Rada Miejska
w Dusznikach Zdroju

UCHWAŁA NR VI/33/99
RADY MIEJSKIEJ W DUSZNIKACH ZDROJU
Z DNIA 27 stycznia 1999 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług hotelarskich w mieście Duszniki Zdrój, obręb Zieleniec.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym (jednolity tekst ustawy z 1996 roku – Dz. U. nr 13 poz.74, wraz z późniejszymi zmianami) i art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 89 poz. 415, wraz z późniejszymi zmianami),

Rada Miejska w Dusznikach Zdroju postanawia, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług hotelarskich w mieście Duszniki Zdrój obręb Zieleniec zwany dalej w niniejszej uchwale miejscowym planem.
2. Obowiązują ustalenia miejscowego planu zawarte w treści niniejszej uchwały oraz w rysunku miejscowego planu, który jako integralna część miejscowego planu, stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

GRANICE MIEJSCOWEGO PLANU:

Miejscowy plan opracowany jest dla terenu w granicach działki rolnej nr 6/1 A.M.3 miasta Duszniki Zdrój, obręb Zieleniec obejmującej:

R VI - 0,4334 ha,
Ps V - 2,4138 ha,
Ps VI - 5,8014 ha,
N - 0,0423 ha.

Łączna powierzchnia terenu wynosi 8,6909 ha.

§ 3.

PRZEZNACZENIE TERENU:

1. Teren określony w § 2 przeznacza się pod zabudowę obiektami hotelarskimi, realizowanymi na wydzielonych działkach budowlanych; w formie hoteli, pensjonatów, domów wycieczkowych bądź schronisk młodzieżowych.
2. Projektowane obiekty hotelarskie mogą być wzbogacone dodatkowo o funkcję mieszkaniową (lokal mieszkalny właściciela obiektu) lub funkcję usługową z zakresu handlu (sklep).
3. Na terenie określonym w § 2 wyznacza się dla projektowanych obiektów hotelarskich 10 działek budowlanych, oznaczając je w rysunku miejscowego planu symbolem „UT", z następującą numeracją:
   „1 UT" – o powierzchni 0,5760 ha,
   „2 UT" – o powierzchni 0,4080 ha,
   „3 UT" – o powierzchni 0,4900 ha,
   „4 UT" – o powierzchni 0,5610 ha,
   „5 UT" – o powierzchni 0,5270 ha,

„6 UT" – o powierzchni 0,3800 ha,
„7 UT" – o powierzchni 0,3752 ha,
„8 UT" – o powierzchni 0,4054 ha,
„9 UT" – o powierzchni 0,4465 ha,
„10 UT/ZU" – o powierzchni 1,1400 ha.
Łączna powierzchnia 10 działek budowlanych wynosi 5,3091 ha.

Teren oznaczony w rysunku miejscowego planu symbolem „10 UT/ZU" może być przeznaczony pod zabudowę usługą hotelarską, bądź alternatywnie uznany za teren wysokiej zieleni urządzonej o funkcji wiatrochronnej i rekreacyjnej.

4. Dla pozostałego terenu w granicach miejscowego planu określa się następujące przeznaczenie:

4.1. Teren wysokiej zieleni urządzonej o funkcji wiatrochronnej i rekreacyjnej, o powierzchni 2,5148 ha jest oznaczony w rysunku miejscowego planu symbolem „11 ZU".

4.2. Tereny komunikacji kołowej i pieszej; oznaczone w rysunku miejscowego planu następującymi symbolami:
„12 KD ½" – ulica dojazdowa; o powierzchni 0,1150 ha,
„13 KD ½ „ – ulica dojazdowa; o powierzchni 0,1100 ha,
„14 KD ½ „ - ulica dojazdowa; o powierzchni 0,4200 ha,
„15 KX" - ciąg pieszo – jezdny; o powierzchni 0,2220 ha.
Łącznie powierzchnia terenu komunikacji 0,8670 ha.

§ 4.
ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

1. Minimalną odległość linii zabudowy dla projektowanych obiektów wyznaczoną od krawędzi ulic, określa rysunek miejscowego planu; dopuszcza się zwiększenie tej odległości. Usytuowanie projektowanych obiektów na poszczególnych działkach budowlanych, określone w rysunku miejscowego planu, jest orientacyjne.
2. Maksymalna wysokość zabudowy 2,5 kondygnacji nadziemnych.
Dachy obiektów strome; dwu – lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych.
3. Architektura obiektów winna odpowiadać cechom regionalnego budownictwa sudeckiego ze szczególnym uwzględnieniem charakterystycznych cech istniejącej zabudowy Zieleńca.
Należy zadbać o zharmonizowanie projektowanej zabudowy z naturalnym górskim krajobrazem oraz właściwe jej wkomponowanie w panoramy widokowe rozciągające się ze stoków narciarskich i dróg kołowych Zieleńca.
4. Zachować w maksymalnym stopniu istniejącą konfigurację terenu oraz walory naturalnego krajobrazu obszaru.
5. Granice wydzielonych działek budowlanych nie należy utrwalać w terenie ogrodzeniami bądź nasadzeniami żywopłotowymi.
6. Zachować i chronić istniejące kępy zadrzewień oraz pojedyncze drzewa.
7. W obrębie terenów oznaczonych symbolami „11 ZU" i „10 UT/ ZU" dokonać nasadzeń wysokiej zieleni o funkcji wiatrochronnej. Zieleń ta winna mieć charakter zieleni urządzonej, z możliwością późniejszego jej wykorzystania dla celów rekreacyjnych.
Przy doborze gatunków drzew i krzewów uwzględnić warunki klimatu lokalnego Zieleńca.

