

**WYRYS**  
**Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**MIASTA KUDOWA-ZDRÓJ**

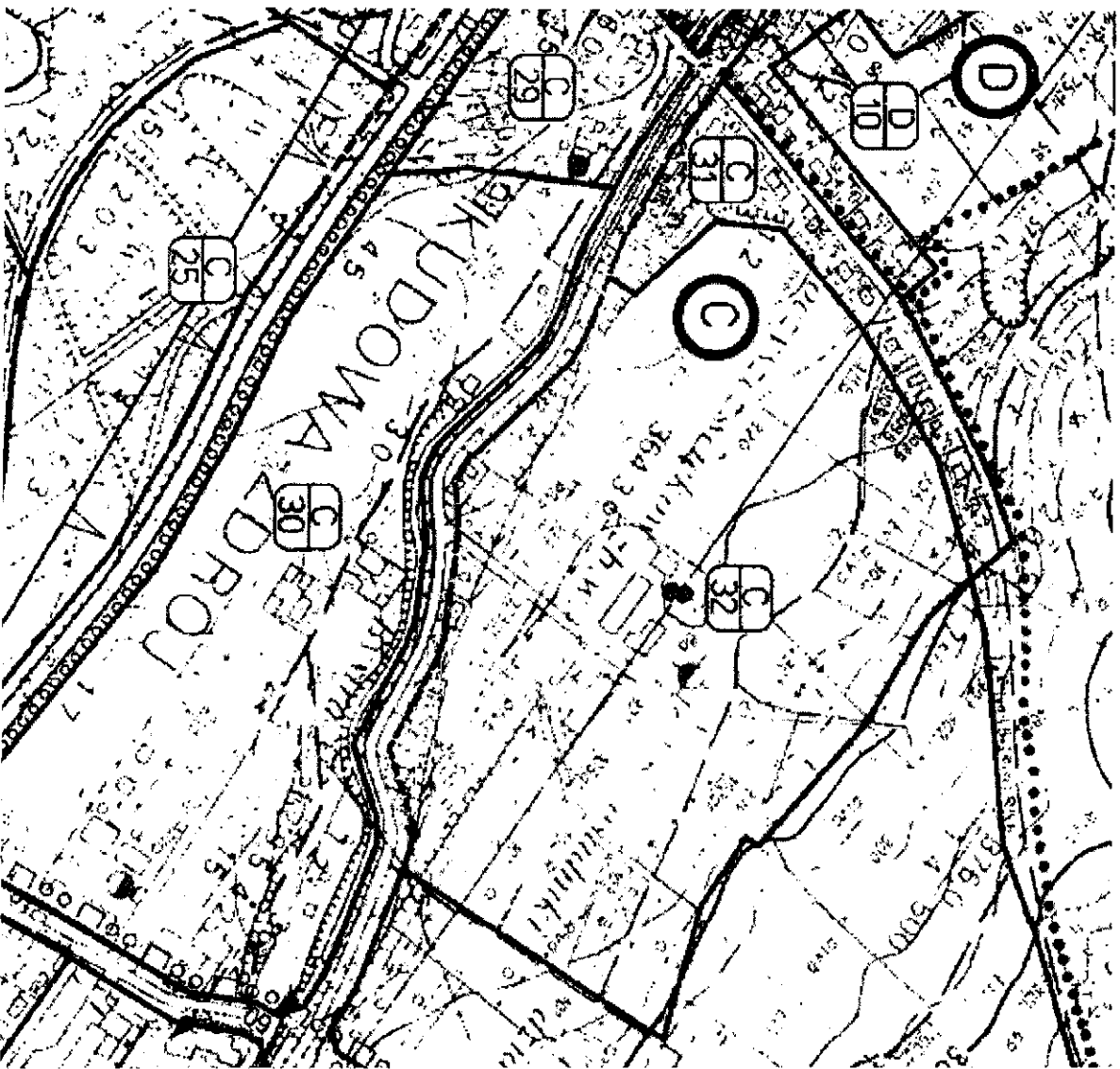
Załącznik graficzny do Uchwały nr XXII/154/96 Rady Miejskiej Kudowy Zdroju z dnia 30 sierpnia 1996 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta.

**OZNACZENIE NIEMRUCHOMOŚCI**

Kudowa-Zdrój,  
dz. nr 321, AM-11, obr. Stone

OZNACZENIE PLANU - strefa planu:  
C32 NO, U

Bystrzyca  
Czesław Kuczyński





AIB.6727.65.2013

## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KUDOWA-ZDRÓJ

### PODSTAWA PRAWNA

Art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz Uchwała nr XXII/154/96 Rady Miejskiej Kudowy Zdroju z dnia 30 sierpnia 1996 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta (ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wąbrzyskiego nr 40 z dnia 30 października 1996r)

### OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

**Kudowa-Zdrój**  
**dz. nr 321, AM-11, obr. Słone**

### OZNACZENIE PLANU. C32 NO.U

### USTALENIA FUNKCJONALNE PLANU (wypis):

#### ) Rozdział 1 - Przedmiot i zakres ustaleń planu.

##### **§ 1**

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar miasta Kudowy Zdroju o powierzchni 3399 ha w granicach administracyjnych miasta według stanu na dzień 01.01.1996 r (poza działką nr 84, obręb Czernań).

