ZARZĄD MIASTA DUSZNIKI ZDRÓJ

DOKUMENTACJA PLANISTYCZNA

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY USŁUGOWO–MIESZKANIOWEJ (HOTELARSKO -TURYSTYCZNEJ I MIESZKANIOWEJ) W MIEŚCIE DUSZNIKI ZDRÓJ OBRĘB ZIELENIEC NA DZIAŁKACH NR :

19/6, 11/1, 11/2, 11/3, 11/4, AM - 3

DUSZNIKI ZDRÓJ, LUTY 2002 ROK

ZARZĄD MIASTA DUSZNIKI ZDRÓJ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ (HOTELARSKO-TURYSTYCZNEJ I MIESZKANIOWEJ) W MIEŚCIE DUSZNIKI ZDRÓJ OBRĘB ZIELENIEC NA DZIAŁKACH NR : 19/6, 11/1, 11/2, 11/3, 11/4 AM – 3

T E K S T U C H W A Ł Y

RADY MIEJSKIEJ W DUSZNIKACH ZDROJU

DUSZNIKI ZDRÓJ, LUTY 2002 ROK

RADA MIEJSKA
w Dusznikach Zdroju

UCHWAŁA NR XLVI/215/2002
RADY MIEJSKIEJ W DUSZNIKACH ZDROJU
Z DNIA 13 LUTEGO 2002 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowo – mieszkaniowej (hotelarsko – turystycznej i mieszkaniowej) w mieście Duszniki Zdrój obręb Zieleniec na działkach nr : 19/6, 11/1, 11/2, 11/3, 11/4 AM - 3

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5, Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst ustawy z 2001 r. Dz. U. Nr 142 poz. 1591), art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst ustawy z 1999 r. Dz. U. Nr 15 poz. 139, z późniejszymi zmianami), w związku z Uchwałami nr XXXIII/154/2001 , nr XXXIII/155/2001 i nr XXXIII/156/2001 z dnia 26 stycznia 2001 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Rada Miejska w Dusznikach Zdroju uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowo – mieszkaniowej (hotelarsko – turystycznej i mieszkaniowej) w mieście Duszniki Zdrój obręb Zieleniec na działkach nr: 19/6, 11/1, 11/2, 11/3, 11/4 AM – 3, zwany dalej w uchwale planem miejscowym.
2. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego zawarte są w treści uchwały oraz na rysunku planu miejscowego w skali 1 : 1000 , który jako integralna część planu stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

Granice planu miejscowego

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto teren wolny od zabudowy położony w Zieleńcu w granicach działek geodezyjnych nr : 19/6, 11/1, 11/2, 11/3, 11/4 AM - 3 o łącznej powierzchni 4,0084 ha, stanowiący :
pastwisko V klasy (Ps V) – 0,4606 ha, pastwisko VI klasy (Ps VI) – 3,5270 ha, grunty zakrzewione VI klasy – 0,0208 ha z przeznaczeniem pod zespół zabudowy usługowo – mieszkaniowej (hotelarsko – turystycznej i mieszkaniowej).

§ 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 to:
- sześć budynków pensjonatowych – mieszkalno – usługowych,
- jeden budynek pensjonatowy z wydzieloną usługą gastronomii (salą dyskotekową)
- ciąg zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą zielenią rekreacyjną, z ew. usługami uzupełniającymi bazę usługową pensjonatów.

Program usług to :
- usługi związane z turystyką i sportami zimowymi,
- usługi uzupełniające gamę usług turystyki i sportów zimowych - w towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.

. Pensjonaty - zlokalizowane w pasie terenów bezpośrednio przylegających do drogi wojewódzkiej nr 389 oraz łączącej się z nią drogi dojazdowej – gminnej KD.

Uzupełnienie komunikacji - równolegle prowadzony do drogi nr 389 i drogi KD ciąg pieszo – jezdny 1 KX , wraz z ciągiem 2 KX obsługujący zaplecze pensjonatów i towarzyszącą im zabudowę jednorodzinną .

Na działkach pensjonatów - dostępne z ciągu 1 KX wewnętrzne parkingi (P) wydzielone ekranami zieleni izolacyjnej .

Zagospodarowanie terenu działek wokół pensjonatów i zabudowy jednorodzinnej dostosowane do specyfiki całorocznego ośrodka rekreacyjno – sportowego :

Zagospodarowanie zimowe : tory jazdy dla dzieci na wszelkim sprzęcie zimowym, wyciągi narciarsko – saneczkowe, karuzele śnieżne.

