Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Biała Woda w rejonie przełęczy Puchaczówka.

Dolno.2003.143.2420 z dnia 2003.09.02
Status: Akt obowiązujący
Wersja od: 2 września 2003r.

Wejście w życie:
17 września 2003 r.

Uwagi:
Zmienia: uchwała Nr V/39/89 Rady Narodowej Miasta i Gminy Bystrzyca Kłodzka z 29.06.1989 r.

Uwagi:
Zmienia: uchwała Nr V/39/89 Rady Narodowej Miasta i Gminy Bystrzyca Kłodzka z 29.06.1989 r.

UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ W BYSTRZYCY KŁODZKIEJ

z dnia 27 czerwca 2003 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Biała Woda w rejonie przełęczy Puchaczówka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 oraz z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 i Nr 214, poz. 1806), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) oraz w związku z uchwałą nr XLIX/375/02 Rady Miejskiej w Bystrzycy Kłodzkiej z dnia 10 października 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Bystrzyca Kłodzka - Rada Miejska uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Biała Woda w Rejonie przełęczy Puchaczówka, w granicach działki ewidencyjnej nr 6/1.

§ 1.PRZEPISY OGÓLNE

1.Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej miejscowym planem, obejmuje teren o powierzchni 18,74 ha, położony we wschodniej części wsi Biała Woda w granicach działki ewidencyjnej nr 6/1.
2.Dla terenu określonego w ust. 1 § 1 obowiązują ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały oraz w rysunku miejscowego planu, który jako integralna część miejscowego planu stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
3.Obowiązują ustalenia rysunku miejscowego planu w następującym zakresie:
3.1. podstawowego przeznaczenia terenów,
3.2. ściśle określonych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym,
3.3. nieprzekraczalnych linii zabudowy,
3.4. zasad obsługi komunikacyjnej terenów,
3.5. zasad rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej.
Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte w rysunku miejscowego planu mają znaczenie informacyjne.
4.Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
4.1. **miejscowym planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług hotelarsko-rekreacyjnych we wsi Biała Woda, w granicach działki ewidencyjnej nr 6/1,
4.2. **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Bystrzycy Kłodzkiej,
4.3. **rysunku miejscowego planu** - należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu opracowany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
4.4. **terenie** - należy przez to rozumieć teren o jednorodnym przeznaczeniu podstawowym, ograniczony ściśle określonymi liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony odpowiednim symbolem numerycznym i literowym, w obrębie którego obowiązują te same ustalenia szczegółowe,
4.5. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który mu się przypisuje, w granicach ściśle określonych linii rozgraniczających,
4.6. **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji miejscowego planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami; wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
5.Przedmiotem ustaleń miejscowego planu jest:
5.1. określenie podstawowego przeznaczenia poszczególnych terenów,
5.2. wyznaczenie ściśle określonych linii rozgraniczających dla terenów o odmiennym przeznaczeniu podstawowym,
5.3. określenie dla wyznaczonych w miejscowym planie terenów zasad obsługi w zakresie komunikacji oraz dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
5.4. określenie zasad zabudowy, zagospodarowania terenów oraz standardów kształtowania zabudowy,
5.5. uściślenie warunków szczególnych wynikających z potrzeb ochrony środowiska.

§ 2.USTALENIA FORMALNO-PRAWNE

1.Uchwalony miejscowy plan jest obowiązującym przepisem w zakresie gospodarki przestrzennej i stanowi podstawę do ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

2.Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów należy określać w decyzjach administracyjnych, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sprzeczne z ustaleniami niniejszego planu są nieważne.

3.Dla terenów położonych w granicach niniejszego miejscowego planu tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Bystrzyca Kłodzka, uchwalonego uchwałą nr V/39/89 Rady Narodowej Miasta i Gminy Bystrzyca Kłodzka z dnia 29 czerwca 1989 r. wraz ze zmianą wprowadzoną do miejscowego planu uchwałą nr XXXIX/269/93 z dnia 15 września 1993 r.

§ 3.PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

Dla poszczególnych terenów wydzielonych w miejscowym planie ściśle określonymi liniami rozgraniczającymi ustala się następujące formy podstawowego przeznaczenia:

UT - Teren usług turystycznych z przeznaczeniem dla jednego kompleksu hotelowego z towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną oraz w zakresie zaopatrzenia w ciepło, odprowadzania i unieszkodliwienia ścieków.

US - Tereny użytków zielonych, przeznaczone dla rekreacji i sportów zimowych. Dopuszcza się instalowanie urządzeń sportowych wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami obsługi.

RL - Tereny lasów i zadrzewień.

EE - Teren stacji transformatorowej.