##### **§ 2**

Zakres ustaleń planu obejmuje:

- przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- warunki i zasady kształtowania zabudowy,
- wskazanie obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy.

##### **§ 3**

1. Ustalenia graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy Zdroju przedstawiono na rysunku planu opracowanym w skali 1:5000 na mapie sytuacyjno - wysokościowej z ewidencją gruntów wg stanu z maja 1994 roku.
2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu. Rysunek planu obowiązuje w zakresie zawartym w legendzie, poza ustaleniami funkcji terenów dla przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczalnego, dla których ustalenia tekstowe są nadrzędne oraz dla przeznaczenia podstawowego, dla którego obowiązują również inne ograniczenia i warunki, jeśli są zawarte w ustaleniach szczegółowych.
3. Rysunek planu i legenda stanowią załącznik graficzny do niniejszej uchwały. Załącznik ten jest zatytułowany: „Załącznik graficzny do uchwały nr XXII/154/96 Rady Miejskiej Kudowy Zdroju z dnia 30 sierpnia 1996 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta”.
4. Rysunek planu podzielono na arkusze i oznaczono kolejnymi numerami - schemat podziału nosi nr 1.

### **Rozdział 2 - Ustalenia ogólne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

##### **§ 4**

#### **Strefa miejska - jednostka strukturalna.**

1. Ustala się podział obszaru miasta w granicach opracowania planu na 10 stref miejskich - jednostek strukturalnych, dla których, poza ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 2, obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w rozdziale 3.

2. Strefy miejskie wydzielone są linią stanowiącą opisaną na załączniku graficznym: „granica strefy miejskiej”.

##### **§ 5**

#### **Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi.**

1. Wewnątrz stref miejskich wydzielono liniami rozgraniczającymi tereny o przeznaczeniu opisanym w ustaleniach szczegółowych w rozdziale 3.
2. Tereny przeznaczone pod komunikację oznaczono niezależnie od stref, ustalenia dla terenów komunikacji zawarto w rozdziale 4.

##### **§ 6**

#### **Linie stanowiące rysunku planu**

1. **Granice stref miejskich** - dopuszcza się interpretację przebiegu granic stref w pasie o szerokości do 50 metrów za wyjątkiem granicy strefy I - Park Narodowy Gór Stołowych gdzie granicę parku określa Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 16.09.93 (Dz.U. nr 88 z 1993 r., poz. 407); interpretację granicy strefy uzgadnia się z Zarządem Miasta i nanosi na rysunek planu; ponowna interpretacja granicy strefy wymaga zmiany planu.
2. **Obowiązujące linie rozgraniczające** - linie rozgraniczające tereny o różnych ustaleniach szczegółowych i różnej funkcji podstawowej; dopuszcza się interpretację przebiegu linii rozgraniczających w pasie o szerokości do 10 metrów; interpretację obowiązującej linii rozgraniczającej dopuszcza się tam, gdzie linia ta nie pokrywa się z geodezyjną granicą działki; interpretację obowiązującej linii rozgraniczającej uzgadnia się z Zarządem Miasta i nanosi na rysunek planu; ponowna interpretacja obowiązującej linii rozgraniczającej wymaga zmiany planu.
3. **Orientacyjne linie rozgraniczające** - linie rozgraniczające tereny o różnych ustaleniach szczegółowych i różnej funkcji podstawowej; dopuszcza się interpretację linii w pasie o szerokości do 30 metrów; interpretację orientacyjnej linii rozgraniczającej uzgadnia się z Zarządem Miasta i nanosi na rysunek planu; orientacyjna linia rozgraniczająca po interpretacji staje się obowiązującą linią rozgraniczającą i może być korygowana w sposób określony w ust. 2.

##### **§ 7**

#### **Linie zabudowy.**

1. Linie zabudowy na terenach obecnie zainwestowanych należy ustalać jako kontynuację istniejących, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
2. Linie zabudowy w sąsiedztwie ulic określono w § 19.

##### **§ 8**

#### **Przeznaczenie terenu - podstawowe, uzupełniające, dopuszczalne.**

1. Ustalenia dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zawierają kilka oznaczeń oddzielonych przecinkiem „.”. Ustala się w takim przypadku, że funkcja wymieniona na pierwszym miejscu jest **przeznaczeniem**

**podstawowym** terenu. Pozostałe funkcje wymienione po przecinku w ustaleniach szczegółowych, są przeznaczaniami uzupełniającymi. Kolejność występowania przeznaczeń terenu podana w ustaleniach szczegółowych nie jest ustaleniem planu (poza pierwszym wymienionym - podstawowym).

2. Jeśli w ustaleniach szczegółowych wszystkie funkcje terenu przeznaczone są znakiem "r", oznacza to brak przeznaczenia podstawowego i wymienione na planie miejsca przeznaczenia jest sugestią ewentualnego ustalenia takiego przeznaczenia (por. § 10, ust. 2). Dopuszcza się traktowanie wszystkich wymienionych przeznaczeń jako równoprawnych lub ustalenie przeznaczenia podstawowego (por. ust. 6).

3. Jeśli ustalenia szczegółowe określają **podstawowe** przeznaczenie terenu, to powinno być ono realizowane na powierzchni większej niż 50 % terenu.

4. Na terenie mogą być również ustalone przeznaczenia **uzupełniające**, związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu, a nie wymienione w ustaleniach szczegółowych. Funkcje uzupełniające nie mogą być realizowane na powierzchni większej niż 50 % terenu.

