

UCHWAŁA NR XXX/217/21
RADY MIEJSKIEJ KUDOWY-ZDRÓJU
z dnia 12 marca 2021 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Kudowa-Zdrój dla strefy A ochrony uzdrowiskowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), art. 38b ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 1662) oraz w związku z uchwałą Nr XX/119/16 Rady Miejskiej Kudowa-Zdrój z dnia 30 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kudowa – Zdrój dla obszaru strefy A ochrony uzdrowiskowej, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kudowa-Zdrój, uchwała co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar strefy „A” ochrony uzdrowiskowej położony w centralnej części miasta, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) 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.

§ 3. Użyte w uchwale określenia „...” oznaczają:

- 1) „ciągi komunikacyjne” – drogi publiczne i wewnętrzne wyznaczone na **rysunku planu**;
- 2) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linię, której projektowany budynek nie może przekroczyć; dopuszcza się przekroczenie ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość do 1,5 m częściami budynku takimi jak: okapy, zadaszenia nad wejściem, balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie;
- 3) oblicówka typu „siding” – obłożenie zewnętrznych ścian budynku prefabrykowanymi arkuszami wykonanymi z tworzyw sztucznych imitującymi poziome ułożenie desek nakładających się na siebie;
- 4) „plan” – niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 5) „powierzchnia całkowita zabudowy” – powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków;
- 6) „przekrój uliczny” – wymaganie warunków technicznych jak dla dróg publicznych przebiegających w terenach zabudowanych;
- 7) „przeznaczenie terenu / terenów” – ustalone w **planie** zagospodarowanie **terenu**, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania i funkcje obiektów, określone jako dopuszczalne;
- 8) „rysunek planu” – część graficzną miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 9) „tektonika elewacji” – zwartość kompozycyjną elewacji (proporcje podziałów, osie kompozycyjne, elementy wystroju, materiały elewacyjne);
- 10) „teren / tereny” – powierzchnię wydzieloną na rysunku **planu** linią rozgraniczającą, posiadającą odrębne oznaczenie;
- 11) „ustawa” – ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) „wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej” – procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej;
- 13) „wskaźnik zabudowy” – procentowy udział powierzchni zabudowy budynków w powierzchni działki budowlanej;
- 14) „wysokość zabudowy” – wysokość budynku lub jego części liczoną jako wymiar pionowy od poziomu terenu przy wejściu do budynku położonym na najniższej położonej kondygnacji nadziemnej do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, a w przypadku dachów stromych do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 15) „zabudowa uzdrowiskowa” – zabudowę usługową, w tym zabudowę zamieszkania zbiorowego, w strefie „A”, która odpowiada kryteriom funkcji obiektów określonych w ustawie o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

§ 4.1. Ustalenia działu II obowiązują o ile przepisy szczegółowe zawarte w dziale III nie stanowią inaczej.

2. Oznaczenie **terenu** składa się z numeru z kropką i symbolu literowego **terenu** lub tylko z symbolu literowego **terenu**. Ustala się, że **tereny**, na których wprowadzono zakaz zabudowy, oznaczone są wyłącznie symbolem literowym. Obowiązują wyłącznie odpowiednie przepisy działu II.

3. Ustalenia działów II i III dla poszczególnych **terenów** należy odczytywać w powiązaniu z ustaleniami graficznymi na **rysunku planu**.

4. Terminy o znaczeniu określonym w § 3 oznaczone zostały w tekście uchwały pogrubioną czcionką.

5. Dla potrzeb **planu** intensywność zabudowy należy obliczyć zgodnie z zasadą określoną w **ustawie** przyjmując **powierzchnię całkowitą** zgodnie z definicją zawartą w § 3 pkt 5.

6. Zgodnie z przepisami **ustawy**, **tereny**, których przeznaczenie **plan** zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy.

DZIAŁ II

Przepisy dla całego obszaru planu

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej, minimalne liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 5.1. Dla **terenów** oznaczonych symbolem UZ ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów – tereny zabudowy uzdrowiskowej**, na których:
 - a) dopuszcza się:
 - urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego,
 - zieleń urządzoną, ciągi piesze, miejsca parkingowe oraz dojazdy,
 - lokalizację obiektów infrastruktury technicznej służących prawidłowemu funkcjonowaniu uzdrowiska,
 - b) obowiązują zakazy w strefie „A” wynikające z przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych,
 - c) zakazuje się lokalizacji głębinowych pomp ciepła;
- 2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalny **wskaźnik zabudowy**: 30%,
 - b) minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: 65%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 4,0;
- 3) parametry nowej zabudowy:
 - a) maksymalna **wysokość** nowej **zabudowy**: 15 m,
 - b) geometria i spadek głównych połaci dachu budynku:
 - dach stromy, symetryczny o nachyleniu połaci dachowych od 35 do 45 stopni,
 - dach mansardowy,
 - dopuszcza się dach stromy, symetryczny o nachyleniu połaci dachowych od 10 do 30 stopni w zabudowie o **wysokości** do 6 m;
- 4) maksymalna wysokość innych obiektów niebędących zabudową: 15 m;
- 5) w zakresie inwestycji dotyczących istniejącej zabudowy zastosowanie mają odpowiednie przepisy § 16 i rozdziału 4.

2. Na **terenach** UZ dopuszcza się utrzymanie wskaźników zagospodarowania działki wynikających z jej istniejącej zabudowy i zagospodarowania.

3. Dla **terenów** UZ ustala się:

- 1) minimalne ilości miejsc do parkowania na działce budowlanej:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów usługowych lub na 3 zatrudnionych z uwzględnieniem zakazów i nakazów wynikających z przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych,
 - b) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić zgodnie ze wskaźnikami określonymi w przepisach o drogach publicznych,
 - c) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych poza działką budowlaną;

- 2) sposób realizacji miejsc parkingowych:
 - a) realizowane poza budynkiem: dopuszcza się naziemne lub podziemne,
 - b) realizowane w budynku: dopuszcza się w kondygnacji podziemnej lub w pierwszej kondygnacji nadziemnej.