W okresie letnim : trawiaste tory zjazdowe na deskorolkach, nartorolkach, ścieżki dla rowerów górskich, podesty rekreacyjne z sezonowymi basenami, wydzielonymi terenami nauki jazdy na kucykach .

Zieleń rekreacyjna terenu objętego planem połączona spójnie z kompleksem istniejącej zieleni leśnej.

2. Wykaz działek wyznaczonych planem miejscowym i ich przeznaczenie :

1 MP/U - o powierzchni 0,2900 ha
- działka przeznaczona pod budowę domu mieszkalno – pensjonatowego z dobudowaną salą gastronomiczno – dyskotekową .

2 MP - o powierzchni 0,2400 ha
3 MP - o powierzchni 0,2450 ha
4 MP - o powierzchni 0,2600 ha
5 MP - o powierzchni 0,4480 ha
6 MP - o powierzchni 0,2280 ha
7 MP - o powierzchni 0,2730 ha

- działki przeznaczone pod budowę domów mieszkalno – pensjonatowych.

8 M/U/ZP - o powierzchni 0,5060 ha
9 M/U/ZP - o powierzchni 0,1650 ha
10 M/U/ZP - o powierzchni 0,3050 ha
11 M/U/ZP - o powierzchni 0,2380 ha
12 M/U/ZP - o powierzchni 0,2000 ha
13 M/U/ZP - o powierzchni 0,2400 ha

- działki przeznaczone pod budowę domów jednorodzinnych z uzupełniającymi usługami turystyki oraz zielenią parkową rekreacyjną .

1 KX - ciąg komunikacyjny, pieszo – jezdny stanowiący wewnętrzną drogę gospodarczą - orientacyjna pow. ok. 0,2000 ha

2 KX - ciąg pieszo – jezdny łączący drogę gospodarczą z drogą dojazdową KD - orientacyjna pow. ok. 0, 0330 ha

3 Kg - ciąg pieszy z zielenią towarzyszącą - stanowiący dojście z drogi wewnętrznej do chodnika przy drodze nr 389 - orientac. powierzchnia ok. 0,0380 ha

3. Granice projektowanych działek terenów o jednorodnej funkcji zostały określone orientacyjnie, uściślone zostaną w trakcie realizacji poszczególnych zadań inwestycyjnych.

§ 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 wolnostojących 3-kondygnacyjnch budynków o stromych min. 30^0 nachylonych dachach, kalenicy głównej równoległej do frontu działek. Architektura obiektów winna nawiązywać 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 – rekreacyjno – handlową obsługującą również turystów – pasantów (t.j. kawiarnia, sklep sportowy, wypożyczalnia sprzętu itp.) .
   Część usługowa – dyskoteka na działce 1 MP/U winna stanowić wydzieloną część obiektu.
2. Zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizować o architekturze spójnej z obiektami pensjonatowymi i programie częściowo uzupełniającym usługi związane z wykorzystaniem rekreacyjnym terenów zieleni (tj. wypożyczalnia sprzętu rekreacyjnego, mała gastronomia). Ograniczono gabaryty obiektów do 1 kondygnacji nadziemnej z poddaszem użytkowym. Podpiwniczenie winno wykorzystywać istniejącą konfigurację terenu.
3. Powierzchnia zabudowy - pensjonatów ograniczona do 400 m^2
   - domów jednorodzinnych do 150 m^2 .
4. 50% powierzchni całego terenu zachować jako biologicznie czynną tj. niezabudowaną i nieutwardzoną, przeznaczoną do zagospodarowania zielenią rekreacyjną z urządzeniami terenowymi i ciągami pieszymi łączącymi się z sąsiadującym terenem lasu.
5. Obowiązuje zakaz stosowania toksycznych materiałów izolacji fundamentów, murów

oporowych i ścian piwnic, ograniczenie ich głębokości do 2,5 m poniżej istniejącego terenu.

6. Prace niwelacyjne ograniczyć do niezbędnego minimum.

§ 6.

Zasady obsługi komunikacyjnej terenu

Dojazd do projektowanych obiektów z drogi wojewódzkiej nr 389 poprzez drogę gminną KD i drogę gospodarczą – ciąg pieszo – jezdny 1 KX i 2 KX o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających.

Linie zabudowy dla nowoprojektowanych obiektów zlokalizowanych przy drodze krajowej nr 389 minimum 20 m od krawędzi jezdni.

