ZARZĄD MIASTA DUSZNIKI ZDRÓJ

DOKUMENTACJA PLANISTYCZNA

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG HOTELARSKICH W MIEŚCIE DUSZNIKI ZDRÓJ OBRĘB ZIELENIEC DZIAŁKA NR 8/1 AM - 3

DUSZNIKI ZDRÓJ, LIPIEC 2001 ROK

ZARZĄD MIASTA DUSZNIKI ZDRÓJ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG HOTELARSKICH W MIEŚCIE DUSZNIKI ZDRÓJ OBRĘB ZIELENIEC DZIAŁKA NR 8/1 AM – 3

TEKST UCHWAŁY

RADY MIEJSKIEJ W DUSZNIKACH ZDROJU

DUSZNIKI ZDRÓJ LIPIEC 2001 ROK

RADA MIEJSKA
w Dusznikach Zdroju

UCHWAŁA NR XXXIX/183/2001
RADY MIEJSKIEJ W DUSZNIKACH ZDROJU
Z DNIA 06 lipca 2001

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług hotelarskich w mieście Duszniki Zdrój obręb Zieleniec dz. nr 8/1 AM – 3

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5, Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst ustawy z 1996 r. Dz. U. Nr 13 poz. 74, z późniejszymi zmianami), art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst ustawy Dz. U. Nr 15 poz. 139, z późniejszymi zmianami), w związku ze swą Uchwałą nr XXV/110/2000 z dnia 21 czerwca 2000 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu

Rada Miejska w Dusznikach Zdroju uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług hotelarskich na działce nr 8/1 AM - 3, obręb Zieleniec, w Dusznikach Zdroju zwany dalej w uchwale planem miejscowym.
2. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego zawarte są w treści uchwały oraz na rysunku planu miejscowego, który jako integralna część planu stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

Granice planu miejscowego

Plan miejscowy opracowano dla terenu w granicach działki nr 8/1 AM - 3 obręb Zieleniec w Dusznikach Zdroju o łącznej powierzchni 1,0002 ha, w tym: Ps VI - 0,9621ha, Lz V - 0,0381 ha, stanowiącej użytek zielony, z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową i usługi hotelarskie.

§ 3.

Przedmiot ustaleń planu

Przedmiot ustaleń planu, zawarty w formie tekstowej uchwały i graficznej – na rysunku planu stanowiącym załącznik do uchwały, obejmuje:
- granice opracowania – obowiązywania ustaleń planu,
- przeznaczenie terenu i określonych planem działek,
- zasady rozgraniczenia terenów i działek o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- podstawowe zasady zagospodarowania terenu i działek,
- linie zabudowy nieprzekraczalne,
- orientacyjne sytuowanie obiektów budowlanych,
- zasady obsługi komunikacyjnej terenu i działek,
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- lokalne warunki, standardy i zasady kształtowania zabudowy,
- zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 4.

Program zagospodarowania terenu

1. Program zagospodarowania terenu obejmuje realizację 2 –ch budynków pensjonatowych, mieszkalno – usługowych oraz 2 – ch domów mieszkalnych jednorodzinnych i dojazdu gospodarczego w postaci ciągu pieszo – jezdnego. Budynki pensjonatowe usytuowane są na dwóch wydzielonych działkach oznaczonych symbolami: **1 MP i 2 MP,** wydzielonych w górnej - północnej części terenu, dostępne z drogi dojazdowej gminnej KD. Domy jednorodzinne zlokalizowano na dwóch wydzielonych działkach oznaczonych symbolami: **3 M/ZP** i **4 M/ZP,** w części przeznaczonej pod zabudowę, ograniczonej do 30% północnej części działki. Pozostała część działek przeznaczona jest na zieleń parkową z urządzeniami rekreacyjnymi . Działki pensjonatów rozdziela - ciąg pieszo-jezdny **6 KX** łączący drogę KD z drogą dojazdową gospodarczą oznaczoną symbolem **5 KX** . Uzupełnieniem działek pensjonatów są wewnętrzne parkingi (P) usytuowane w części frontowej działek z projektowaną po zewnętrznych granicach zielenią izolacyjną.