KG - Droga główna.

KD - Droga dojazdowa.

§ 4.LOKALNE WARUNKI, STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1.Projektowany hotel winien być realizowany jako obiekt stały z wykorzystaniem całorocznym.

2.Podstawowy program hotelu obejmujący usługi z zakresu pobytu i wyżywienia winien być wzbogacony o inne usługi towarzyszące pobytowi turystów w okresie lata i zimy.

3.Dopuszcza się przeznaczenie części pomieszczeń hotelowych na cele mieszkalne dla zatrudnianego personelu.

4.Architektura obiektu winna nawiązywać do architektury regionalnej Kotliny Kłodzkiej. Obiekt swoją architekturą, gabarytami, kolorystyką oraz wykończeniem i zastosowanymi materiałami winien harmonijnie wpisywać się w krajobraz.

5.Dla projektowanego hotelu ustala się maksymalną wysokość zabudowy w postaci 2 kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się również wykorzystanie poddasza na cele użytkowe.

6.Zaleca się zaprojektowanie podstawowego budynku hotelowego na rzucie prostokątnym.

7.Dopuszcza się projektowanie obiektu hotelowego jako obiekt w całości lub częściowo podpiwniczonego z wykorzystaniem kondygnacji piwnicznej na cele gospodarcze, w tym również garażowe.

Wysokość podpiwniczenia nie powinna przekraczać 1,0 m ponad powierzchnię terenu.

8.Określone na rysunku miejscowego planu linie zabudowy są nieprzekraczalne.

9.Dachy budynku hotelowego i ewentualnie realizowanych towarzyszących obiektów gospodarczych należy realizować jako strome, co najmniej dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o nieprzekraczalnym kącie nachylenia 450. Zaleca się pokrycie dachu materiałem ceramicznym w postaci dachówki w kolorze zbliżonym do czerwonego. Układ kalenic identyczny dla wszystkich obiektów, zbliżony do równoległego do drogi wojewódzkiej.

10.Lokalizacja wjazdów na poszczególne tereny winna być zgodna ze wskazaniem rysunku miejscowego planu.

11.Cały teren przeznaczony dla lokalizacji hotelu należy zagospodarować zielenią. Wyjątkowa waga tego problemu winna być poparta opracowanym projektem zieleni, który należy dołączyć do dokumentacji budowlanej. Ustala się dla terenu zabudowy hotelowej, oznaczonej w rysunku miejscowego planu symbolem "UT", pozostawienie terenu niezabudowanego i niezainwestowanego jako powierzchni biologicznie czynnej stanowiącej co najmniej 50% ogólnej powierzchni działki.

12.Wprowadza się zakaz stosowania trwałego ogrodzenia działki hotelowej.

13.Przy realizacji ustaleń niniejszego miejscowego planu należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące ukształtowanie terenu, a prace ziemne związane z posadowieniem obiektów kubaturowych należy ograniczyć do niezbędnego minimum.

14.Przed wystąpieniem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy opracować koncepcję architektoniczno-budowlaną, która będzie załącznikiem do wniosku o wydanie wyżej wymienionej decyzji.

§ 5.ZASADY OBSŁUGI TERENÓW W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

1.Obsługę terenu w granicach objętych niniejszym planem zapewnia:

1.1. droga wojewódzka nr 392 relacji Żelazno - Lądek Zdrój - Stronie Śląskie - Bystrzyca Kłodzka. Drodze tej przypisuje się klasę drogi głównej "KG" określając dla niej obowiązujące parametry geometryczne:

1.1.1. szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 30,0 m,

1.1.2. droga jednojezdniowa, dwupasowa,

1.1.3. jezdnia o szerokości 7,0 m,

1.1.4. obustronne, utwardzone pobocza o szerokości 1,25 m.

Funkcja drogi - śródsudecka droga turystyczna.

1.2. Droga gminna do telewizyjnej stacji przekaźnikowej Czarna Góra, dla której przypisuje się klasę drogi dojazdowej "KD".

Dla drogi tej określa się obowiązujące parametry geometryczne:

1.2.1. szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,

1.2.2. droga jednojezdniowa, dwupasowa,

1.2.3. jezdnia o szerokości 5,5 m,

1.2.4. obustronne, utwardzone pobocze o szerokości 1,0 m.

1.3. Wjazdy na poszczególne tereny pokazano w sposób orientacyjny na rysunku miejscowego planu. Projekt wjazdów należy uzgodnić z zarządcą drogi.