Linie zabudowy dla obiektów zlokalizowanych przy drodze gminnej KD – 6,0 m. od linii rozgraniczającej drogi

Linie zabudowy przy drodze wewnętrznej 2 KX - 6 m. od linii rozgraniczającej drogi.

Wjazd z drogi gminnej KD do drogi wojewódzkiej 389 przebudować tak, aby osie obu dróg tworzyły kąt prosty.

§ 7.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Projektowane uzbrojenie terenu:

- **woda** z projektowanych lokalnych ujęć wodnych zlokalizowanych na działkach nr: 11/4, 21/1 / 287 .
- **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, a z utwardzonych nawierzchni parkingów poprzez łapacze smarów i olejów napędowych do odbiornika ,
- **dostawa energii elektrycznej** z istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia ,
- **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 ujęć wody pitnej usytuowanych w granicach działek nr 11/4 i nr 21/1 / 287 zabezpieczyć strefę ochrony bezpośredniej o szerokości minimum 10,0 m.
4. Parkingi samochodowe, przewidziane do realizacji na zapleczu budynków pensjonatowych winny posiadać utwardzoną nawierzchnię. Należy wykonać sprawny system zbierania, odprowadzania i neutralizacji wód opadowych i roztopowych oraz olejów i smarów z powierzchni parkingów.
   Parkingi wydzielić ekranami 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.
8. Dla zmniejszenia czasowego pogorszenia stanu środowiska w czasie realizacji inwestycji, należy w pierwszej kolejności wyprzedzająco, dostosować nawierzchnię drogi dojazdowej do obciążeń związanych z ruchem sprzętu ciężkiego i samochodów dostawczych .

§ 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

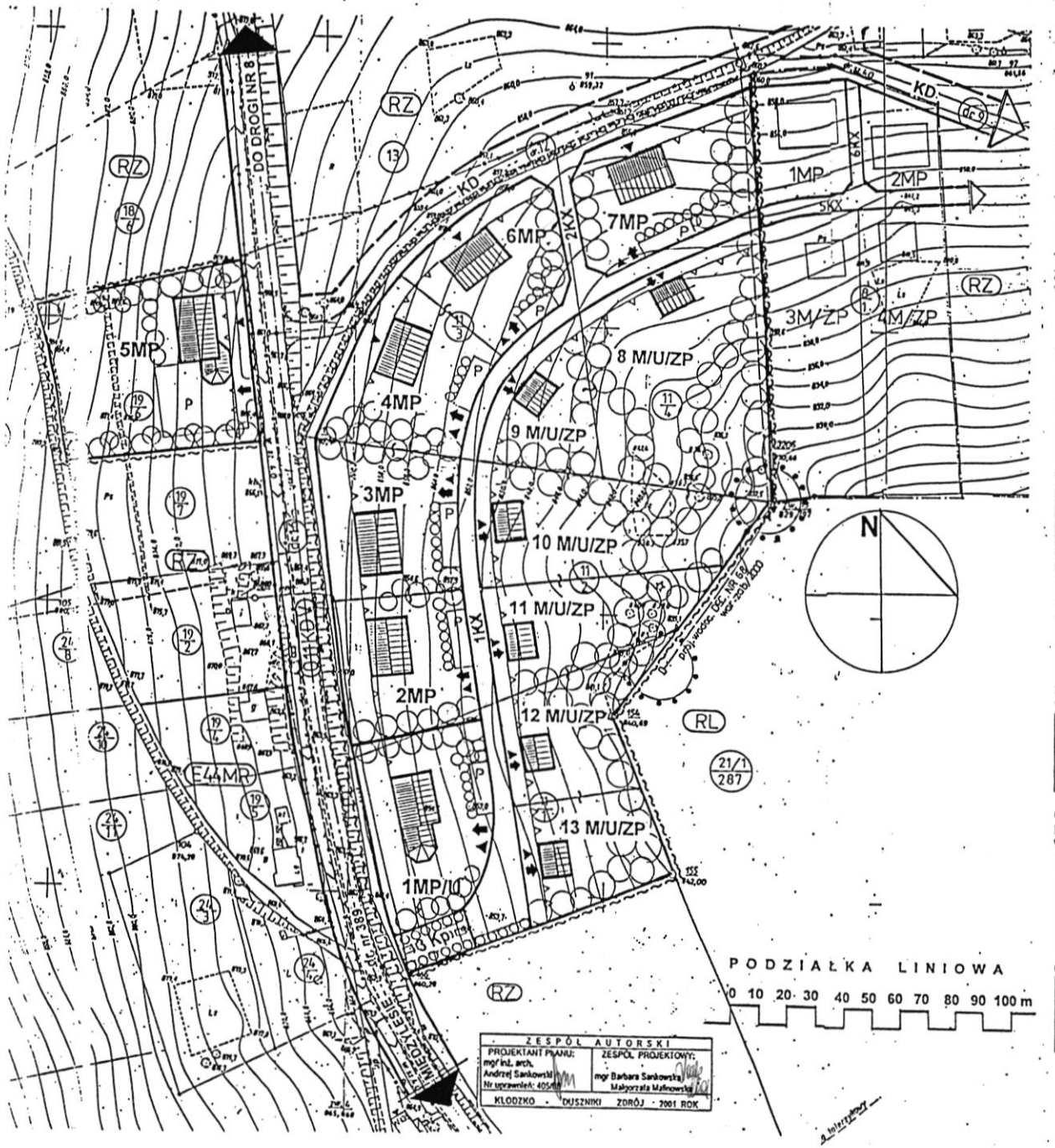
1. Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest obowiązującym przepisem gminnym w zakresie gospodarki przestrzennej i stanowi podstawę do ustalania dla tego terenu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu sprzeczne z ustaleniami planu miejscowego są nieważne.
3. 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. (Dziennik Urzędowy WRN nr 5/87, poz. 53).