§ 6.1. Dla terenów oznaczonych symbolem UZP ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów – tereny zabudowy uzdrowiskowej** i zieleni urządzonej parku zdrojowego, na których:
 - a) dopuszcza się:
 - urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego,
 - zieleni urządzoną, ciągi piesze, miejsca parkingowe oraz dojazdy,
 - lokalizację obiektów infrastruktury technicznej służących prawidłowemu funkcjonowaniu uzdrowiska,
 - b) obowiązują zakazy w strefie „A” wynikające z przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych,
 - c) zakazuje się lokalizacji głębinowych pomp ciepła;
- 2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalny **wskaźnik zabudowy**: 75%,
 - b) minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: 20%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 4,0;
- 3) parametry nowej zabudowy:
 - a) maksymalna **wysokość** nowej **zabudowy**: 15 m,
 - b) geometria i spadek głównych połaci dachu budynku:
 - dach stromy, symetryczny o nachyleniu połaci dachowych od 35 do 45 stopni,
 - dach mansardowy,
 - dopuszcza się dach stromy, symetryczny o nachyleniu połaci dachowych od 10 do 20 stopni w zabudowie o **wysokości** do 6 m;
- 4) maksymalna wysokość innych obiektów niebędących zabudową: 15 m;
- 5) w zakresie inwestycji dotyczących istniejącej zabudowy zastosowanie mają odpowiednie przepisy § 16 i rozdziału 4.

2. Na **terenach** UZP dopuszcza się utrzymanie wskaźników zagospodarowania działki wynikających z jej istniejącej zabudowy i zagospodarowania.

3. Dla **terenów** UZP ustala się:

- 1) minimalne ilości miejsc do parkowania na działce budowlanej:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów usługowych lub na 3 zatrudnionych z uwzględnieniem zakazów i nakazów wynikających z przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych,
 - b) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić zgodnie ze wskaźnikami określonymi w przepisach o drogach publicznych,
 - c) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych poza działką budowlaną;
- 2) sposób realizacji miejsc parkingowych:
 - a) realizowane poza budynkiem jako naziemne,
 - b) realizowane w budynku: dopuszcza się w kondygnacji podziemnej lub w pierwszej kondygnacji nadziemnej.

§ 7.1. Dla terenów oznaczonych symbolem Uk ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów – tereny** zabudowy usługowej kultu religijnego, na których:
 - a) dopuszcza się:
 - zieleni urządzoną, ciągi piesze, miejsca parkingowe,
 - lokalizację obiektów infrastruktury technicznej służących prawidłowemu funkcjonowaniu uzdrowiska,
 - b) obowiązują zakazy w strefie „A” wynikające z przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych,
 - c) zakazuje się lokalizacji głębinowych pomp ciepła;
- 2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej: zgodnie z przepisami szczegółowymi dla **terenów**;
- 3) parametry nowej zabudowy: zgodnie z przepisami szczegółowymi dla **terenów**;
 - a) maksymalna **wysokość** nowej **zabudowy**: 25 m,
 - b) układ głównej kalenicy budynku: dowolny,
 - c) geometria i spadek głównych połaci dachu budynku:
 - dach stromy, symetryczny o nachyleniu połaci dachowych od 35 do 55 stopni,

- dach mansardowy,
 - dopuszcza się dach stromy, symetryczny o nachyleniu połaci dachowych od 10 do 20 stopni w zabudowie o **wysokości** do 6 m;
- 4) maksymalna wysokość innych obiektów niebędących zabudową: 15 m;
- 5) w zakresie inwestycji dotyczących istniejącej zabudowy zastosowanie mają odpowiednie przepisy § 16 i rozdziału 4;

2. Na **terenach** Uk dopuszcza się utrzymanie wskaźników zagospodarowania działki wynikających z jej istniejącej zabudowy i zagospodarowania.

3. Dla **terenów** Uk ustala się:

- 1) minimalne ilości miejsc do parkowania na działce budowlanej:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów usługowych lub na 3 zatrudnionych z uwzględnieniem zakazów i nakazów wynikających z przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich,
 - b) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową należy zapewnić zgodnie ze wskaźnikami określonymi w przepisach o drogach publicznych,
 - c) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych poza działką budowlaną;
- 2) sposób realizacji miejsc parkingowych:
 - a) realizowane poza budynkiem: dopuszcza się naziemne,
 - b) realizowane w budynku: dopuszcza się w kondygnacji podziemnej lub w pierwszej kondygnacji nadziemnej.

§ 8. Dla **terenów** oznaczonych symbolem Rz ustala się **przeznaczenie terenów** pod **tereny** rolnicze trwałych użytków zielonych, na których:

- 1) dopuszcza się:
 - a) drogi dojazdu rolnego,
 - b) dopuszcza się wody powierzchniowe,
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej służących prawidłowemu funkcjonowaniu uzdrowska;
- 2) zakazuje się zabudowy.

§ 9. Dla **terenów** oznaczonych symbolem ZL ustala się **przeznaczenie terenów** pod lasy. Zasady zagospodarowania określone są w uproszczonym planie urządzenia lasu. Granice i powierzchnię lasu uwidoczniło na **rysunku planu**.

§ 10. Dla **terenów** oznaczonych symbolem ZP ustala się **przeznaczenie terenów** pod zieleń urządzoną, na których:

- 1) dopuszcza się:
 - a) urządzenia lecznictwa uzdrowskiego niebędące budynkami,
 - b) wody powierzchniowe,
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej służących prawidłowemu funkcjonowaniu uzdrowska, w tym zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się nowej zabudowy.

§ 11. Dla **terenu** oznaczonego symbolem ZD ustala się **przeznaczenie terenu** pod ogrody działkowe, na którym:

- 1) zasady zabudowy i zagospodarowania **terenu** podlegają przepisom ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej służących prawidłowemu funkcjonowaniu uzdrowska.