1.4. Parkingi i stanowiska postojowe dla samochodów winny być lokalizowane wyłącznie w obrębie poszczególnych terenów. Ilość stanowisk postojowych należy dostosować do wielkości miejsc noclegowych w hotelu oraz ilości użytkowników urządzeń z zakresu sportów zimowych, uwzględniając aktualnie stosowane wskaźniki obsługi motoryzacji.
Dla terenów "UT" w okresie całorocznym oraz dla terenu "US" w okresie zimowym przewidzieć dodatkowe miejsca postojowe dla potrzeb turystów jednodniowych.
1.5. Wyklucza się lokalizację parkingów położonych bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej.
1.6. W pasach wydzielonych dla dróg ściśle określonymi liniami rozgraniczającymi dopuszcza się:
1.6.1. ruch kołowy, pieszy i rowerowy,
1.6.2. lokalizację urządzeń obsługi komunikacji,
1.6.3. za zgodą zarządcy dróg lokalizację i realizację urządzeń obsługi i utrzymania ruchu, nowych odcinków uzbrojenia z zakresu infrastruktury technicznej oraz reklam informacyjnych.

§ 6.ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1.**Zaopatrzenie w wodę pitną:**
1.1. zaopatrzenie projektowanej zabudowy w wodę pitną należy oprzeć o istniejące ujęcie wody we wsi Biała Woda, zlokalizowane w obrębie sąsiadującej działki ewidencyjnej nr 58/6, położonej po północnej stronie drogi wojewódzkiej,
1.2. dopuszcza się inne rozwiązania zaopatrzenia projektowanej zabudowy w wodę pitną, wliczając w to również pozyskanie wody w granicach określonych niniejszym planem. W tym wypadku należy uzyskać stosowne decyzje administracyjne,
1.3. projektowaną sieć wodociągową należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi wojewódzkiej w uzgodnieniu z zarządcą drogi. Orientacyjny przebieg projektowanej sieci wodociągowej wskazano w rysunku miejscowego planu.

2.**Gospodarka ściekowa:**
2.1. odbiornikiem ścieków bytowych z projektowanej zabudowy winna być projektowana biologiczno-mechaniczna oczyszczalnia ścieków; usytuowana w dolnym odcinku potoku Sienna Woda bądź istniejąca oczyszczalnia ścieków w Stroniu Śląskim,
2.2. do czasu realizacji przedsięwzięć określonych w pkt 2.1. dopuszcza się jako rozwiązanie tymczasowe realizację własnej mechaniczno--biologicznej oczyszczalni ścieków bądź budowę szczelnych, bezodpływowych zbiorników zlokalizowanych zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
2.3. obowiązuje bezwzględny zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych bezpośrednio do gruntu, rowów bądź cieków naturalnych,
2.4. dopuszcza się odprowadzenie ścieków opadowych z połaci dachowych obiektów budowlanych i utwardzonych nawierzchni (parkingów, placów postojowych i manewrowych, wewnętrznych dróg i chodników pieszych), bezpośrednio do gruntu, po uprzednim ich oczyszczeniu przy udziale odstojników, piaskowników bądź separatorów,
2.5. ustala się zasadę prowadzenia projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy dróg i zgodnie z obowiązującymi

przepisami szczególnymi. Dopuszcza się prowadzenie tych sieci przez tereny o innym przeznaczeniu, w sposób niepowodujący kolizji z podstawowym przeznaczeniem terenu,
2.6. nawierzchnie parkingów, placów, dróg wewnętrznych oraz przejść pieszych winny być utwardzone materiałami nieprzepuszczalnymi, chroniącymi grunt i powierzchnię terenu przed zanieczyszczeniami samochodowymi.

3.**Gospodarka odpadami komunalnymi:**

3.1. projektowaną zabudowę hotelową należy wyposażyć w kontenerowe pojemniki na odpady komunalne, zapewniając na miejscu selektywną ich zbiórkę i magazynowanie,
3.2. gromadzone w kontenerach odpady komunalne należy na bieżąco wywozić na najbliższe składowisko odpadów komunalnych,
3.3. obowiązuje bezwzględny zakaz gromadzenia odpadów poza kontenerami w granicach terenu objętego miejscowym planem.

4.**Gospodarka cieplna:**

4.1. zaleca się uzyskiwanie ciepła do celów grzewczych i bytowych przy udziale paliw proekologicznych tj. energii elektrycznej, oleju opałowego bądź gazu bezprzewodowego,
4.2. dopuszcza się również stosowanie innych, odnawialnych źródeł energii cieplnej.