§ 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
Zdzisław Cetnarowicz



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY USŁUGOWO - MIESZKANIOWEJ /HOTELARSKO-TURYSTYCZNEJ I MIESZKANIOWEJ/ W MIEŚCIE DUSZNIKI ZDRÓJ OBRĘB ZIELENIEC NA DZIAŁKACH NR : 19/6, 11/4, 11/3, 11/2, 11/1 AM-3 1 : 1000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLVI/215/2002 RADY MIEJSKIEJ W DUSZNIKACH ZDROJU Z DNIA 13 LUTEGO 2002

USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

	GRANICE OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
	PROJEKTOWANE GRANICE DZIAŁEK - ORIENTACYJNE
	GRANICE TERENÓW O RÓŻNYCH FUNKCJACH ŚCIŚLE OKREŚLONE
	STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘĆ WODNYCH
M	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
MP	TERENY ZABUDOWY PENSJONATOWEJ
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
ZP	TERENY ZIELENI PARKOWEJ ISTNIEJĄCEJ I PROJEKTOWANEJ
	ZIELEŃ IZOLACYJNA
	ZIELEŃ WYSOKA I NISKA PROJEKTOWANA I ISTNIEJACA
Kp	CIĄGI KOMUNIKACYJNE PIESZE
KX	CIĄGI KOMUNIKACYJNE PIESZO - JEZDNE
	ORIENTACYJNE USYTUOWANIE OBIEKTÓW MIESZKALNYCH I USŁUGOWYCH
	ZALECANE UKSZTAŁTOWANIE GŁÓWNYCH POŁACI DACHOWYCH
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	ORIENTACYJNE USYTUOWANIE WJAZDÓW I WEJŚĆ
P	ORIENTACYJNE USYTUOWANIE PARKINGÓW WEWNĘTRZNYCH

FUNKCJE TERENÓW SĄSIEDNICH WG. PLANU OGÓLNEGO MIASTA DUSZNIKI ZDRÓJ UCHWAŁA NR 65 / 87 Z DNIA 29 MAJA 1987 ROKU

RZ	TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH
RL	TERENY LASÓW
011KDV	DROGA PIĄTEJ KLASY TECHNICZNEJ
E44MR	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

GRANICE I FUNKCJE TERENÓW SĄSIEDNICH WG. MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPOD. PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG HOTELARSKICH W MIEŚCIE DUSZNIKI ZDRÓJ OBRĘB ZIELENIEC DZIAŁKA NR 8/1 AM-3

	GRANICE OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
MP	TERENY ZABUDOWY PENSJONATOWEJ
M	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
ZP	TERENY ZIELENI PARKOWEJ ISTNIEJĄCEJ I PROJEKTOWANEJ
KX	CIĄGI PIESZO - JEZDNE

OZNACZENIA INNE

11/3	NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
	GRANICE WŁASNOŚCI
KD	DROGI DOJAZDOWE - ISTNIEJĄCE
	GRANICE TERENÓW O RÓŻNYCH FUNKCJACH - ORIENTACYJNE

KŁODZKO - DUSZNIKI ZDRÓJ, 2002 ROK

RADA MIEJSKA
w Dusznikach Zdroju