8. Pas wysokiej zieleni o funkcji wiatrochronnej nasadzić wzdłuż północnej granicy działki budowlanej „1 UT".
9. Dojazd kołowy do poszczególnych działek budowlanych rozwiązać w oparciu o istniejące bądź projektowane ulice dojazdowe „KD ½".

§ 5.
OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO:

1. Teren objęty miejscowym planem leży w zasięgu następujących obszarów chronionych:
   - Obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich,
   - strefy „B" ochrony uzdrowiska Duszniki Zdrój,
   - chronionej zlewni rzeki Nysy Kłodzkiej.
2. Realizacja ustaleń miejscowego planu nie może wpłynąć negatywnie na stan środowiska przyrodniczego Zieleńca i zdrowia ludzi.
3. Ewentualna uciążliwość akustyczna projektowanych budynków nie może przekroczyć granic wyznaczonych dla nich działek budowlanych.
4. Respektując zasady ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi należy spełnić w pełni warunki określone w § 4 i § 6 niniejszej uchwały, dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz jego uzbrojenia.

§ 6.
ZASADY UZBROJENIA TERENU:

1. Projektowane budynku zaopatrzyć w energię elektryczną i przyłącza telekomunikacyjne z istniejącej napowietrznej sieci dzielnicy.
2. Dostawa wody pitnej z lokalnych ujęć wodnych Zieleńca; dopuszcza się inne indywidualne rozwiązania.
3. Ścieki bytowe z budynków odprowadzać do przesyłowego, wysokociśnieniowego kolektora sanitarnego relacji Zieleniec – Duszniki Zdrój.
4. Na stałe odpady bytowe przeznaczyć kontenerowe zbiorniki, opróżniane przez miejską służbę komunalną.
5. Ciepło dla celów grzewczych i bytowych uzyskać w oparciu o „paliwa ekologiczne" t.j. np.: energię elektryczną, olej opałowy, bądź gaz bezprzewodowy.

§ 7.
OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:

1. Dla terenu projektowanej zabudowy dojazd kołowy z drogi krajowej nr 389 relacji droga krajowa nr 8 – Międzylesie, zapewniają istniejące drogi gminne, oznaczone w rysunku miejscowego planu symbolami: „12 KD ½" i „13 KD ½".
   Przyjmuje się dla nich normatywne parametry geometryczne ulicy dojazdowej, jedno – jezdniowej o dwóch pasach ruchu t.j.:
   - szerokość jezdni 6,0 m.,
   - szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m.

   Ulica dojazdowa „12 KD ½" zabezpiecza dojazd kołowy do działek budowlanych „1-6 UT", zaś ulica dojazdowa „13 KD ½" alternatywnie do działki „1 UT".
2. Funkcję obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, oznaczonych w rysunku miejscowego planu symbolami: „7 UT", „8 UT", „9 UT", „10 UT/ZU" oraz alternatywnie działki „6 UT" spełnia projektowana ulica dojazdowa, oznaczona w rysunku miejscowego planu symbolem „14 KD ½".
   Parametry geometryczne ulicy analogiczne jak ulic dojazdowych „12 KD ½" i 13 KD ½".

Projektowaną ulicę dojazdową „14 KD ½" kończy plac do zawracania.

3. Obsługę komunikacyjną terenów zieleni urządzonej „11 ZU" oraz „10 UT/ZU" zapewnia projektowany ciąg pieszo – jezdny, oznaczony w rysunku miejscowego planu symbolem „15 KX". Jego szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 6,0 m.
4. Miejsca parkingowe dla samochodów osobowych należy zorganizować w obrębie poszczególnych działek budowlanych przed projektowanymi budynkami.
   Dodatkowe pasy postojowe dla parkowania równoległego samochodów osobowych należy przewidzieć w obrębie linii rozgraniczających ulic dojazdowych.

§ 8.
USTALENIA DOTYCZĄCE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:

1. Konsekwencją uchwalenia miejscowego planu jest wzrost wartości nieruchomości, określonej w § 2 niniejszej uchwały.
2. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10 %.
3. Jednorazowa opłata będzie pobrana w przypadku zbywania nieruchomości przez jej Właściciela.

