

Uchwała nr .....  
Rady Miejskiej Bystrzycy Kłodzkiej  
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Długopole-Zdrój, gmina Bystrzyca Kłodzka.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024r., poz. 609) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1130), w związku z uchwałą nr LXXXVIII/674/2023 Rady Miejskiej Bystrzycy Kłodzkiej z dnia 27 października 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Długopole-Zdrój, gmina Bystrzyca Kłodzka, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bystrzyca Kłodzka przyjętego uchwałą nr XLI/412/13 z dnia 28 lutego 2013r. przez Radę Miejską w Bystrzycy Kłodzkiej z późn. zm., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1  
Ustalenia ogólne

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Długopole-Zdrój, gmina Bystrzyca Kłodzka, zwany dalej planem miejscowym, w granicach określonych w części graficznej zwanej dalej rysunkiem planu miejscowego.
2. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, które stanowi załącznik nr 2;
  - 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 3;
  - 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.
4. W planie miejscowym nie określa się:
  - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych ze względu na ich brak;
  - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§2

Oznaczenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, budynków i budowli infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych, o ile ustalenia planu miejscowego nie stanowią inaczej; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5m,
- 2) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) przeznaczenie terenu – planowany sposób użytkowania lub zagospodarowania terenu, który jest określony na danym terenie,
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje (przeważa) w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu miejscowego,
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w sposób określony w ustaleniach planu miejscowego, przy czym dopuszcza się nierealizowanie przeznaczenia uzupełniającego,
- 6) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem,
- 7) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego oraz obiekty i urządzenia im towarzyszące.

Rozdział 2  
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym, tożsama z terenem na którym występują: historyczny układ ruralistyczny, teren i obszar górniczy „Długopole-Zdrój I”, złoże wód leczniczych „Długopole-Zdrój” WL 8514, strefa „B” ochrony uzdrowiskowej, korytarze ekologiczne Góry Bystrzyckie – GKZ-8B;

- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - 4) symbol określający przeznaczenie terenu,
  - 5) obiekt ujęty w wykazie zabytków,
  - 6) teren Obszaru Chronionego Krajobrazu "Góry Bystrzyckie i Orlickie";
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

#### §4

Ustala się następującą klasę przeznaczenia terenu i odpowiadający mu symbol: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – MNW-U.

#### §5

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie miejscowym liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych oraz zgodnie z ustaleniami Rozdziału 3.

#### §6

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dla Obszaru Chronionego Krajobrazu „Góry Bystrzyckie i Orlickie” obowiązują przepisy odrębne,
- 2) dla złożeń wód leczniczych „Długopole-Zdrój” WL 8514, obowiązują przepisy odrębne,
- 3) dla obszaru i terenu górniczego „Długopole-Zdrój I” obowiązują przepisy odrębne,
- 4) działania podejmowane w granicach ww. terenu górniczego utworzonego dla eksploatacji wód leczniczych ze złoża „Długopole-Zdrój”, w zakresie projektowania, wykonywania, eksploatacji i likwidacji inwestycji powinny uwzględniać ochronę (potrzebę zabezpieczenia przed niekorzystnymi zmianami ilościowymi i jakościowymi) złoża wód leczniczych „Długopole-Zdrój”, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
- 5) dla strefy „B” ochrony uzdrowiskowej obowiązują przepisy odrębne i akty prawa miejscowego,
- 6) w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej obowiązują zakazy, o których mowa w art. 38a ust 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 151 ze zm.),
- 7) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach korytarzy ekologicznych Góry Bystrzyckie GKZ-8B dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 8) dotrzymanie standardów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 9) przeznaczenie powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych na zieleni;
- 10) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, w tym dla terenu IMNW-U jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego.

#### §7

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla obiektu ujętego w wykazie zabytków:
  - a) ustala się ochronę bryły, geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia dachowego, tektoniki elewacji, w tym tradycyjnych kształtów i podziałów skrzydeł okiennych;
  - b) zakazuje się przebudowy budynku ingerującej w pierwotny kształt i charakter, docieplania zewnętrznych ścian budynku zmieniających charakter istniejących elewacji, w tym: zmiany proporcji otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży, elementów dekoracyjnych lub docieplania ścian z cegły licowej lub kamienia;
  - c) zakazuje się zmiany wyglądu w sposób niezgodny ze stylem budowli w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych i kolorystyki;
  - d) dla remontów elewacji ustala się nakaz zachowania i konserwacji historycznych podziałów, detalu i kolorów, zgodnie z ich pierwowzorem, w tym ochronę elementów rzeźbiarskich i snycerskich oraz kutek o cechach zabytkowych, wmurowanych w elewacje lub zamontowanych na elewacjach budynków, np.: rzeźb, portali, opasek okiennych, witryn elementów kutek, szyldów, krat;
  - e) montaż urządzeń technicznych, tablic, reklam na elewacjach obiektu winien odbywać się z poszanowaniem zabytkowego charakteru;
- 2) na obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi:
  - a) ustala się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej wsi w zakresie skali, bryły i formy architektonicznej w tym kształtu i wysokości dachu, lokalizacji w obrębie działki, nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej oraz kształtować tak, by nie przyczyniła się do gruntownych zmian historycznie ukształtowanego krajobrazu wsi stosować tradycyjny, historyczny rodzaj pokrycia dachowego, kolorystykę uwzględniającą walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie wsi;
  - b) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych (w tym sidingu) jako materiałów okładzinowych, blachy falistej i blachy trapezowej jako pokryć dachowych;