5. Ponadto na terenach o określonej funkcji podstawowej dopuszcza się pozostawienie funkcji istniejących lub wprowadzenie nowej nie powodującej uciążliwości w stosunku do funkcji podstawowej - przeznaczenie **dopuszczalne**. Funkcje dopuszczalne nie mogą być ustalone na powierzchni większej niż 25 % terenu.

6. Ustalenie funkcji podstawowej dla terenu, gdzie ustalenia szczegółowe jej nie określają, następuje po uzyskaniu zgody właścicieli nieruchomości leżących na tym terenie.

## § 9

### Podział terenu.

1. Podziału, scalenia lub scalenia i wlotnego podziału nieruchomości (działek) na terenie określonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi można dokonać jeżeli:

- a) projekt podziału jest zgodny z planem, b) zapewni się dostęp do drogi publicznej dla każdej z wydzielonych działek (za zapewniony dostęp uważa się również ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej).

2. Jeśli ustalenia nie zawierają szczegółowych warunków podziału nieruchomości (zasady parcelacji), warunki te mogą być ustalone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z zachowaniem ustaleń ust. 3 nin. paragrafu.

3. Dla stwierdzenia zgodności projektu podziału nieruchomości z ustaleniami planu należy ustalić, czy zgodnie z planem jest przeznaczenie terenu oraz czy istnieje możliwość zgodnego z planem zagospodarowania wydzielanych działek gruntu. Projekt podziału winien respektować wielkości działek (lub inne zasady parcelacji), jeżeli ustalono je w planie.

4. Jeśli ustalenia planu wymagają wykonania podziału terenu jako "projektu zagospodarowania działki lub terenu" - wykonanie podziału może nastąpić po opracowaniu projektu, o którym mówi Rozdział 3 Zarządzenia Ministra Gospodarki, Przemysłu i Budownictwa z dn. 30.12.1994 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Monitor Polski nr 2 z 1995, poz. 30) lub jego części niezbędnej do dokonania podziału, elementy niezbędne do dokonania podziału należy określić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

5. Przepisy szczególne dot. podziału terenów mogą być stosowane bez konieczności zmiany planu.

## § 10

### Teren zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

1. W celu prawidłowego zagospodarowania terenu Zarząd Miasta podejmie działania zmierzające do:

a) sporządzenia podziału terenu na działki,  
b) zaprojektowania i wybudowania sieci ulic wraz z niezbędnym uzbrojeniem technicznym.

2. Jeśli ustalenia funkcjonalne dla terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej nie przewidują funkcji podstawowej, Zarząd Miasta może, przed rozpoczęciem inwestowania, ustalić taką funkcję, po-

zostałe funkcje podane w ustaleniach szczegółowych należy wtedy traktować jako dopuszczalne. W przypadku, gdy teren nie jest zainwestowany, nie wymaga się zgody określonej w § 8, ust. 6.

3. Ustalenie funkcji podstawowej nie wymaga zmiany planu, jeśli jest to funkcja wymieniona w ustaleniach funkcjonalnych dla terenu.

4. Dopuszcza się lokalizację funkcji nie wymienionych w ustaleniach funkcjonalnych dla terenu zorganizowanej działalności inwestycyjnej pod warunkiem, że spełniają ustalenia ogólne dla danej strefy i nie będą funkcją podstawową terenu.

5. Przepisy szczególne dot. terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej mogą być stosowane bez konieczności zmiany planu.

## § 11

### Teren wymagający rehabilitacji.

1. W celu prawidłowego zagospodarowania terenu wymagającego rehabilitacji Zarząd Miasta podejmie działania zmierzające do:

a) likwidacji (lub ograniczenia uciążliwości) funkcji uciążliwych dla otoczenia,

b) uporządkowania parcelacji (wydzielenie zgodnych z przepisami, minimalnych szerokości i skrajni dojazdów do istn. obiektów, likwidacja nieestetycznych bud. gospodarczych i ogrodzeń, wyegzekwowanie prowadzenia ogrodzeń zgodnie z własnością lub prawem do użytkowania gruntów itp.),

c) uporządkowania terenów publicznych (likwidacja nieurządzonej zieleni wzdłuż dojeżdżających, budowa i naprawa nawierzchni i oświetlenia ulic wewnętrznych z nowoczesnym uczelnianiem ich przebiegu, likwidacja napowietrznych sieci elektroenergetycznych n.n. i telekomunikacyjnych na terenach o zagęszczonej zabudowie),

- d) zapewnienia dojazdu drogą publiczną do wszystkich działek już wydzielonych lub przeprowadzenia zmian podziału (wydzielenia nowych lub scalenia działek) prowadzących do sytuacji nie wymagającej wydzielania dojazdów w trybie służebności drogowej.

- e) wyegzekwowania poprawy stanu technicznego budynków.

2. Jeśli ustalenia funkcjonalne dla terenów wymagających rehabilitacji nie przewidują funkcji podstawowej, Zarząd Miasta może, przed rozpoczęciem inwestowania, ustalić taką funkcję, pozostałe funkcje podane w ustaleniach szczegółowych należy wtedy traktować jako uzupełniające. W przypadku, gdy teren jest zainwestowany wymaga się zgody określonej w § 8, ust. 6.

