BURMISTRZ MIASTA DUSZNIKI ZDRÓJ

DOKUMENTACJA PLANISTYCZNA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKALNO – PENSJONATOWEJ, USŁUG HOTELARSKICH, USŁUG SPORTU I TURYSTYKI W MIEŚCIE DUSZNIKI ZDRÓJ OBRĘB ZIELENIEC DZIAŁKA NR 8 AM - 1

DUSZNIKI ZDRÓJ, 2004 ROK

BURMISTRZ MIASTA DUSZNIKI ZDRÓJ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKALNO – PENSJONATOWEJ, USŁUG HOTELARSKICH, USŁUG SPORTU I TURYSTYKI W MIEŚCIE DUSZNIKI ZRÓJ DZIAŁKA NR 8 AM - 1

TEKST UCHWAŁY

DUSZNIKI ZDRÓJ, 2004 ROK

RADA MIEJSKA
w Dusznikach Zdroju

UCHWAŁA NR XIX/110/2004
RADY MIEJSKIEJ W DUSZNIKACH ZDROJU
Z DNIA 30 marca 2004 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalno-pensjonatowej, usług hotelarskich, usług sportu i turystyki w mieście Duszniki Zdrój obręb Zieleniec działka nr 8 AM - 1

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 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst ustawy z 1999 r. Dz. U. Nr 15 poz. 139, z późniejszymi zmianami), w związku z art. 85 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80. poz. 717), oraz swą Uchwałą nr XXXVI/117 /2001 z dnia 26 kwietnia 2001 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Miejska w Dusznikach Zdroju uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalno-pensjonatowej, usług hotelarskich, usług sportu i turystyki w mieście Duszniki Zdrój, Obręb Zieleniec działka nr 8 AM-1, 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 położony w Zieleńcu w granicach działki geodezyjnej nr : 8 AM - 1 o łącznej powierzchni 9,4147 ha, stanowiący : pastwisko VI klasy (Ps VI) – 8.6837 ha, rolę VI klasy – 0,2619 ha, grunty zakrzewione V klasy – 0,0511 ha, drogi (Ps VI) – 0,1738, tereny mieszkaniowe PS VI (istniejąca zagroda w złym stanie technicznym) – 0,2442 ha z przeznaczeniem pod kompleks zabudowy mieszkalno-pensjonatowej, usług hotelarskich, usług sportu i turystyki.

§ 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 i urządzeń sportowych,
- 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 :
- hotel górski
- 3 budynki pensjonatowe mieszkalno – usługowe
- 6 budynków pensjonatowych – apartamentowych
- stacja turystyczno – narciarska (adaptacja – istniejąca zagroda)
- teren całorocznych stoków zjazdowych z 2 – ma wyciągami narciarskimi
- 3 parkingi
- zieleń parkowa urządzona
- ciągi komunikacji pieszo – jezdnej tworzące pętlę połączoną z drogą dojazdową KD i drogą wojewódzką nr 389 .

Zagospodarowanie terenu tworzy samodzielny kompleks rekreacyjno – sportowy o profilu usług dostosowanych do całorocznej eksploatacji : usługi hotelarsko - gastronomiczne oraz sportów zimowych i letniego wykorzystania stoku do zjazdów na nartorolkach itp. sprzęcie. Uzupełnieniem są tereny zabaw dla dzieci, hipoterapia, baza turystyki pieszej. Zagospodarowane tereny zieleni urządzonej łączą się z istniejącym kompleksem leśnym.

2. Wykaz działek wyznaczonych planem miejscowym i ich przeznaczenie :
   1UT – działka przeznaczona pod budowę hotelu górskiego z pełnym programem gastronomii, handlu, obsługującym również gości pasantów.
   2MP – 3 działki przeznaczone pod budowę budynków mieszkalno – pensjonatowych z usłu - gami turystyki oraz zielenią rekreacyjną. Minimalna powierzchnia działki 3 000 m².
   3MA - 6 działek przeznaczonych pod budowę budynków pensjonatowych – apartamentowych . Minimalna powierzchnia działki 1500 m².
   4UT – stacja turystyczno – narciarska obsługująca głównie użytkowników stoku stanowiąca bazę turystyki konnej i pieszej . Uzupełnieniem jest niewielka baza noclegowa.
   5 US/ZP – teren stoków (z dwoma wyciągami) przeznaczonych do eksploatacji w okresie zimowym i letnim.
   6 ZP - teren istniejącej i projektowanej zieleni wysokiej
   7 KX, 8 KX - ciągi komunikacji pieszo jezdnej .
   9 WZ – teren ujęcia wody (istniejąca studnia).
   10 NO, 11 NO - tereny oczyszczalni ścieków.
3. Granice działek o jednorodnej funkcji określono orientacyjnie, uściślone zostaną na etapie realizacji poszczególnych zadań.