§ 12. Dla **terenów** oznaczonych symbolem WS ustala się **przeznaczenie terenów** pod wody powierzchniowe, gdzie dopuszcza się:

- 1) budowle drogowe na przebiegu ciągów pieszych i dróg;
- 2) pomosty;
- 3) sieci infrastruktury technicznej prowadzone pod dnem cieku lub jako sieci napowietrzne.

§ 13. Dla **terenów** oznaczonych symbolami KD-Z i KD-D ustala się **przeznaczenie terenów** pod drogi publiczne obejmujące pasy drogowe. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone zostały w rozdziale 9.

§ 14. Dla **terenów** oznaczonych symbolami KD-W ustala się **przeznaczenie terenów** pod drogi wewnętrzne ruchu pieszego i kołowego. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone zostały w rozdziale 9.

§ 15. Dla **terenów** oznaczonych symbolami KDWP ustala się **przeznaczenie terenów** pod drogi wewnętrzne ruchu pieszego lub ruchu pieszo-rowerowego. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone zostały w rozdziale 9.

§ 16. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady zabudowy wzdłuż **ciągów komunikacyjnych**:
 - a) zabudowę należy lokalizować względem ustalonych na **rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy** zgodnie z zasadami określonymi w § 3 pkt 2,
 - b) minimalna odległość nowej zabudowy od dojazdów dopuszczonych na terenach zabudowy i wyznaczonych na podstawie przepisów § 33 ust. 4: 4 m;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej o ile ustalenia na **rysunku planu** nie wykluczają tej możliwości;
- 3) dopuszcza się w strefach pieszych urządzenia i obiekty niebędące zabudową o funkcji handlowej lub gastronomicznej o ile ich lokalizacja nie narusza przepisów odrębnych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się stosowanie naczółków, okien dachowych, lukarn bez limitowania nachylenia połaci daszków ani ich geometrii,
 - b) zakazuje się stosowania **oblicówki typu „siding”**;
- 5) zasady rozbudowy:
 - a) budynku krytego dachem stromym: rozbudowa winna być kryta dachem stromym o nachyleniu połaci jak w budynku podlegającym rozbudowie, z tolerancją do 10 %,
 - b) budynku krytym dachem płaskim: rozbudowa winna być kryta dachem płaskim,
 - c) bez względu na geometrię dachu dopuszcza się rozbudowę zwieńczoną tarasem stanowiącym powierzchnię użytkową wyżej położonej kondygnacji, przy czym powierzchnia tej rozbudowy nie może przekroczyć 25 m²;
 - d) w przypadku realizacji rozbudowy wzdłuż granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci jak w budynku podlegającym rozbudowie, z tolerancją do 20 %,
 - e) dopuszcza się zachowanie wysokości istniejącego budynku nawet gdy przekracza ona wielkości ustalone w **planie** dla poszczególnych **terenów**,
 - f) **tektonika elewacji** winna nawiązywać do istniejącego budynku, chyba, że jej zmiana następuje na całym obiekcie, łącznie z istniejącym;
- 6) zasady nadbudowy:
 - a) dopuszczalna **wysokość zabudowy**: zgodna z ustaleniami dla **terenu**;
 - b) geometria dachu: zgodna z odpowiednimi ustaleniami dla **terenu**;
 - c) niezależnie od ustaleń dla poszczególnych **terenów**, dopuszcza się zmianę geometrii dachu płaskiego istniejącego budynku na spadzisty dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 25 do 45 stopni lub mansardowy.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy lub jej odtworzenie nawet gdy nie spełnia kryteriów określonych w **planie** o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi.

§ 17. Zastosowanie zasad określonych w niniejszym rozdziale warunkowane jest spełnieniem wymagań określonych w rozdziale 4.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 18.1. Ustala się, że na obszarze **planu** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla strefy ochronnej „A” uzdrowiska.

2. W zakresie ochrony strefy A ochrony uzdrowiskowej ustala się:

- 1) obowiązują zakazy w strefie „A” wynikające z przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- 2) zakazuje się stosowania inwazyjnych gatunków obcych roślin na powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) należy zachować udział powierzchni terenów zieleni w strefie A zgodny ze Statutem Uzdrowiska.

3. Postępowanie z odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami o odpadach.

4. Odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

5. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

6. Nakazuje się utrzymanie skanalizowanego potoku. Dopuszcza się korektę jego przebiegu.

7. Obszar **planu** położony jest w granicach obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Dla przedmiotowych obszarów, o których mowa w rozdziale 6, nie ustanowiono planów zadań ochronnych.

Rozdział 3 Zasady kształtowania krajobrazu

§ 19. W granicach strefy ochrony krajobrazu nakazuje się zastosowanie, w budynkach krytych dachem stromym, czerwonej dachówki ceramicznej.

Rozdział 4 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 20. Ustala się zasady ochrony układu urbanistycznego i układu ruralistycznego, o których mowa w rozdziale 6, przez:

- 1) zachowanie istniejącego historycznego rozplanowania ulic i placów;
- 2) zachowanie dotychczasowych linii zabudowy i gabarytów budynków;
- 3) zachowanie historycznych kompozycji zieleni, w szczególności istniejącego starodrzewu.

§ 21.1. Ustala się zasady ochrony obiektów zabytkowych:

- 1) ochrona zabytkowego budynku polega na zachowaniu historycznej formy: jego bryły, geometrii i rodzaju pokrycia dachu, **tektoniki elewacji**, w tym tradycyjnych kształtów i podziałów skrzydeł okiennych i drzwiowych, istniejących dekoracji powiązanych z otworami (obramienia, nadokienniki, parapety, podokienniki), gzymsów, kolorystyki lub odtworzeniu go w historycznej formie;
- 2) ochrona obiektu zabytkowego niebędącego budynkiem polega na zachowaniu obiektu lub odtworzeniu go w historycznej formie;
- 3) elementy instalacji technicznych należy sytuować w miejscach niepodlegających ekspozycji, z uwzględnieniem zabytkowego charakteru obiektu.

2. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę budynków, o których mowa w ust. 1 o obiekty i urządzenia ułatwiające dostęp osobom niepełnosprawnym, np.: wejścia, zadaszenia, łączniki, pochylnie, windy zewnętrzne.