4. Ustalenie funkcji podstawowej nie wymaga zmiany planu, jeśli jest to funkcja wymieniona w ustaleniach funkcjonalnych dla terenu.

5. Dopuszcza się lokalizację funkcji nie wymienionych w ustaleniach funkcjonalnych dla terenu wymagającego rehabilitacji pod warunkiem, że spełniają ustalenia ogólne dla danej strefy i nie będą funkcją podstawową terenu.

6. Przepisy szczególne dot. terenów wymagających rehabilitacji mogą być stosowane bez konieczności zmiany planu.

## § 12

### Rezerwa terenu

1. Ustaleniem planu dla terenów określonych jako **rezerwa terenu** są zapisy zawarte w:

a) ustaleniach szczególnych,  
b) ustaleniach dot. tymczasowego zagospodarowania;

pozostałe zapisy uzyskują moc ustaleń planu po spełnieniu warunków określonych w ustaleniach szczególnych.

2. Rezerwa terenu może być zagospodarowana wcześniej, jeżeli pozwalają na to przepisy szczególne.

## § 13

### Zakaz zabudowy.

1. Tereny wyłączone spod prawa zabudowy określono w ustaleniach szczególnych.

2. Istniejącą na tych terenach zabudowę i zagospodarowanie honoruje się jako zagospodarowanie tymczasowe bez możliwości rozbudowy, lecz z możliwością dokonywania remontów.

## § 14

### Tereny rolne lub leśne.

1. Na terenach o klasyfikacji ewidencyjnej - rolne (R, Ps, L) i leśne (Ls) - wewnątrz stref miejskich A, B, C, D, E, F, G i H mogą być lokalizowane pojedyncze obiekty służące określonej w planie funkcji tych terenów pod warunkiem zachowania charakteru tych terenów i ustaleń wynikających z przepisów szczególnych, również lokalizacja budynków mieszkalnych na działkach budowlanych (B) lub posiadających zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej jest zgodna z planem (w takich przypadkach można wymagać wykonania studiów dot. krajobrazu, infrastruktury i komunikacji).
2. Istniejącą na w/w terenach zabudowę zagrodową lub mieszkaniowo-usługową o różnych funkcjach (również nie związanych z przeznaczeniem tych terenów) honoruje się jako:
  - a/ zagospodarowanie tymczasowe bez możliwości rozbudowy lecz z możliwością dokonywania remontów (jeśli funkcja kubatur jest niezgodna z ustaleniami planu), lub jako:
  - b/ zagospodarowanie stałe, zgodne z przeznaczeniem (jeśli jest to np.: działka siedliskowa rolnika na terenach rolnych lub leśniczów-ka na terenach leśnych).

## § 15

### Zalecenia, granica rolno - leśna.

1. Poza terenami wyznaczonymi pod doświadczenia dopuszcza się załesienie na innych gruntach rolnych nie przeznaczonych pod zabudowę lub inny rodzaj zagospodarowania na podstawie art. 45 ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska (tekst jedn.: Dz.U. nr 49 z 1994 r., poz. 196).
2. Granica rolno - leśna przebiega po linii rozgraniczającej tereny leśne (RL) oraz obejmuje tereny projektowanych załesień (zmiana granicy rolno - leśnej może nastąpić w wyniku załesień dokonanych na podstawie zapisów ustępu 1.).

## § 16

### Obszary chronione.

Do obszarów chronionych na podst. przepisów szczególnych, uwzględnionych w ustaleniach planu, należą:

1. **Teren górniczy leczniczych wód mineralnych** - na podst. art. 48 Ustawy z dn. 04.02.94 Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. nr 27 z 1994 r., poz. 96); w zakresie określonym w dokumentacji hydrogeologicznej złoża; w granicach jak na rysunku planu.
2. **Łasy ochronne I grupy** - na podst. § 1, ust. 1, punkt 7, lit. a Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn. 25.08.92 w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej (Monitor Polski nr 19 z 1992 r., poz. 144); w zakresie określonym w w/w rozporządzeniu; dotyczy wszystkich lasów w granicach opracowania.
3. **Park Narodowy Gór Stołowych** (wraz z otuliną) - na podst. art. 14 Ustawy o ochronie przyrody z dn. 16.10.91 (Dz.U. nr 114 z 1991 r., poz. 492) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 16.09.93 w sprawie utworzenia PNGS (Dz.U. nr 88 z 1993 r., poz. 407); w zakresie określonym w w/w rozporządzeniu; PNGS stanowi strefę „I” i jest oznaczony jak strefa miejska, otulina PNGS - w granicach jak na rysunku planu.
4. **Rezerwat i pomniki przyrody - rezerwat „Błędne Skały”** na podst. art. 23 Ustawy o ochronie przyrody i Rozporządzenia MOŚ, ZN i L z dn. 16.09.93; w zakresie określonym w w/w rozporządzeniu; dla którego obowiązują ustalenia jak dla Parku Narodowego oraz 14 pomników przyrody na podst. Decyzji Wojewody Wąbrzeskiego nr 164 z 1994 r. i nr 195 do 199 oraz 201 do 208 z 1992 r. w zakresie jak w w/w decyzjach.
5. **Obszary ochrony uzdrowiskowej** - na podst. uchwały Rady Miejskiej w Kudowie Zdroju nr XXV/180/92 z dn. 22.12.92 w sprawie ustanowienia statutu uzdrowiska; w zakresie określonym w w/w uchwale (por. § 64 nin. uchwały); granice stref „A” i „B” oznaczono na rysunku planu, strefa „C” obejmuje cały obszar miasta.
6. **Główny Zbiornik Wód Podziemnych pn.: Nlecka Wewnętrzna-dec-ka Kudowa Zdrój** - Bystrzyca Kłodzka na podst. art. 21 Ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska (tekst jedn.: Dz.U. nr 49 z 1994 r., poz. 196); w zakresie przewidzianym w przepisach szczególnych z załączeniem współpracy ze stroną czeską w zakresie

monitorowania i kontroli eksploatacji wód przygranicznych z uwagi na zagrożenie wód mineralnych regionu Kudowy spowodowane eksploatacją wód studziak w rejonie Polic w Czechach.

