ZARZĄD MIASTA DUSZNIKI ZDRÓJ

DOKUMENTACJA PLANISTYCZNA

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU USŁUG HOTELARSKICH W MIEŚCIE DUSZNIKI ZDRÓJ

OBRĘB ZIELENIEC dz. nr 7 AM-3

DUSZNIKI ZDRÓJ 1999 ROK

RYSUNEK

ZARZĄD MIASTA DUSZNIKI ZDRÓJ

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU USŁUG HOTELARSKICH
W MIEŚCIE DUSZNIKI ZDRÓJ
OBRĘB ZIELENIEC DZ. NR 7 AM – 3

TEKST UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ
W DUSZNIKACH ZDROJU

DUSZNIKI ZDRÓJ - 1999 ROK

Rada Miejska
w Dusznikach Zdroju

UCHWAŁA NR XVI/70/99
RADY MIEJSKIEJ W DUSZNIKACH ZDROJU
Z DNIA 24 listopada 1999r

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług hotelarskich w Dusznikach Zdroju
- obręb **Zieleniec** działka nr 7 AM 3 .

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVIII /193/97 Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju z dnia 30 października 1997 roku w sprawie przystąpienia do spo – rządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalno – pensjonatowej oraz usług z zakresu turystyki w Mieście Duszniki Zdrój Obręb Zieleniec ,

oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym / jednolity tekst z 1996 r Dz. U. Nr 13 poz. 74 z późniejszymi zmianami / , art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym jednolity tekst ustawy z dnia 22 stycznia 1999 roku Dz. U. Nr 15 poz. 139 Rada Miejska w Dusznikach Zdroju **uchwala miejscowy plan** zagospodarowania przestrzennego terenu usług hotelarskich w Dusznikach Zdroju – Obręb **Zieleniec działka nr 7 AM-3**.

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług hotelarskich w Dusznikach Zdr. – obręb Zieleniec dz. nr 7 jest obowiązującym przepisem gminnym w zakresie gospodarki przestrzennej i stanowi podstawę do ustalenia dla tego teren warunków zabudowy i zagospodarowania.
   Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sprzeczne z ustaleniami planu są nieważne.
2. Dla terenu objętego niniejszym miejscowym planem **traci moc** uchwała nr 65/87 Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju z dnia 29 maja 1987 roku.

§ 2

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu usług turystyki objęto teren o powierzchni 4,4268 ha w granicach działki nr 7 w Dusznikach Zdroju – obręb Zieleniec AM 3.

§ 3

Przedmiotem ustaleń miejscowego planu są tereny wyznaczone w rysunku planu liniami rozgraniczającymi , w których funkcję określono poniżej:

- tereny zabudowy pensjonatowej oznaczone na rysunku plany **MP**
- teren hotelu turystycznego oznaczone na rysunku planu **UT**
- tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu **ZP**
- tereny zieleni urządzonej niskiej oznaczone na rysunku planu **ZU**
- tereny komunikacji - ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu **KD** oraz parkingi oznaczone na rysunku planu **P.**

§ 4

Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały . Ustalenia występujące w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 5

Program zagospodarowania terenu

Dla terenu objętego miejscowym planem ustala się następujące elementy zagospodarowania dla poszczególnych obszarów :

1 UT - teren hotelu turystycznego
2 MP - 7 MP - teren zabudowy pensjonatowej
8 ZP - teren zieleni parkowej
9 ZU – 10 ZU - teren zieleni urządzonej niskiej
1 KD – 2 KD - teren komunikacji - droga dojazdowa
P - teren komunikacji - parkingi

Dopuszcza się korekty wyżej wyszczególnionego programu w dostosowaniu do aktualnych potrzeb i możliwości Inwestora.

§ 6

Zasady zagospodarowania terenu

Główne zasady zagospodarowania terenu określa rysunek planu , a w szczególności :

- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- granice projektowanych działek
- orientacyjne usytuowanie projektowanych obiektów

- nieprzekraczalne linie zabudowy
- układ komunikacyjny - drogi dojazdowe KD oraz parkingi P
- kierunki włączenia działek do dróg dojazdowych
- tereny zieleni parkowej ZP i zieleni niskiej urządzonej ZU w węzłach komunikacji

Dla projektowanej **zabudowy ustala się następujące warunki :**

a/ **1UT** - teren hotelu turystycznego
- wysokość zabudowy 3 ½ kondygnacji
- rozczłonkowana bryła tarasowo „wpisana" w teren
- architektura obiektu charakterem i klimatem nawiązująca do regionalnej zabudowy górskiej Sudetów
- dojazd do obiektu z dwóch poziomów : - dolny z drogi dojazdowej 2 KD i górnej z końcowego odcinka tej drogi
- nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu
- obiekt o 60 miejscach noclegowych dostosowany do wymogów turystyki górskiej - zimowej.

b/ **2MP – 7MP** - teren zabudowy pensjonatowej
- wysokość zabudowy 2 ½ kondygnacji
- rozczłonkowana bryła o architekturze nawiązującej do regionalnej zabudowy górskiej Sudetów
- ilość miejsc min. 15 z profilem usług towarzyszących charakterystycznych dla turystyki górskiej letniej i zimowej
- linie zabudowy nieprzekraczalne - wg rysunku planu – min. 5,0 m. od linii rozgraniczających drogi dojazdowej.
- istniejąc zieleń wysoka do zachowania z uzupełnieniem zielenią projektowaną.

c/ **8ZP** – teren zieleni parkowej :
zachowana grupa istniejącej zieleni wysokiej (las) z uzupełnieniami po realizacji drogi dojazdowej 2KD i utrzymanymi naturalnymi ciągami pieszymi.