§ 22. Ustala się ochronę zabytkowych układów zieleni kształtowanej na **terenach** 1.ZP i 2.ZP przez:

- 1) zachowanie zabytkowych założeń zieleni w granicach historycznych;
- 2) układy zieleni kształtowanej należy konserwować, odtwarzając i uzupełniając tymi samymi gatunkami drzew.

§ 23. W granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, obszaru wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków i wyznaczonych stref ochronny konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, zabytki archeologiczne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 24. Na obszarze **planu** nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ustalenia zasad ochrony.

Rozdział 5 Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 25. Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakazuje się stosowania barier architektonicznych powodujących ograniczenie dostępności osobom niepełnosprawnym;
- 2) obiekty małej architektury i architektury parkowej winny charakteryzować się jednorodnością przyjętych form ze szczególnym uwzględnieniem zastosowanych materiałów w kontekście sąsiadującej zabudowy i materiałów użytych w istniejących, historycznych obiektach;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną należy realizować jako zieleń urządzoną, na której zakazuje się stosowania inwazyjnych gatunków obcych roślin.

Rozdział 6 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 26.1. W **planie** występują następujące obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków:
 - a) kaplica, ob. Kościół ewangelicko-augsburski, Moniuszki 6, nr rejestru 598/A/05 z dnia 23.09.2005 r.,
 - b) hala spacerowa w Parku Zdrojowym, nr rejestru 667/A/05 z dnia 30.11.2005 r.;
- 2) obszary wpisane do rejestru zabytków:
 - a) ośrodek historyczny miasta, nr rej. 510, z dnia 01.12.1958 r.; podwójny nr rejestru: 684/Wł z dnia 08.12.1977 r.,

- b) obszar obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej miejscowości w granicach układu urbanistycznego, nr rejestru 684/Wł, z dnia 08.12.1977 r. (granica obszaru jak w lit. a),
 c) park zdrojowy, nr rej. 1165/Wł, z dnia 28.03.1986 r.;
- 3) obszary wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 a) Czerмна – historyczny układ ruralistyczny,
 b) obszar obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o genezie średniowiecznej (granica obszaru jak w lit. a);
- 4) obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

lp.	obiekt	ulica	nr
1	2	3	4
1	hotel "Polonia", ob. Szpital uzdrowiskowy „Polonia”	Moniuszki	2
2	sanatorium "Zameczek"	Park Zdrojowy	
3	Zakład Przyrodolecznicy	Park Zdrojowy	
4	pijalnia	Park Zdrojowy	
5	Przychodnia Uzdrowiskowa	Zdrojowa	41
6	budynek administracyjny uzdrowiska	Zdrojowa	43
7	pensjonat	Zdrojowa	45
8	muszla koncertowa	Park Zdrojowy	
9	oranżeria	Park Zdrojowy	
10	altana	Góra Parkowa	
11	dom mieszkalny	Kombatantów	1
12	pensjonat	Kombatantów	2
13	dom mieszkalny	Kombatantów	2a
14	pensjonat	Kombatantów	5
15	pensjonat	Kombatantów	6
16	pensjonat	Kombatantów	7
17	pensjonat	Kombatantów	8
18	dom mieszkalny	1 Maja	1
19	dom mieszkalny	1 Maja	2
20	dom mieszkalny	1 Maja	3
21	dom mieszkalny	1 Maja	5
22	dom mieszkalny	1 Maja	6
23	dom mieszkalny	1 Maja	7
24	dom mieszkalny	1 Maja	9
25	dom mieszkalny	1 Maja	11a
26	dom mieszkalny	1 Maja	13
27	dom mieszkalny	1 Maja	15
28	dom mieszkalny	1 Maja	17
29	dom mieszkalny	1 Maja	19
30	dom mieszkalny	1 Maja	21
31	dom mieszkalny	1 Maja	23
32	dom mieszkalny	1 Maja	25
33	dom mieszkalny	Moniuszki	4
34	dom mieszkalny	Słoneczna	1
35	oficyna	Słoneczna	2
36	pawilon ogrodowy	Słoneczna	2
37	dom mieszkalny	Słoneczna	3
38	dom mieszkalny	Słoneczna	5
39	oficyna	Słoneczna	7
40	dom mieszkalny	Słoneczna	11
41	pawilon handlowy	Słoneczna	11a
42	budynek Dyrekcji Parku Narodowego	Słoneczna	13
43	dom mieszkalny	Słoneczna	15
44	pensjonat	Słoneczna	17
45	pensjonat	Słowackiego	8
46	pensjonat	Słowackiego	12

1	2	3	4
47	pensjonat	Słowackiego	14
48	pensjonat	Warszawska	2
49	dom mieszkalny	Warszawska	4
50	pensjonat	Warszawska	6
51	dom mieszkalny	Zdrojowa	38
52	dom mieszkalny	Zdrojowa	39
53	dom mieszkalny	Zdrojowa	40
54	dom mieszkalny	Zdrojowa	42
55	pawilon handlowy	Zdrojowa	42
56	dom mieszkalny	Zdrojowa	43
57	Uzdrowski Szpital Wojskowy	Zdrojowa	44
58	pensjonat	Zdrojowa	44
59	dom mieszkalny	Zdrojowa	46
60	oficyna mieszkalna	Zdrojowa	46a
61	pawilon handlowy	Zdrojowa	46
62	dom mieszkalny	Zdrojowa	48
63	dom mieszkalny	Zdrojowa	50
64	oficyna mieszkalna	Zdrojowa	50a
65	pensjonat	Zdrojowa	52
66	pawilon usługowy	Zdrojowa	52
67	budynek transformatora	Matejki	
68	masarnia	1 Maja	4
69	dom mieszkalny w zespole masarni	1 Maja	4
70	Dom Zakonny S. Niepokalanek Serca Marii (Czermna)	Kościuszki	12

5) zewidencjonowane stanowiska archeologiczne – zasięg terytorialny ochrony konserwatorskiej stanowiska oznaczono na **rysunku planu**.