5.**Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

5.1. zaopatrzenie w energię elektryczną projektowanej zabudowy hotelowej jak również urządzeń z zakresu sportów zimowych należy oprzeć na istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia nr L-882 relacji: wieś Stronie Śląskie - stacja przekaźnikowa Czarna Góra. Trasę linii zachowuje się bez zmian,
5.2. ustala się potrzebę budowy stacji transformatorowej na wydzielonym terenie oznaczonym w rysunku miejscowego planu symbolem EE,
5.3. projektowana sieć elektryczna n.n. wyprowadzona ze stacji transformatorowej winna być realizowana w formie kabla doziemnego,
5.4. ustala się orientacyjne zapotrzebowanie mocy dla potrzeb obiektu hotelowego w ilości 40 KV.

6.**Zaopatrzenie w gaz:**

6.1. ustala się system bezprzewodowego zaopatrzenia projektowanej zabudowy hotelowej w gaz.

7.**Telekomunikacja:**

Zachowuje się bez zmian istniejący system łączności. Projektowane odcinki sieci telekomunikacyjnej należy prowadzić w formie kabli podziemnych.

§ 7.SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1.Położenie obszaru objętego niniejszym miejscowym planem w obrębie granic Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego nakłada obowiązek stosowania się do zakazów i nakazów określonych w statucie parku.

2.Powierzchnie leśne, położone w granicach planu miejscowego, stanowiące brzeżny fragment dużego kompleksu leśnego uznaje się za lasy ochronne. Obowiązuje bezwzględny zakaz uszczuplania zasobów leśnych poprzez wycinanie poszczególnych drzew.

3.Należy zabezpieczyć przestrzeń ekotonową pomiędzy terenami inwestycji, a granicą lasu.

4.W granicach miejscowego planu, a szczególnie na terenach użytków zielonych obowiązuje zakaz nawożenia gruntu nawozami mineralnymi oraz stosowania środków chemicznych przy ewentualnych zabiegach agrotechnicznych w okresie wegetacji roślin.
5.Należy szczególnie chronić zbiorowiska roślinności bagiennej, występującej w granicach terenu "US", położonego po wschodniej stronie terenu "UT". Dla terenu zbiorowisk roślinności bagiennej, w rysunku miejscowego planu wprowadzono dodatkowe oznaczenia graficzne, w postaci przerywanej szrafy. Dla ochrony tego terenu wyłącza się go z zagospodarowania turystycznego, wprowadzając również zakaz pieszej penetracji.
6.Dla terenów oznaczonych w rysunku miejscowego planu symbolami "US" wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe, w tym:
* Dla terenu położonego na zachód od projektowanej stacji transformatorowej ustala się przeznaczenie podstawowe terenu jako rekreacyjne bez prawa zabudowy. Dopuszcza się wprowadzenie ścieżek spacerowych oraz narciarskich tras biegowych.
* Dla terenu położonego na wschód od terenu oznaczonego symbolem "UT" ustala się przeznaczenie podstawowe terenu jako rekreacyjne. Dopuszcza się na tym terenie realizację niezbędnych urządzeń infrastrukturalnych z zakresu obsługi turystyki letniej i zimowej. W celu ograniczenia nasycenia terenu tymi urządzeniami dopuszcza się instalację dwóch "szkoleniowych" wyciągów narciarskich z niezbędnymi obiektami obsługi. Wprowadza się na tym terenie zakaz realizacji obiektów gastronomicznych i handlowych. Cały teren z wyłączeniem obszaru zbiorowisk roślinności bagiennej może być przeznaczony dla penetracji spacerowej jak również biegów i zjazdów narciarskich.
7.Ustala się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi wzdłuż trasy napowietrznej; linii elektroenergetycznej 20 kV L-882 w obustronnych pasach terenu o szerokości po 10 m, tj. w odległości minimum 5,2 m od skrajnego przewodu linii.
8.Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego na terenach przeznaczenia podstawowego, mierzone na granicach własności, winny być zgodne z zapisami przepisów szczególnych.
9.Celem maksymalnego ograniczenia skutków oddziaływania realizacji ustaleń miejscowego planu na środowisko należy w pełni spełnić określone w § 4 pkt "lokalne warunki, standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu" oraz § 6 pkt "zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej".

§ 8.USTALENIA DOTYCZĄCE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1.Konsekwencją uchwalenia miejscowego planu jest wzrost wartości terenów położonych w granicach planu.
2.Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:
* 5% dla terenów usług turystycznych,
* 3% dla pozostałych terenów.

3.Jednorazowa opłata w tej wysokości będzie naliczona i pobrana od właściciela na rzecz Gminy Bystrzyca Kłodzka, w przypadku zbycia przez niego nieruchomości.

§ 9.USTALENIA KOŃCOWE

1.Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bystrzycy Kłodzkiej.
2.Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

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

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU WE WSI BIAŁA WODA W REJONIE PRZEŁĘCZY PUCHACZÓWKA

grafika