## § 17

### Zabytki i tereny podlegające ochronie konserwatorskiej.

Na obszarze miasta ustala się strefy ochrony konserwatorskiej nie będące obszarami objętymi ochroną konserwatorską w rozumieniu art. 40, ust. 4, pkt 4 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (takie obszary określa Ustawa o ochronie dóbr kultury i o muzeach z dn. 15.02.92 - Dz.U. nr 10 z 1992 r., poz. 48 z późn. zmianami), w których wymaga się:

1. podjęcia działań określonych w „Wytycznych konserwatorskich do planu zagosp. przestrzennego m. Kudowa Zdr.”;
- dotrzymania procedur w przypadku proj. zmian w obiektach i na terenach w obrębie strefy.
1. Dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej
- 1.1. Wymaga się działań polegających na:
  - zachowaniu historycznego układu przestrzennego;
  - konserwacji zachowanych elementów układu przestrzennego;
  - dostosowaniu nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
  - usunięciu obiektów dyszambonijnych;
  - dostosowaniu współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołów i ich poszczególnych obiektów przez nawiązanie do programu historycznego, jego rekonstrukcji oraz eliminacji funkcji uciążliwych.
- 1.2. Przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wymaga się opinii konserwatorskiej w przypadku:
  - zmiany przebiegu i szerokości ulic, wielkości placów, linii zabudowy, przebiegu i rodzaju ogrodzeń, kompozycji zieleni i innych elementów kompozycji urbanistycznej;
  - budowy nowych obiektów (nie dotyczy obiektów o charakterze tymczasowym);
  - zmian polegających na rozbudowie, przebudowie i remoncie istniejących obiektów nie będących zabytkami (jeśli zamierzone zmiany dotyczą elewacji lub gabarytów istn. obiektów (nie dotyczy obiektów o charakterze tymczasowym));
  - zmian granic działek w ewidencji gruntów.
2. Dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej
- 2.1. Wymaga się działań polegających na:
  - zachowaniu zasadniczych elementów historycznego rozplanowania;
  - restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;
  - dostosowaniu nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
  - prowadzeniu działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem istniejących już związków przestrzennych
- 2.2. Przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zaleca się skonsultowanie z PSOZ zamierzonych zmian dot. w szczególności:
  - zmiany przebiegu i szerokości ulic, wielkości placów, linii zabudowy, przebiegu i rodzaju ogrodzeń, kompozycji zieleni i innych elementów kompozycji urbanistycznej;
  - budowy nowych obiektów (nie dotyczy obiektów o charakterze tymczasowym);
  - zasadniczych zmian elewacji lub gabarytów istn. obiektów nie będących zabytkami (nie dotyczy obiektów o charakterze tymczasowym).
3. Dla strefy „C” ochrony krajobrazu
- 3.1. Wymaga się działań polegających na:
  - restauracji zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego wraz z ewentualnym ich odtworzeniem;
  - ochronie krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem;
  - nieprowadzaniu elementów dyszambonizujących (wątpliwości rozstrzyga opinia PSOZ);
  - dla nowych budynków - rygorystycznego przestrzegania ustaleń planu co do gabarytów, kształtowania bryły, pokryć dachowych oraz lokalizacji obiektów na wydzielanych działkach.

- 3.2. Przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy powiadomić PSOZ o zamierzonych zmianach dot. w szczególności:
  - zmiany przebiegu i szer. ulic, wielkości placów, kompozycji zieleni i inn. elementów kompozycji urbanistycznej;
  - budowy nowych obiektów (nie dotyczy obiektów o charakterze tymczasowym).
4. Dla strefy "E" **ochrony ekspozycji**
  - 4.1. Wymaga się działań polegających na:
    - bezwzględnie przestrzegania ustaleń planu co do nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy;
    - zharmonizowania nowej zabudowy z istn. zespołami zabudowy zabytkowej;
  - 4.2. Przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy powiadomić PSOZ o zamierzonych zmianach dot. w szczególności:
    - zmiany przebiegu i szer. ulic, wielkości placów, kompozycji zieleni i innych elementów kompozycji urbanistycznej;
    - budowy nowych obiektów (nie dotyczy obiektów o charakterze tymczasowym).
  5. Dla strefy "OW" **obserwacji archeologicznej**
    - 5.1. Wymaga się działań prowadzących do:
      - ustalenia nadzoru archeologicznego dla wszelkich inwestycji lub prac ziemnych.
    - 5.2. Przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy powiadomić PSOZ o zamiarze prowadzenia prac ziemnych.
    6. Ustalenia szczegółowe zawierają zapisy określające, rygorom jakiej strefy poddany jest teren.
    7. Określenie "zabytek" oznacza obiekt będący zabytkiem w rozumieniu art. 4. ustawy o ochronie dóbr kultury i o muzeach. Wszelkie, zamierzone zmiany tych obiektów wymagają uzyskania zgody PSOZ.
    8. O zamierzanych zmianach w obiektach ujętych w tzw.: "wykazie zabytków architektury i budownictwa oraz innych elementów podlegających ochronie konserwatorskiej" zamieszczonym w "Wytycznych konserwatorskich do planu zagospodarowania przestrzennego m. Kudowa Zdrój" należy powiadamiać PSOZ.

