr VI/33/
/11 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju
z dnia 8 kwietnia 2011 r.



**Załącznik nr 2 do uchwały nr VI/33/
/11 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju
z dnia 8 kwietnia 2011 r.**

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa-Zdrój dla terenu położonego w rejonie ulicy Buczka w Kudowie-Zdroju był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta w dniach od 23.12.2010 do 14.02.2011 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 50/2010 z dnia 15 grudnia 2010 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 14.01.2011 roku, wyznaczono termin dyskusji publicznej. Stawili się projektanci planu oraz współpracujący przedstawiciele Urzędu Gminy. Nie przybyły inne osoby zainteresowane planem. Nie zgłoszono uwag do planu. Stwierdza się, że plan miejscowy zyskał akceptację zainteresowanych stron oraz społeczeństwa gminy.

**Załącznik nr 3 do uchwały nr VI/33/
/11 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju
z dnia 8 kwietnia 2011 r.**

1. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych miasta Kudowy-Zdroju, oraz zasadach ich finansowania

Dla potrzeb projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa-Zdrój dla terenu położonego w rejonie ulicy Buczka 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 miasta.

Z opracowanej prognozy kosztów i dochodów wynika, że:

prognozowane przychody do uzyskania przez miasto Kudowa-Zdrój wyniosą:

- dochody w roku 2011 wynoszą – 49.152 zł,
- dochody w roku 2010 wynoszą – 4.178 zł,
- dochody w roku 2013 wynoszą – 11.045 zł

Reasumując: mając na uwadze obciążenia miasta wynikające z opłat za MPZP, która wynosi 20.000 zł, wynik finansowy w roku 2011 będzie dodatni i wyniesie 29.152 zł w następnych latach z tendencją wyrównawczą.