2. Odkryte podczas prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 27. Obszar **planu** znajduje się w granicach złoża wód leczniczych, mineralnych „Kudowa” (nr WL 7923), terenu górniczego „Kudowa” (GIS ID 523, nr w rejestrze 5/1/47) i obszaru górniczego „Kudowa” (GIS ID 1819, nr w rejestrze 5/1/47). Wszelkie inwestycje związane z możliwą głęboką ingerencją pod powierzchnią terenu wymagają (w zakresie projektowania, wykonywania, eksploatacji i likwidacji danej działalności) uwzględnienia potrzeby ochrony tego złoża, które podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi – Prawem geologicznym i górniczym, i Prawem ochrony środowiska.

§ 28. Obszar **planu** znajduje się w granicach:

- 1) otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych, utworzonego na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1993 r. w sprawie utworzenia Parku Narodowego Gór Stołowych (Dz. U. z 1993 r., Nr 88, poz. 407):
 - a) status ochrony: ochrona parku wraz z otuliną rokrocznie ustalana na podstawie zadań ochronnych dla PNGS określanych zarządzeniem Ministra Środowiska – ostatnie Zarządzenie Ministra Środowiska w sprawie zadań ochronnych dla Parku Narodowego Gór Stołowych na rok 2019 wydano z dnia 31 grudnia 2018 r. (Dz. U. M. Ś. z 2018 r., poz. 70);
 - b) PNGS nie posiada planu ochrony;
- 2) Obszar Natura 2000 – OSO „Góry Stołowe” (PLB020006):
 - a) obszar nie posiada planu zadań ochronnych.

§ 29. Na obszarze **planu** znajdują się pomniki przyrody chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody:

- 1) dąb szypułkowy o obwodzie 298 cm rosnący pomiędzy ul. Warszawską i Słoneczną;
- 2) paulownia o obwodzie 204 cm rosnąca na działce nr 164 przy ul. Okrzei 1 (Sanatorium MSWiA-parking);
- 3) żywotnik olbrzymi o obwodzie 128 cm rosnący przy ul. Słowackiego – “GWAREK”,
- 4) miłorząb dwuklapowy o obwodzie 128 cm rosnący na działce nr 270 przy ulicy Słowackiego 8,
- 5) topola biała o obwodzie 458 cm rosnąca przy ul. Moniuszki - “POLONIA”;
- 6) sosna wejmutka - o obwodzie 288 cm rosnąca w Parku Zdrojowym przy al. J. Pawła II – Dz. Urz. Nr 69 poz. 1321;

- 7) sosna wejmutka - o obwodzie 264 cm rosnąca w Parku Zdrojowym przy al. J. Pawła II – dec. UW nr 7140/201/82;
- 8) sosna wejmutka - o obwodzie 450 cm rosnąca w Parku Zdrojowym za pomnikiem S. Moniuszki - dec. UW nr 7140/198/82;
- 9) platan klonolistny – o obwodzie 78 cm rosnący w Parku Zdrojowym przy „Relaksie” – dec. UW nr 7140/202/82;
- 10) buk pospolity – o obwodzie 390 cm rosnący w Parku Zdrojowym obok altanki - dec. UW nr 7140/196/82;
- 11) buk pospolity forma czerwonolistna – o obwodzie 395 cm rosnący w Parku Zdrojowym za pomnikiem S. Moniuszki - dec. UW nr 7140/195/82;
- 12) buk pospolity – o obwodzie 311 cm rosnący w Parku Zdrojowym niedaleko budynku 39a - dec. UW nr 7140/197/82;
- 13) buk pospolity – o obwodzie 347 cm rosnący w Parku Zdrojowym niedaleko budynku 39a - dec. UW nr 7140/197/82;
- 14) buk pospolity odm. strzępolistna – o obwodzie 186 cm rosnący w Parku Zdrojowym przy alejce za obiektami przyrodniczo – leczniczymi III - dec. UW nr 7140/204/82;
- 15) jałowiec chiński – o obwodzie 64 cm rosnący w Parku Zdrojowym przy pomniku St. Moniuszki - dec. UW nr 7140/203/82;
- 16) jałowiec chiński – o obwodzie 67 cm rosnący w Parku Zdrojowym przy pomniku St. Moniuszki - dec. UW nr 7140/203/82;
- 17) miłorząb japoński – o obwodzie 225 cm rosnący w Parku Zdrojowym przy wejściu do “Cafe pod palmami” - dec. UW nr 7140/207/82;
- 18) jesion wyniosły – o obwodzie 522 cm rosnący w Parku Zdrojowym przed restauracją “Kosmiczna” - dec. UW nr 7140/205/82.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 30. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) front działek budowlanych nie może być mniejszy niż 25 metrów;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 20%.

Rozdział 8

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 31. Na obszarze **planu** nie występują **tereny** wymagające ustanowienia szczególnych warunków zagospodarowania lub ograniczenia w użytkowaniu.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 32. Ustala się system komunikacji obejmujący:

- 1) drogi publiczne:
 - a) 1.KD-Z (*droga wojewódzka*):
 - klasa drogi: zbiorcza,
 - **przekrój uliczny**,
 - b) od 1.KD-D do 8.KD-D (*drogi gminne*):
 - klasa drogi: dojazdowa,
 - **przekrój uliczny**;
- 2) drogi wewnętrzne KDW;
- 3) drogi wewnętrzne KDWp;
- 4) dojazdy dopuszczone ustaleniami **planu**.

§ 33.1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg publicznych KD:

- 1) parametry techniczne dróg zgodnie z parametrami określonymi w przepisach o warunkach technicznych dla dróg publicznych, odpowiednio dla ustalonej klasy drogi, w pasie terenu wyznaczonym na **rysunku planu**;
- 2) szerokość pasa drogowego dróg publicznych:
 - a) 1.KD-Z: zgodnie z **rysunkiem planu**, w granicach istniejącego pasa drogowego,
 - b) 1.KD-D: 10 m,
 - c) od 2.KD-D do 8.KD-D: zgodnie z **rysunkiem planu**, w granicach istniejącego pasa drogowego.