**§ 18**

**Gospodarka komunalna.**

  1. Zobowiązuje się Zarząd Miasta do opracowania wytycznych dot. infrastruktury technicznej w mieście służących do sporządzania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 42 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym). Podstawą do opracowania wytycznych powinny być:
    - a) ustalenia planu oraz rysunki dokumentacji planu dot. infrastruktury technicznej;
    - b) dane i programy działania odpowiednich służb miejskich i przedsiębiorstw zarządzających urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej;
    - c) opracowania branżowe (koncepty, projekty) dot. części sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wykonywane wg potrzeb.
  2. W celu pełnego określenia warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej Zarząd Miasta powinien opracować odpowiednie programy branżowe i opracowania specjalistyczne o których mowa w rozdziale 5 uchwały *Ustalenia dot. realizacji planu* - szczególnie zapis § 62 nin. uchwały.
  3. Dopuszcza się wykorzystanie zapisów dotyczących infrastruktury technicznej jako elementów decyzji administracyjnych pod warunkiem uzyskania odpowiednich uzgodnień.
  4. Dopuszcza się lokalizację woźniostających urządzeń gospodarki komunalnej (stacje transformatorowe, nieuczęszczalne stacje redukcji no - pomiarowe gazu, przepompownie i zbiorniki wody itp.) o działkach o powierzchni do 500 m<sup>2</sup> na terenach o wszystkich typach ustaleń funkcjonalnych poza MW i AUC, chyba że ustalenia ogólne dla stref lub terenów stanowią inaczej.
  5. Na polickach dopuszcza się realizację urządzeń hydroenergetycznych, związanych z gospodarką wodną i ochroną przeciwpowodziową - bez ograniczeń.

6. Ustalenia dot. zaopatrzenia w wodę stref A, B, C, D, F i H oparto na założeniu, że dla wszystkich istn. i projektowanych elementów zagospodarowania woda będzie dostarczana z ujęć w Kartowie (m. i gm. Radków) oraz z ujęć i ZUW w Dąbczowie (gm. Lewin Kłodzki). Dla pozostałych stref (E, G i I) przewidziano zaopatrzenie indywidualne, którego zasady określono w ustaleniach dla stref i terenów.
7. Ustalenia dot. odprowadzenia i utylizacji ścieków sanitarnych, zasady odprowadzenia wód deszczowych, realizacji sieci i urządzeń elektroenergetycznych i gazowych określono w zapisach ogólnych dla stref miejskich i szczegółowych dla terenów.

## § 19

### Ustalenia ogólne dla ulic.

1. Klasyfikację techniczną i funkcjonalną ulic oparto o „Wytyczne projektowania ulic” Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych z 1992 r. Oznaczenie typu: "Z+L" oznacza, że ulica pełni jednocześnie dwie lub więcej funkcje. Ustalenia szczegółowe mogą precyzować warunki dopuszczenia niższej funkcji dla ulicy.
2. Dla terenów niezabudowanych o ustaleniach dopuszczających realizację kubatur, odległości nowej zabudowy od krawędzi jezdni określają przepisy szczegółowe. Jeżeli występuje tam określenie, że budynki powinny przylegać do ulicy, oznacza to (zgodnie z art. 43, ust.1 Ustawy z dn. 21.03.1985 o drogach publicznych - Dz.U. nr 14 z 1985 r., poz. 60 z późn. zmianami), że wymaga się zachowania minimalnej odległości zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni:
  - dla ulic głównych = 10 metrów (za wyjątkiem ulicy 02 gdzie min. odl. = 20 m oraz ulicy 01 gdzie min. odl. = 25 m);
  - dla ulic zbiorczych i lokalnych = 8 metrów;
  - dla ulic działkowych = 6 metrów;
 dopuszcza się indywidualne odstępstwa (zgodnie z art. 43, ust. 2 Ustawy o drogach publicznych) jeśli nie można spełnić warunku o kontynuacji linii zabudowy określonym w § 7 nin. uchwały.
3. Ulice wydzielone liniami rozgraniczającymi, lecz nie posiadające oznaczenia, są ulicami lokalnymi, dla których określa się min. wymaganą szerokość w liniach rozgraniczających = 12 m oraz min. szer. jezdni = 6 m.
4. Dla ulic nie określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wydzielanych jako działkowe lub lokalne (posiadające charakter dróg publicznych), np.: w wyniku podziału terenów na działki, ustala się minimalną szerokość pasa drogowego na min. 10 m bez określania minimalnej szerokości jezdni.
5. Wydzielenie ulic o charakterze dróg publicznych, o których mowa w ust. 4, nie wymaga zmiany planu.