2. Wykaz działek wyznaczonych planem miejscowym i ich przeznaczenie :
   1 MP - o powierzchni ok. 0,2180 ha
   2 MP - o powierzchni ok. 0,1000 ha
   - działki przeznaczone pod budowę domów mieszkalno – pensjonatowych,

   3 M/ZP - o powierzchni ok. 0,3390 ha
   4 M/ZP - o powierzchni ok. 0,3390 ha
   - działki przeznaczone pod budowę domów mieszkalnych jednorodzinnych oraz zieleń parkową z urządzeniami rekreacyjnymi,

   5 KX - ciąg komunikacyjny, pieszo – jezdny docelowo stanowiący w powiązaniu z działkami sąsiednimi dojazd – dojście gospodarcze,

   6 KX - ciąg pieszo – jezdny stanowiący dojazd - dojście do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, docelowo stanowiący wewnętrzny skrót łączący drogę dojazdową KD z drogą dojazdową gospodarczą 5 KX.

§ 5.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

Program wymieniony w §4 należy realizować z zachowaniem następujących warunków wynikających z lokalnych uwarunkowań, uzgodnień i opinii oraz przepisów szczególnych.

1. Zabudowę pensjonatową kształtować w formie dwóch wolnostojących, 3 – kondygnacyjnych budynków o stromych min. 30^0 nachylonych dachach, kalenicy głównej równoległej do drogi gminnej KD i architekturze nawiązującej detalem i sposobem kształtowania do tradycyjnej zabudowy rekreacyjno – turystycznej Ziemi Kłodzkiej.
   Każdy z obiektów pensjonatowych może stanowić samodzielną jednostkę organizacyjną o programie mieszczącym do 48 miejsc noclegowych oraz część gastronomiczno – rekreacyjną z niezbędnym zapleczem techniczno gospodarczym dostosowanym do specyfiki Zieleńca.

2. Domki jednorodzinne realizować o architekturze spójnej z obiektami pensjonatowymi i programie funkcjonalnym dostosowanym do potrzeb właścicieli terenu : 1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe, podpiwniczenie wykorzystujące istniejącą konfigurację terenu.

3. Powierzchnia zabudowy - pensjonatów ograniczona do 400 m^2
   - domów jednorodzinnych do 150 m^2 .

4. 50% powierzchni całego terenu działki 8/1 zachować jako biologicznie czynną tj. niezabudowaną i nieutwardzoną - przeznaczoną do zagospodarowania zielenią rekreacyjną projektowaną i istniejącą enklawą zadrzewień, z urządzeniami terenowymi i ciągami pieszymi łączącymi się z sąsiadującym terenem lasu.

5. Obowiązuje zakaz stosowania toksycznych materiałów izolacji fundamentów, ograniczenie ich głębokości do 2,5 m.

6. Prace niwelacyjne ograniczyć do niezbędnego minimum.

§ 6.

Zasady obsługi komunikacyjnej terenu

Dojazd do projektowanych obiektów z drogi wojewódzkiej nr 389 poprzez istniejącą drogę gminną KD. Planowana inwestycja wymaga wyprzedzającej realizacji drogi dojazdowej o parametrach dostosowanych do docelowych obciążeń ruchem, co powinno ograniczyć degradację środowiska przyrodniczego związaną z intensyfikacją ruchu kołowego w trakcie realizacji i podczas późniejszej eksploatacji inwestycji.
Dla działek pensjonatowych 1 MP I 2 MP przewidziano parkingi wewnętrzne P dostępne bezpośrednio z drogi gminnej KD.
Dojazd i dojście do zabudowy mieszkaniowej 3 M/ZP i 4 M/ZP ciągiem pieszo – jezdnym 6 KX o szerokości 5 m.
Uzupełniający dojazd i dojście ciągiem pieszo-jezdnym 5 KX tworzącym docelowo „dolną" drogę gospodarczą o szerokość 6,0 m w liniach rozgraniczających .