§ 5.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

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

1. Zabudowę pensjonatowo – mieszkaniową kształtować w formie wolnostojących 3-kondygnacyjnych 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 (tj. kawiarnia, sklep sportowy, wypożyczalnia sprzętu itp.).
2. Hotel górski o 96 miejscach z pełnym programem usług gastronomii i turystyki. Wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne.
3. Budynki pensjonatowe – apartamentowe .
   Parterowe z poddaszem użytkowym mieszczące 4 – 6 jednostek mieszkalnych – apartamentów z niezależnym węzłem sanitarnym i kuchnią.
   Podpiwniczenie wynikające z konfiguracji terenu przeznaczyć na pomieszczenia pomocnicze i techniczne. Architektura spójna z pozostałymi obiektami i pensjonatami i hotelem górskim nawiązująca do regionalnej zabudowy rekreacyjnej Ziemi Kłodzkiej.
4. Stacja turystyczno – narciarska
   Adaptowane i rozbudowana stara zabudowa zagrodowa wykorzystująca istniejące siedlisko Gastronomia, wypożyczalnia sprzętu oraz uzupełniająca baza noclegowa dla narciarzy i turystów (około 20 miejsc) .
   Dodatkowo – możliwe obiekty gospodarcze t.j. stajnia, magazyn.
5. Wyciągi narciarskie dostępne z dwóch „górskich" parkingów zbiegające się na dole przy stacji turystyczno – narciarskiej .
   Nawierzchnia stoków przygotowana do eksploatacji również w okresie letnim (desko i nartorolki itp.).
   Powierzchnia zabudowy budynków pensjonatowych ograniczona do 400 m² , ilość miejsc do 48 . Obiekty pensjonatowe – apartamentowe - powierzchnia zabudowy ograniczona do 200 m².
6. 50% powierzchni działek (nie wliczając parkingów wewnętrznych) zachować jako biologicznie czynne tj. niezabudowaną i nieutwardzoną , przeznaczoną do zagospodarowania zielenią rekreacyjną z urządzeniami terenowymi i ciągami pieszymi.
7. Obowiązuje zakaz stosowania toksycznych materiałów izolacji fundamentów, murów oporowych i ścian piwnic, ograniczenie ich głębokości do 2,5 m poniżej istniejącego terenu.
   Podczas wykonywania prac ziemnych należy zachować szczególną ostrożność, ze względu na występowanie na tym terenie suchych ekshalacji CO.
8. Prace niwelacyjne ograniczyć do niezbędnego minimum.

§ 6.

Zasady obsługi komunikacyjnej terenu

Dojazd do projektowanych obiektów z drogi nr 389 poprzez drogę gminną KD i ciągi komunikacji pieszo – jezdnej 7KX , 8KX o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m i jezdni szerokości 6,0 m .

Linie zabudowy dla nowoprojektowanych obiektów 10 m od linii rozgraniczającej ciągu komunikacji pieszo – jezdnej .

Parkingi ogólnodostępne wydzielić 7 m pasem zieleni izolacyjnej średniej i średnio wysokiej od sąsiadującej z nimi zabudowy.

§ 7.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Woda – z projektowanych lokalnych ujęć, studni zlokalizowanych w sąsiedztwie działki 4UT.
Ścieki bytowe odprowadzić do własnych małych biologicznych 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.
Energia elektryczna – 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),
Telekomunikacja- 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. Parkingi samochodowe winny być wydzielone ekranem zieleni wysokiej i średniej i posiadać utwardzoną nawierzchnię. Należy wykonać sprawny system zbierania, odprowadzania i neutralizacji wód opadowych i roztopowych z powierzchni parkingów.
4. Granice wydzielonych działek budowlanych nie utrwalać w terenie poprzez wprowadzenie ogrodzeń, bądź nasadzeń żywopłotowych.
5. W przypadku dokonywania nowych nasadzeń drzew i krzewów stosować wyłącznie gatunki pochodzenia rodzimego.
6. Uciążliwość w związku z wykonywaną działalnością usługową nie może przekroczyć granic terenu, do którego posiada tytuł prawny.
7. 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 15 % 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.

§ 11

Ustalenia końcowe

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi 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
Bogdan Berczyński

U Z A S A D N I E N I E

Do Uchwały uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalno – pensjonatowej usług hotelarskich, usług sportu i turystyki w mieście Duszniki Zdrój , obręb Zieleniec , działka numer 8 AM – 3

Przedmiotem opracowania planu jest teren położony w Zieleńcu - w granicach działki nr : 19/6, AM – 3 o łącznej powierzchni 9,4147 ha . Jest to obszar niewykorzystanych łąk niskiej klasy gruntów z istniejącą jedną dawną zagrodą w złym stanie technicznym.
Inwestor zamierza kompleksowo zagospodarować teren zgodnie z podstawową funkcją miejscowości turystyczno - rekreacyjną. Realizacja zespołu obiektów pensjonatowych wraz z niezbędną infrastrukturą i zapleczem , oraz budowa dwóch wyciągów dla zjazdów zimowych i letnich , w powiązaniu z istniejącym zagospodarowaniem turystyczno-rekreacyjnym w sąsiedztwie łączy się w spójny kompleks hotelarsko – rekreacyjny uzupełniający programowo istniejący system stoków i wyciągów narciarskich . Podniesie to standard świadczonych usług z zakresu turystyki zimowej, rozszerzy ich działanie na turystykę sezonu letniego.

Podjęcie wyżej wymienionej uchwały umożliwi Inwestorowi planowe przygotowanie inwestycji i ułatwi porządkowanie przestrzenne tej części Zieleńca.

Przebieg formalno – prawny sporządzonego planu miejscowego przeprowadzono zgodnie z obowiązującymi przepisami.