## § 20

### Ustalenia ogólne dla parkingów.

1. Nie ustala się ilości miejsc parkingowych na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Wymaga się dla niektórych terenów przeznaczania części wydzielanych działek pod parkingi. Minimalne, wymagane ilości miejsc parkingowych (MP) w zależności od funkcji na działce podano w poniższym zestawieniu:
  - a. żłobek = 4 MP/10 dzieci;
  - b. przedszkole = 3 MP/10 dzieci;
  - c. szkoła = 20 MP/100 zatrudnionych;
  - d. przychodnia zdrowia = 20 MP/100 m<sup>2</sup> pow. użytk.;
  - e. biura, urzędy = 50 MP/100 zatrudnionych;
  - f. poczta = 40 MP/1000 m<sup>2</sup> pow. użytk.;
  - g. obiekty kultury (kluby, biblioteki, kina, teatry, muzea, wystawy) = 50 MP/100 użytkown. jednocześnie;
  - h. sklepy = 10 MP/100 m<sup>2</sup> pow. sprzedażnej;
  - i. hotele = 60 MP/100 łóżek;
  - j. zakład produkcyjny = 25 MP/100 zatrudnionych;
  - k. szpital = 6 MP/10 łóżek;
  - l. obiekty sportowe = 40 MP/100 użytkown. jednocześnie;
  - m. ogrody działkowe = 30 MP 100 działek;
  - n. mieszkalnicwo wielorodzinne = 1 MP/1 mieszkanie.
2. W przypadku braku możliwości realizacji miejsc parkingowych na działce dopuszcza się ich bilansowanie wraz z ogólnodostępnyimi miejscami parkingowymi. W takim przypadku bilans miejsc parkingowych musi uzyskać akceptację Zarządu Miasta.

## § 21

### **Komunikacja kolejowa.**

Ustalony dla niektórych terenów obowiązek zachowania rezerwy terenowych dla potrzeb kolei oznacza zachowanie pasa terenu szerokości min. 20 metrów bez prawa zabudowy. Wymaga się także, dla lokalizowanych w sąsiedztwie pasa obiektów, zachowania odległości wynikających z przepisów szczególnych.

## **Rozdział 3 - Ustalenia dla jednostek strukturalnych - strefy mniejszych wraz z ustaleniami szczegółowymi.**

## § 26

Ustalenia dla strefy **USŁUGOWO - PRODUKCYJNEJ** obejmującej obszar wzdłuż ul. Głównej od granicy miasta na wschodzie do włączenia drogi na Brzozowice na zachodzie o szerokości ok. 1500 m (od wysypiska odpadów komunalnych na południu do oczyszczalni ścieków na północy), oznaczony na rysunku planu linią kropkową i literą C o powierzchni ok. 276,5 ha. Zakłada się zwiększenie liczby mieszkańców o ok. 10%.

### **1. Ustalenia funkcjonalno - przestrzenne obowiązujące na terenie całej strefy:**

- 1.1. nie dopuszcza się lokalizacji funkcji uciążliwych:
  - zrucające ścieki inne niż typowe komunalne (z możliwością budowy własnych oczyszczalni ścieków),
  - emitujące hałas powyżej 40 dB w nocy lub 50 dB w dzień oraz przekraczających 75 dB przy krótkotrwałym wzroście poziomu dźwięku (tylko w obszarach o standardzie akustycznym kategorii 3, obejmujących tereny mieszkaniowe wraz z ich bezpośrednim sąsiedztwem),
- 1.2. wymaga się utrzymania rezerwy terenu dla nowego śladu drogi krajowej nr 8 na nowy śladzie (dopuszcza się użytkowanie dotychczasowej lokalizacji tymczasowej),
- 1.3. wymaga się utrzymania rezerwy terenu dla linii kolejowej łączącej istn. dworzec w Kudowie z przejściem granicznym w Stonem wzdłuż jej starego śladu (dopuszcza się użytkowanie dotychczasowej lokalizacji tymczasowej),
- 1.4. wymaga się utrzymania orientacyjnej proporcji wysokości nowej zabudowy do szerokości w liniach zabudowy ulic i placów mniejszej od 1/2; przekroczenie proporcji o 50 % wymaga opracowania dokumentacji, o której mowa w punkcie 1.7. i uzyskania akceptacji Zarządu Miasta,
- 1.5. wymaga się prowadzenia sieci infrastruktury technicznej pod powierzchnią terenu (w szczególności: elektroenergetyki, sieci teletechnicznej, gazowych i ciepłych),
- 1.6. wymaga się przeznaczania części działek pod parkingi,
- 1.7. zaleca się zobowiązanie inwestorów do opracowywania dokumentacji pokazujących obiekty w nawiązaniu do istn. budynków sąsiednich, zakres takiej dokumentacji (skala, wielkość widoków lub elewacji itp.) należy określać indywidualnie w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 1.8. postuluje się ustalenie zasady utrzymania wielkości terenów zieleni wysokiej w obrębie strefy.

## **2. Infrastruktura techniczna.**

- 2.1. Zaopatrzenie w wodę: wymaga się prowadzenia wodociągów wzdłuż istn. lub projektowanych ulic (dotyczy również stref: B, C i D); dopuszcza się inne prowadzenie wodociągów po opracowaniu programu dot. zaopatrzenia w wodę, o którym mowa w § 62 nin. uchwały. Do celi przeciwpożarowych należy stosować hydranty naziemne.