§ 7.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Projektowane uzbrojenie terenu:

- **woda** z lokalnego własnego ujęcia wodnego zlokalizowana z możliwością uzupełnienia – połączenia z lokalnym ujęciem na sąsiedniej działce nr 11/4,
- **ścieki bytowe** odprowadzić do własnej małej biologicznej oczyszczalni ścieków zapewniając pełną ochronę wód powierzchniowych i wgłębnych oraz gleby przed zanieczyszczeniem , natomiast docelowo do projektowanego sanitarnego kolektora ciśnieniowego relacji Zieleniec - Duszniki Zdrój.
- **wody deszczowe i roztopowe** z terenów zainwestowanych odprowadzić systemem kanalizacji deszczowej,
- **dostawa energii elektrycznej** z istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej
- **ciepło** do celów grzewczych i bytowych uzyskać w oparciu o paliwa ekologiczne tj. gaz bezprzewodowy, olej opałowy lub wykorzystanie energii elektrycznej (pompy cieplne),
- istnieje możliwość włączenia do sieci Telekomunikacji Polskiej S.A.,
- **wywóz odpadów** komunalnych poprzez służby komunalne na zasadach aktualnie obowiązujących na terenie miasta.

§ 8.

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

1. Realizacja projektowanych obiektów nie może naruszać zasad ochrony środowiska naturalnego obowiązujących dla następujących obszarów chronionych:
   a) obszar chronionego krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich,
   b) strefy „B" ochrony uzdrowiska Duszniki Zdrój,
   c) chronionej zlewni rzeki Nysy Kłodzkiej.

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

3. Dla istniejącego, drenażowego ujęcia wody pitnej usytuowanego w sąsiedztwie granic opracowania miejscowego planu oraz projektowanego ujęcia w obrębie terenu przyszłej zabudowy zabezpieczyć strefę ochrony bezpośredniej o szerokości minimum 10,0 m.

4. Parkingi samochodowe, przewidziane do realizacji przed frontem budynków pensjonatowych winny posiadać utwardzoną nawierzchnię. Wykonać sprawny system zbierania, odprowadzania i neutralizacji wód opadowych i roztopowych z powierzchni parkingów.
   Parkingi wydzielić ekranem zieleni wysokiej i średniej.

5. Granice wydzielonych działek budowlanych nie utrwalać w terenie poprzez wprowadzenie ogrodzeń, bądź nasadzeń żywopłotowych.

6. W przypadku dokonywania nowych nasadzeń drzew i krzewów stosować wyłącznie gatunki pochodzenia rodzimego ; szeroko reprezentowane w miejscowym środowisku przyrodniczym.

7. Uciążliwość w związku z wykonywaną działalnością usługową nie może przekroczyć granic terenu, do którego posiada tytuł prawny.

§ 9

Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości

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 związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 % na rzecz miasta Duszniki Zdrój .
3. Jednorazowa opłata będzie pobrana w przypadku zbywania nieruchomości przez jej właściciela.

§ 10.

Ustalenia formalno – prawne

1. Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest obowiązującym przepisem gminnym w zakresie gospodarki przestrzennej i stanowi podstawę do ustalania dla tego terenu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu sprzeczne z ustaleniami planu miejscowego są nieważne.
3. Ustalenia planu miejscowego są zgodne z polityką przestrzenną „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Duszniki Zdrój" , przyjętego uchwałą nr XXII/120/96 Rady Miejskiej Dusznik Zdroju z dnia 15 maja 1996 roku.
4. Dla terenu objętego uchwalonym planem miejscowym **tracą moc ustalenia** Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Duszniki Zdrój, zatwierdzonego uchwałą nr 65/87 Miejskiej Rady Narodowej w Dusznikach Zdroju z dnia 29 maja 1987 roku.

§ 11

Ustalenia końcowe

1. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Duszniki Zdrój
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Dusznikach Zdroju.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju
Zdzisław Celnarowicz