2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg wewnętrznych KDW:

- 1) szerokość pasa drogowego: zgodnie z **rysunkiem planu**;
- 2) minimalna szerokość jezdni: 3,6 m;
- 3) dopuszcza się jednostronny chodnik;
- 4) dopuszcza się ciąg pieszo-jezdny.

3. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg wewnętrznych KDWP:

- 1) szerokość pasa drogowego: zgodnie z **rysunkiem planu**;
- 2) realizacja dróg jako ciągi piesze lub pieszo-rowerowe.

4. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dojazdów dopuszczonych na terenach zabudowy:

- 1) parametry dojazdu obustronnie włączonego do układu komunikacyjnego:
 - a) minimalna szerokość: 5 m,
 - b) realizacja jako ciąg pieszo-jezdny;
- 2) parametry dojazdu jednostronnie włączonego do układu komunikacyjnego:
 - a) minimalna szerokość pasa drogowego: 6 m,
 - b) realizacja jako ciąg pieszo-jezdny,
 - c) wymaga się placu do zawracania o minimalnych wymiarach 20 x 20 m.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 34.1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) na obszarze **planu** dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej, w tym obiekty kontenerowe stacji transformatorowej o wysokości do 3 m;
- 2) lokalizacja liniowych obiektów uzbrojenia terenu winna umożliwiać wykorzystanie **terenów** zgodnie z warunkami określonymi w **planie**;
- 3) nowe sieci infrastruktury technicznej na **terenach** UZ, UZP, Uk, ZD i ZP należy prowadzić jako podziemne;
- 4) remont napowietrznej sieci infrastruktury technicznej nie wymaga spełnienia warunku określonego w pkt 3;
- 5) niedrogową infrastrukturę techniczną w drogach publicznych należy lokalizować zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
- 6) w zakresie lokalizacji urządzeń emitujących fale elektromagnetyczne obowiązują przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

2. W zakresie dostarczenia wody do celów przeciwpożarowych obowiązują przepisy w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 35. Nie wyznacza się **terenów** wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 12

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 36. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty równą 30%.

DZIAŁ III

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 37.1. Ustalenia niniejszego działu dotyczą **terenów** przeznaczonych pod **zabudowę**.

2. Zasady rozbudowy i nadbudowy istniejącej **zabudowy** określają odpowiednie przepisy rozdziałów 1 i 4 w dziale II.

§ 38. Ustala się:

- 1) dla **terenu** 1.UZ:
 - a) maksymalna **wysokość zabudowy**: 25 m,
 - b) maksymalny **wskaźnik zabudowy**: 50%,
 - c) minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: 15%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 3,0,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4,
 - f) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi przepisami działu II;

- 2) dla **terenu 2.UZ**: obowiązują odpowiednie ustalenia działu II;
- 3) dla **terenu 3.UZ**:
 - a) maksymalny **wskaźnik zabudowy**: 30%,
 - b) minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: 65%,
 - c) minimalna **wysokość zabudowy**: 9 m,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4,
 - e) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi przepisami działu II;
- 4) dla **terenu 4.UZ**:
 - a) maksymalny **wskaźnik zabudowy**: 20%,
 - b) minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: 65%
 - c) maksymalna **wysokość zabudowy**: 12 m,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
 - e) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi przepisami działu II;
- 5) dla **terenu 5.UZ**:
 - a) zakazuje się nowej wolno stojącej zabudowy,
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi przepisami działu II;
- 6) dla **terenu 6.UZ**:
 - a) maksymalny **wskaźnik zabudowy**: 20%,
 - b) minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: 65%
 - c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4,
 - d) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi przepisami działu II;
- 7) dla **terenu 7.UZ**:
 - a) dopuszcza się lokalizację publicznego parkingu realizowanego jako naziemny lub podziemny z uwzględnieniem zasad określonych przepisami ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych,
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi przepisami działu II;
- 8) dla **terenów** od 8.UZ do 10.UZ: obowiązują odpowiednie ustalenia działu II;
- 9) dla **terenu 11.UZ**:
 - a) maksymalny **wskaźnik zabudowy**: 70%,
 - b) minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: 0%,
 - c) maksymalna **wysokość zabudowy**: wysokość istniejącego budynku, który został wskazany w § 26 ust. 1 pkt 4 wiersz 1 tabeli,
 - d) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi przepisami działu II;
- 10) dla **terenu 12.UZ**:
 - a) maksymalny **wskaźnik zabudowy**: 40%,
 - b) minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: 35%,
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi przepisami działu II;
- 11) dla **terenu 13.UZ**:
 - a) maksymalny **wskaźnik zabudowy**: 30%,
 - b) minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: 40%,
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi przepisami działu II;
- 12) dla **terenu 14.UZ**:
 - a) maksymalny **wskaźnik zabudowy**: 50%,
 - b) minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: 25%,
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi przepisami działu II;
- 13) dla **terenu 15.UZ**:
 - a) maksymalny **wskaźnik zabudowy**: 55%,
 - b) minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: 25%,
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi przepisami działu II;
- 14) dla **terenu 16.UZ**:
 - a) maksymalny **wskaźnik zabudowy**: 50%,
 - b) minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: 0%,
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi przepisami działu II;
- 15) dla **terenu 17.UZ**:
 - a) maksymalny **wskaźnik zabudowy**: 45%,