- 2.2. Odprowadzenie ścieków (dotyczy również stref: B, C i D): wszystkie

tereny zaінwestowania miejskiego w strefach A, B, C i D muszą posiadać kanalizację systemu rozdzielczego. Dopuszcza się realizację tego ustalenia poprzez stopniową przebudowę istn. kanalizacji ogólnospławnej z zachowaniem zasady, że przejmuje ona prowadzenie ścieków sanitarnych, a kanalizację deszczową, prowadzi się nową siecią, odprowadzenia ścieków, o którym mowa w § 62 nin. uchwały. Wszystkie ścieki sanitarne muszą być odprowadzone do istn. oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na terenie C-32. Dla kanalizacji deszczowej należy przewidzieć 4 nowe wloty do rzeki. Kilkamy poprzez osadniki wód deszczowych, dopuszcza się inne rozwiązania możliwe po opracowaniu programu dot. odprowadzenia wód deszczowych, o którym mowa w § 62 nin. uchwały

- 2.3. Zaopatrzenie w gaz (dotyczy również stref: B, C i D): tereny nowego, przewidzianego w planie zaінwestowania w tych strefach powinny być zasilane w gaz siecią średioprężną. Przewiduje się rozbudowę sieci gazowej przed stacją redukcyjną II stopnia przy ulicy Fabrycznej i ulicy Słonecznej. Gazociąg fi 100 zasilający stację redukcyjną przy ulicy Słonecznej służyć powinien jednocześnie jako źródło zasilania strefy B. Strefa C powinna być zasilana z gazociągu przy ulicy Fabrycznej. Rozbudowany gazociąg w tej strefie powinien zasilić strefę D wraz z przejściami granicznymi. Gazociągi należy układać wzdłuż ulic. Przy podejściach do odbiorców należy montować reduktory ciśnienia. Dopuszcza się rozwiązania mieszane (średnie i niskie ciśnienie dostarczane do odbiorców), szczególnie z wykorzystaniem istn. sieci gazowej, pod warunkiem uprzedniego opracowania programu gazyfikacji.


## § 27

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w strefie C „USŁUGOWO - PRODUKCYJNA”**

32. **Ustalenia dla terenu C-32 - NO.U (15 ha).**
- 32.1. Ustalenia funkcjonalne: OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW KOMUNALNYCH, INNE USŁUGI (dopuszcza się funkcje usługowo - prod. nie wymagające stałego pobytu ludzi).
- 32.2. Ustalenia przestrzenne: lok. budynków wzdłuż istn. ulicy Nad Potokiem; wielkość kubatur nie powinna znacznie przekraczać gabarytów kubatur istn. w sąsiedztwie.
- 32.3. Ustalenia zasad parcelacji: wymaga się aby działki wydzielane dla funkcji usługowo - produkcyjnych przylegały do ul. Nad Potokiem z bezpośrednim dojazdem.
- 32.4. Ustalenia szczególne: teren podlega rygorom ochrony Parku Narodowego Gór Stołowych.
- 32.5. Ustalenia dot. infrastr. techn.: zakłada się rozwój i modernizację istn. infrastruktury techn.
- 32.6. Ustalenia dot. komunikacji: dojazd z ulicy Nad Potokiem (012).
- 32.7. Ustalenia dot. tymczasowego użytkowania: funkcja mieszkaniowa w istn. budynkach wymaga przeniesienia lub likwidacji; dla obszaru wokół oczyszczalni wymaga się wykonania badań (zgodnie z ustaleniem zawartym w art. 18 ustawy z dn. 03.02.95 o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Dz.U. nr 16 z 1995 r., poz. 78) oraz opracowania „projektu planu gospodarowania” (w rozumieniu art. 16 ww ustawy) terenów na których stwierdzono wpływ uciążliwości oczyszczalni lub degradację gleb.
- 32.8. Uwagi, zalecenia: w przypadku stwierdzenia degradacji gruntów uniemożliwiającej wprowadzenie ograniczeń w prowadzeniu gospodarki rolnej i wymagającej wyłączenia części gruntów z użytkowania rolnego zaleca się wykupienie tej części gruntów przez miasto i zagospodarowanie ich zgodnie z ww. „projektem ...”; ewentualna rozbudowa oczyszczalni powinna następować w centralnej części terenu.

oznaczenie funkcji	przeznaczenie		
	podstawowe	uzupełniające	dopuszczalne
NO	oczyszczalnia ścieków komunalnych;	zieleni izolacyjna, parking, obiekty i urządzenia obsługi gospodarki odpadami (magazyny, bazy itp.);	
U	usługi elementarne i ponadpodstawowe, ogólnomiejskie: administracja, handel, gastronomia, rzemiosło itp., w tym z zielenią towarzyszącą;	usługi turystyczne (np. hotele), sportu, zdrowia, oświaty, kultury, kultu, parkingu;	mieszkalnictwo, rzemiosło produkcyjne z warsztatami wytwórczymi o parametrach spełniających ustalenia ogólne dla stref (w tym produkcja i usługi rolne);

Uwaga: dla przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczalnego ustalenia tekstowe są nadrzędne, dla przeznaczenia podstawowego obowiązują również inne ograniczenia i warunki, jeśli są zawarte w ustaleniach szczegółowych.



Burmistrz

Czesław Kuciński