9ZU - 10ZU - tereny zieleni niskiej urządzonej.
Trawniki i krzewy dostosowane do warunków górskich uzupełniające wolne przestrzenie komunikacji kołowej.

§ 7

Zasady obsługi komunikacyjnej terenu

Dojazd do projektowanych obiektów z drogi wojewódzkiej nr 389 poprzez istniejącą drogę gminną. Wymaga ona modernizacji i dostosowania jej przekroju do wymogów normatywnych. Bezpośredni dojazd do hotelu turystycznego i pensjonatów zapewnia projektowana nowa droga dojazdowa 1KD i 2KD wraz z towarzyszącymi parkingami P
- linie rozgraniczające - 12,0 m.

- jezdnia szerokości - 6,0 m
- obustronne chodniki - 2,0 m
- pas zieleni niskiej oddzielającej jezdnię od chodnika - 1,0 m

§ 8

Zasady obsługi infrastruktury technicznej

Projektowane uzbrojenie terenu :
- woda z lokalnego ujęcia wodnego
- ścieki bytowe odprowadzić do przesyłowego kolektora ciśnieniowego relacji Zieleniec – Duszniki Zdr. lub do własnej małej biologicznej oczyszczalni ścieków zapewniających pełną ochronę wód powierzchniowych i wgłębnych oraz gleby przed zanieczyszczeniem
- dostawa energii elektrycznej z istniejącej napowietrznej sieci elektro – energetycznej
- ciepło do celów grzewczych i bytowych uzyskać w oparciu o paliwa ekologiczne tj. energia elektryczna , gaz bezprzewodowy lub olej opałowy.

§ 9

Warunki zagospodarowania terenu wynikające z ochrony środowiska naturalnego

1. Teren objęty miejscowym planem leży w zasięgu następujących obszarów chronionych :
- obszar Chronionego Krajobrazu Gór Bystrzyckich i Gór Orlickich, ustanowiony na mocy Rozporządzenia nr 18/98 Wojewody Wałbrzyskiego z dnia 17 grudnia 1998 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu województwa wałbrzyskiego (Dz. U. W.W. Nr 34 z 31 grudnia 1998 roku poz. 259),
- strefy „B" ochrony uzdrowiska Duszniki Zdrój , ustanowiony uchwałą Rady Miejskiej w Dusznikach Zdr. nr 157/XXXIII/92 z dnia 29 grudnia 1992 roku,
- chronionej zlewni rzeki Nysy Kłodzkiej.

Ochronie podlegają również takie elementy środowiska jak :
- enklawy leśne i wszystkie pojedyncze egzemplarze oraz zgrupowania drzew ,
- istniejąca konfiguracja terenu i walory naturalnego krajobrazu górskiego.

2. Realizacja projektowanych obiektów nie może naruszać zasad ochrony

środowiska naturalnego obowiązujących dla tych obszarów.

Rozdział III

Przepisy końcowe

Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości

§ 10

1. Konsekwencją uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wzrost wartości nieruchomości w granicach opracowania planu.

2. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości .....30..... % zgodnie z art. 36 ust. 3 Ustawy z dnia 07.07. 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym

3. Jednorazowa opłata pobierana będzie w przypadku zbywania nie – ruchomości przez właściciela .

§ 11

Przepisy końcowe

1. Wykonanie uchwały powierza się zarządowi Miasta Duszniki Zdrój

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i na tablicach ogłoszeń Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju .

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie **14 dni** od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego .

Przewodniczący Rady Miejskiej

środowiska naturalnego obowiązujących dla tych obszarów.

Rozdział III

Przepisy końcowe

Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości

§ 10

1. Konsekwencją uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wzrost wartości nieruchomości w granicach opracowania planu.

2. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości .....30..... % zgodnie z art. 36 ust. 3 Ustawy z dnia 07.07. 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym

3. Jednorazowa opłata pobierana będzie w przypadku zbywania nie – ruchomości przez właściciela .

§ 11

Przepisy końcowe

1. Wykonanie uchwały powierza się zarządowi Miasta Duszniki Zdrój

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i na tablicach ogłoszeń Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju .

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie **14 dni** od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego .

Przewodniczący Rady Miejskiej

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju
Zdzisław Cetnarowicz

RADCA PRAWNY
mgr Halina Tulacz