§ 9.
USTALENIA FORMALNO – PRAWNE:

1. Ustalenia miejscowego planu są zgodne ze „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Duszniki Zdrój", uchwalonym uchwałą nr XXII/120/96 Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju z dnia 15 maja 1996 roku oraz nie naruszają ustaleń i dyspozycji przestrzennych planu szczegółowego rejonów turystycznych w Zieleńcu – Duszniki Zdrój, uchwalonego przez Miejską Radę Narodową w Dusznikach zdroju uchwałą nr 35/IX/89 z dnia 15 listopada 1989 roku.
2. Uchwalony miejscowy plan jest obowiązującym przepisem gminnym w zakresie gospodarki przestrzennej i stanowi podstawę do ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania dla terenu położonego w jego granicach.
3. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sprzeczne z ustaleniami miejscowego planu są nieważne.
4. Dla terenu objętego miejscowym planem traci moc uchwała nr 65/87 Miejskiej Rady Narodowej w Dusznikach Zdroju z dnia 29 maja 1987 roku, podjęta w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Duszniki Zdrój.

§ 10.
USTALENIA KOŃCOWE:

1. Realizację niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta w Dusznikach Zdroju.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dnia od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

RADCA PRAWNY
mgr Halina Tułacz

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju
Zdzisław Cetnarowicz

RYSUNEK

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU USŁUG HOTELARSKICH W MIEŚCIE DUSZNIKI ZDRÓJ, OBRĘB ZIELENIEC

DZIAŁKA NR 6/1 A.M.3.

SKALA 1 : 1.000

PODZIAŁKA LINIOWA 0 10 20 40 60 70 80 100 m

Załącznik nr 1 do uchwały nr ...
Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju z dnia ...

OZNACZENIA:

I. ISTNIEJĄCE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU DO ZACHOWANIA BEZ ZMIAN:

- granice działek ewidencyjnych
- otwarte rowy melioracyjne
- istniejące budynki mieszkalne i usługowe
- napowietrzna linia elektroenergetyczna WN
- stacja transformatorowa
- napowietrzna linia elektroenergetyczna NN
- kablowa linia elektroenergetyczna NN
- napowietrzna linia oświetleniowa
- napowietrzna, kablowa linia telekomunikacyjna
- sieć wodociągowa
- sieć kanalizacyjna
- pojedyncze drzewa
- skarpy i podcięcia terenowe
- Ps pastwiska
- ł.s.l.z. kępy zadrzewień
- K-Km małe, nieczynne wyrobiska
- jezdnia drogi krajowej nr 389
- nieutwardzone drogi gruntowe
- osie istniejących ulic i dróg gminnych

II. DYSPOZYCJE PRZESTRZENNE MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DUSZNIKI ZDRÓJ, DLA TERENÓW SĄSIADUJĄCYCH Z GRANICAMI OPRACOWANIA PLANU:

- RZ teren użytków zielonych
- 911 KDV droga V klasy technicznej
- E18 KS teren komunikacji: parking
- E19 UT teren usług turystyki (obsługa sportów zimowych)
- E20 UT teren usług turystyki (hotel turystyczny, gastronomia)
- E21 UT,UN teren usług turystyki i nauki
- E30 MR teren zabudowy zagrodowej
- E12 MN,MR teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pensjonatowej
- Granica opracowania planu szczegółowego rejonów turystycznych w Zieleńcu Duszniki Zdrój (rejon 2), uchwalanego przez MRN w Dusznikach Zdroju uchwałą nr 35/IX/89 z dnia 15 11 1989 roku (Dz. U. W.W. nr 18 poz.228)

USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU

1. OZNACZENIA LINIOWE I INNE:

- granice opracowania miejscowego planu
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach - ścisłe określone
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach - orientacyjne
- orientacyjne linie wewnętrznego podziału w obrębie terenu o jednorodnej funkcji
- zewnętrzne krawędzie projektowanych ulic
- osie projektowanych ulic i ciągów pieszo - jezdnych
- minimalna dopuszczalna linia zabudowy dla projektowanych obiektów wyznaczona od krawędzi jezdni ulic
- pojedyncze drzewa do zachowania i ochrony
- orientacyjne usytuowanie projektowanych obiektów na wyznaczonych działkach budowlanych
- pas wysokiej zieleni urządzonej

2. FUNKCJE TERENÓW:

- UT - teren usług hotelarskich,
- ZU - teren wysokiej zieleni urządzonej o funkcji wiatrochronnej i rekreacyjnej,
- KD ½ - ulice dojazdowe,
- KS - ciąg pieszo - jezdny,
- 1,2,3, - symbole liczbowe dla poszczególnych terenów oraz działek budowlanych wyznaczonych dla obiektów hotelarskich

OPRACOWANIE:

mgr Romuald Wańkurski
ul. Modrzewskiego 44, 57-340 LĄDEK ZDRÓJ
uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym ograniczone nr 3119/88
Urzędu Gospodarki Przestrzennej
z dnia 25 marca 1988 r.

Jadwiga Kujda
TECHNIK ARCHITEKT