- b) minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: 25%,
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi przepisami działu II;
- 16) dla **terenu 18.UZ**:
- a) maksymalny **wskaźnik zabudowy**: 30%,
 - b) minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: 45%,
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi przepisami działu II;
- 17) dla **terenu 19.UZ**:
- a) maksymalny **wskaźnik zabudowy**: 30%,
 - b) minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: 45%,
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi przepisami działu II;
- 18) dla **terenu 20.UZ**:
- a) maksymalny **wskaźnik zabudowy**: 45%,
 - b) minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: 25%,
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi przepisami działu II;
- 19) dla **terenu 21.UZ**:
- a) maksymalny **wskaźnik zabudowy**: 100%,
 - b) minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: 0%,
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi przepisami działu II;
- 20) dla **terenów** od 1.UZP do 2.UZP: obowiązują odpowiednie ustalenia działu II;
- 21) dla **terenu 1.Uk**:
- a) zakazuje się nowej zabudowy,
 - b) zakazuje się miejsc parkingowych,
 - c) z powodu zakazu nowej zabudowy przyjmuje się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania wynikające z istniejącej zabudowy i istniejącego zagospodarowania,
 - d) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi przepisami działu II;
- 22) dla **terenu 2.Uk**:
- a) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - maksymalny **wskaźnik zabudowy**: 40%,
 - minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: 15%,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 2,5;
 - b) parametry nowej zabudowy:
 - maksymalna **wysokość** nowej **zabudowy**: 25 m;
 - c) geometria i spadek głównych połaci dachu budynku:
 - dach stromy, symetryczny o nachyleniu połaci dachowych od 35 do 55 stopni,
 - dach mansardowy,
 - dopuszcza się dach stromy, symetryczny o nachyleniu połaci dachowych od 10 do 20 stopni w zabudowie o wysokości do 6 m;
- 23) dla **terenów 1.ZP i 2.ZP**:
- a) dopuszcza się niekubaturowe obiekty architektury ogrodowej o wysokości do 10 m.
- 24) dla **terenu 1.ZD** obowiązują odpowiednie ustalenia działu II.

DZIAŁ IV Przepisy końcowe

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kudowa-Zdrój.

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

UZASADNIENIE

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawy), Rada Miejska Kudowy-Zdroju w dniu 30 maja 2016 r. podjęła uchwałę Nr XXI/119/16 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kudowa – Zdrój dla obszaru strefy A ochrony uzdrowskiej. Podjęcie prac planistycznych miało na celu ustanowienie przepisów planistycznych dla strefy A ochrony uzdrowskiej zgodnych z obowiązującym stanem prawnym i w jej aktualnych granicach.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy

Obligatoryjny zakres przepisów, które mogą być stanowione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa art. 15 ust. 2 przywołanej ustawy. Są to przepisy, które uwzględniają zakres spraw wskazanych w art. 1 ust. 2 punkty od 1 do 10 ww. ustawy.

Procedura projektu planu prowadzona była zgodnie z przepisami art. 17 co oznacza, że mieszkańcy Kudowy-Zdroju i inni zainteresowani byli powiadomieni o możliwości złożenia wniosków do projektu planu miejscowego. Etap ten zakończył się dnia 26 września 2016 r. Etap opiniowania projektu planu miejscowego, który dla społeczeństwa gwarantowany jest poprzez możliwość zapoznania się z tym projektem podczas wyłożenia do publicznego wglądu i możliwość złożenia uwag, odbył się w dniach od 4 września do 28 września 2020 r., termin składania uwag do planu określony został na 19 października 2020 r.

Podczas wyłożenia złożono w terminie składania uwag do projektu planu miejscowego 2 uwagi (treści uwag dotyczyły wielu spraw). Wszystkie zostały nieuwzględnione z powodów opisanych w załączniku nr 2 do uchwały planu.

Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę w projekcie planu w stosunku do ustaleń w tym zakresie obowiązującego planu miejscowego zwiększyła się lecz można przyjąć, że wcześniej bilansowane potrzeby w zakresie zaopatrzenia w wodę nie uległy istotnym zmianom. Wszystkie tereny mają dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej ponieważ nowe tereny zabudowy stanowią uzupełnienie już istniejących. Rozwój terenów pod zabudowę jest uzupełnieniem wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, oczekiwanej przez jej mieszkańców. Z uwagi na lokalizację obszaru planu w centrum miasta, aspekt dostępności komunikacyjnej nie wymaga diagnozowania.

Umożliwienie rozwoju w strefie A ochrony uzdrowska stanowi wyraz zrównoważenia interesu publicznego (obiekty lecznictwa uzdrowskiego, publicznie dostępne tereny zieleni uzdrowskiej) i interesu prywatnego (rozwój usług turystycznych). Obie strony wnoszą ewidentne korzyści z tytułu nowego planu miejscowego.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Kudowa-Zdrój” (Analiza) została uchwalona uchwałą Nr LI/321/18 Rady Miejskiej Kudowy-Zdrój z dnia 18 października 2018 r., a więc po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego strefy A ochrony uzdrowiskowej. Wnioski z analizy dotyczą problemu korekty granic strefy A i dostosowania do obowiązujących wymogów prawnych dla tej strefy. Pierwszy wniosek nie mógł być spełniony ponieważ prace nad planem już trwały, drugi został spełniony. Przyjmując treść wniosku zawartą w pozycji 8.5. plan miejscowy jest zgodny z Analizą.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynie na finanse gminy w zakresie generowania kosztów związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Mając powyższe na uwadze, zasadne jest w pełni uchwalenie przedmiotowego planu.

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXX/217/21
Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju
z dnia 12 marca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Kudowa-Zdrój dla strefy A ochrony uzdrowiskowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska Kudowy-Zdroju postanowiła nie uwzględnić:

- 1) uwag złożonych przez Sanatorium Uzdrowiskowe „Jantar” sp. z o.o. 78-100 Kołobrzeg ul. Prof. Rafińskiego 10-14 dotyczących terenu 1.UZ:
 - zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy do 35 m,
 - dopuszczenia zastosowania dachów płaskich dla nowej zabudowy,
 - zwiększenia maksymalnego wskaźnika zabudowy do 75%,
 - zwiększenia maksymalnej intensywności zabudowy do 5,0,
 - wykreślenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych.

Uzasadnienie.

Przedmiotowy teren 1.UZ położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków (co zostało uwidocznione w tekście i na rysunku projektu planu). Dbając o ład przestrzenny tego granicznego pasa terenu strefy A przyjęto takie przepisy planu miejscowego by ład ten chronić przy jednoczesnym umożliwieniu prowadzenia działalności inwestycyjnej. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków wyraził swoją aprobatę uzgadniając projekt planu miejscowego bez uwag. Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wszelka działalność inwestycyjna, z uwagi na wpis do rejestru zabytków, wymaga współpracy z wojewódzkim konserwatorem zabytków, a w świetle przepisów Prawa budowlanego wymagane jest pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków. Uwagodawca nie przedstawił zmiany stanowiska Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przedmiotowej sprawie.

Wskaźniki zabudowy i intensywności muszą uwzględniać obecne okoliczności faktyczne i prawne. Przyjęta maksymalna intensywność zabudowy 3,0 pozwala na realizację aż 18300 m² powierzchni całkowitej zabudowy kondygnacji nadziemnych, natomiast przyjęty wskaźnik zabudowy jest wyrazem umożliwienia optymalnego wykorzystania terenu. Ustalona liczba kondygnacji nadziemnych stanowi o ochronie ładu przestrzennego – budynki istniejące w bezpośrednim sąsiedztwie są 2 i 3 kondygnacyjne, wliczając w to kondygnacje poddasza. Gmina uzdrowiskowa zmuszona jest do zachowania odpowiedniej powierzchni terenów zieleni w strefie A ochrony uzdrowiskowej.

- 2) uwag złożonych przez Zarząd Powiatu Kłodzkiego dotyczących ustaleń planu miejscowego dla działki nr 229/12 obręb Stary Zdrój, które stanowią żądanie zmiany zapisów na:
 - usługi zdrowia (szpitale, przychodnie, sanatorium),
 - zabudowa śródmiejska (usługi śródmiejskie, handel, gastronomia, biura, mieszkalnictwo),
 - usługi turystyki (hotele),
 - mieszkalnictwo pensjonatowe,
 - dopuszcza się inne funkcje (dopuszcza się wszystkie rodzaje funkcji

spełniających ustalenia ogólne dla strefy A),
oraz objęciem ustaleniami planu całej powierzchni działki nr 229/12 co faktycznie
oznacza żądanie zmiany granicy planu, poza granicę strefy A ochrony uzdrowiskowej.

Uzasadnienie

Przepis projektu planu w § 4 ust. 4 stanowi:

4. Terminy o znaczeniu określonym w § 3 oznaczone zostały w tekście uchwały pogrubioną czcionką.

Część działki nr 229/12 położona jest w strefie A ochrony uzdrowiskowej, w granicach terenu 20.UZ, który został przeznaczony pod teren zabudowy uzdrowiskowej. Zabudowa uzdrowiskowa została zapisana pogrubioną czcionką co oznacza, że wyjaśnienie tego terminu znajduje się w słowniczku uchwały planu.

Przepis § 3 pkt 15 stanowi:

Użyte w uchwale określenia „...” oznaczają:

15) „zabudowa uzdrowiskowa” – zabudowę usługową, w tym zabudowę zamieszkania zbiorowego, w strefie „A”, która odpowiada kryteriom funkcji obiektów określonych w ustawie o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

Art. 38 powyżej przywołanej ustawy stanowi:

Na obszarze uzdrowiska lub obszarze ochrony uzdrowiskowej wydziela się trzy rodzaje stref ochrony uzdrowiskowej, oznaczone literami „A”, „B” i „C”:

1) strefa „A”, dla której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 65%, obejmuje obszar, na którym są zlokalizowane lub planowane zakłady lecznictwa uzdrowiskowego i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, a także inne obiekty służące lecznictwu uzdrowiskowemu lub obsłudze pacjenta lub turysty, w zakresie nieutrudniającym funkcjonowania lecznictwa uzdrowiskowego, w szczególności: pensjonaty, restauracje lub kawiarnie;

przy czym zgodnie z art. 6 tej ustawy zakładami lecznictwa uzdrowiskowego są:

- 1) szpitale uzdrowiskowe;*
- 2) sanatoria uzdrowiskowe;*
- 3) szpitale uzdrowiskowe dla dzieci i sanatoria uzdrowiskowe dla dzieci;*
- 4) przychodnie uzdrowiskowe;*
- 5) zakłady przyrodolecznicze;*
- 6) szpitale i sanatoria w urządzonych podziemnych wyrobiskach górniczych.*

Wszystkie przywołane wyżej w ustawie obiekty funkcjonalne należą do sfery usług, o których mowa w projekcie planu miejscowego. Zatem wnioskowana zmiana zapisów, za wyjątkiem mieszkalnictwa i zabudowy śródmiejskiej, jest bezprzedmiotowa. Zgodnie z § 137 w związku z § 143 „Zasad techniki prawodawczej” (Załącznik do rozporządzenia RM w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” – Dz. U. z 2002 r. Nr 100, poz. 908 z późn. zm.) „w uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw, ratyfikowanych umów międzynarodowych i rozporządzeń”.

Dopuszczenie przeznaczenia terenu pod mieszkalnictwo byłoby sprzeczne z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

Zachowanie funkcji obiektów, które nie mieszczą się w pojęciu „zabudowy uzdrowiskowej” gwarantuje przepis art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiący:

Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

Ponadto w uwadze posłużono się terminami, które nie mają prawnej definicji jak np.: usługi śródmiejskie czy mieszkalnictwo pensjonatowe – jest to powód braku możliwości rozpatrzenia. Pensjonaty są dopuszczone z mocy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

Termin „zabudowa śródmiejska” w granicach strefy A ochrony uzdrowiskowej nie może mieć zastosowania w projekcie planu ponieważ charakter istniejącej zabudowy uzdrowiskowej nie uzasadnia jej zastosowania. Wprowadzenie tego terminu do projektu planu miejscowego byłoby równoznaczne z możliwością zastosowania odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych takich jak np. § 13 ust. 4, § 40 ust. 2, § 60 ust. 3 i wielu innych zawartych w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Przepisy projektu planu miejscowego jak i cytowanej ustawy nie mają na celu intensyfikacji zabudowy na terenie strefy A. Faktycznie obszar strefy A nie odpowiada definicji przywołanego wyżej rozporządzenia, która określa zabudowę śródmiejską jako „*zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia*”.

Wnioskowane objęcie planem pozostałej części działki nr 229/12 nie jest uwagą do planu. Granica planu obejmuje wyłącznie obszar strefy A ochrony uzdrowiskowej.