- c) dla pokrycia dachowego ustala się dachówkę ceramiczną w kolorystyce naturalnej dla ceramiki;
- d) zakazuje się montażu anten satelitarnych i urządzeń technicznych na eksponowanych od strony przestrzeni publicznych elewacjach budynków;
- 3) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami pozyskane w trakcie robót budowlanych, prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych,
- 4) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej nie ustala się ich ochrony.

#### §8

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki dla terenu 1MNW-U nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>, z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
- 2) szerokość frontu działki dla terenu 1MNW-U nie może być mniejsza niż 14m, z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi dla terenu 1MNW-U nie może być mniejszy niż 70<sup>0</sup>, z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości.

#### §9

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez istniejący układ dróg;
- 2) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą;
- 3) ustala się:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny, dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc parkingowych w garażu,
  - b) dla usług minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych,
- 4) w związku z położeniem terenu w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej ilość miejsc postojowych podlega ograniczeniu zgodnie z art. 38a ust 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 151 ze zm.);
- 5) lokalizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### §10

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów dystrybucyjnej infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu, w tym kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
  - c) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną jako towarzyszącej inwestycjom przeznaczenia podstawowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej a ich wielkość powinna odpowiadać potrzebom,
  - d) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
  - e) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
  - a) z dystrybucyjnej sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci wodociągowych;
- 3) odprowadzanie ścieków:
  - a) odprowadzenie ścieków do dystrybucyjnej sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci kanalizacji deszczowej;
  - c) dopuszcza się retencję wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie melioracji: obowiązują przepisy odrębne,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych, sieci dystrybucyjnych linii napowietrznych i kablowych, średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie linii napowietrznych i kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych,
  - c) dopuszcza się wykonanie stacji transformatorowych w zależności od sposobu zagospodarowania terenu jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora, z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w

- granicy działki,
- d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych sieci dystrybucyjnej wyznacza się pasy technologiczne o szerokości:
    - 14m dla linii napowietrznej SN 20kV (po 7m po każdej ze stron od osi linii),
    - 7m dla linii napowietrznej nN 0,4kV (po 3,5m po każdej ze stron od osi linii),w pasach technologicznych obowiązuje zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej (powyżej 3m) i o rozbudowanym systemie korzeniowym,
  - 7) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
  - 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej,
    - b) dopuszcza się indywidualne zbiorniki zaopatrzenia w gaz i związane z nimi instalacje,
    - c) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci gazowych;
  - 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
    - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie:
      - gazem,
      - energią elektryczną,
      - z dystrybucyjnej sieci ciepłowniczej,
      - paliwami ciekłymi i stałymi,
      - z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) obowiązuje stosowanie instalacji o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego;
  - 10) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem,
  - 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego.

#### §11

Na terenie objętym planem miejscowym, wskazuje się inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczoną w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020r.: K213 – Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020 pn. Rozwój i modernizacja infrastruktury wodno-ściekowej w Aglomeracji Bystrzyca Kłodzka 2016-2020, Kontrakt 1 – Budowa sieci kanalizacji sanitarnej i przebudowa sieci wodociągowej w miejscowości Stara Bystrzyca, Kontrakt 2 – Przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej w ul. Wojska Polskiego w Bystrzycy Kłodzkiej, Kontrakt 3 – Przebudowa i budowa sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej w ul. Międzyłęśnej, Placu Szpitalnym i Kolejowej w Bystrzycy Kłodzkiej.

### Rozdział 3 Ustalenia dla terenu

#### §12

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1MNW-U ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
  - 2) uzupełniające:
    - a) teren usług sportu i rekreacji
    - b) teren parkingu;
    - c) teren zieleni urządzonej;
  - 3) wykluczone: teren usług handlu hurtowego lub usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług nauki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu;
  - 2) obowiązują ustalenia §7;
  - 3) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: minimalną 0,1, maksymalną 1,0;
  - 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
  - 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
  - 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 13,5m;
  - 7) ustala się ilość kondygnacji nadziemnych: maksimum trzy w tym poddasze użytkowe;
  - 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1000m<sup>2</sup>;
  - 9) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
  - 10) dla budynków nie spełniających warunków określonych w niniejszym paragrafie, istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się:
    - a) remonty,
    - b) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami niniejszego paragrafu.

### Rozdział 4

## Ustalenia końcowe

### §13

Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla terenu objętego planem miejscowym następującą wielkość stawki procentowej 30%.

### §14

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Bystrzycy Kłodzkiej.

### §15

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej