BURMISTRZ MIASTA DUSZNIKI ZDRÓJ

DOKUMENTACJA PLANISTYCZNA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY HOTELARSKO – TURYSTYCZNEJ I MIESZKANIOWEJ W DUSZNIKACH ZDROJU, DZIAŁKI NR 100 I 110 AM-8 ORAZ 111 AM-9 OBRĘB WAPIENNIKI

DUSZNIKI ZDRÓJ, 2005 ROK

DOLNOŚLĄSKI URZĄD WOJEWÓDZKI
we WROCŁAWIU
Wydział Rozwoju Regionalnego
pl. Powstańców Warszawy 1
50-951 WROCŁAW

RR.X.P-8.Kł-7041/3/199/05

Wrocław, 6.05. 2005 r.

URZĄD MIEJSKI
16. 05. 2005
Nr 1823

Urząd Miejski
w DUSZNIKACH ZDROJU

W załączeniu zwracam oryginał dokumentacji planistycznej do uchwały nr XXXI/162/2005 Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy hotelarsko – turystycznej i mieszkaniowej w Dusznikach Zdroju, działki nr 100, 110 AM-8 i 111 AM-9 obręb Wapienniki.

wz. DYREKTORA WYDZIAŁU
Danuta Kidybińska
Z-ca DYREKTORA

Załącznik:
1 egz. dokumentacji planistycznej.

BURMISTRZ MIASTA DUSZNIKI ZDRÓJ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY HOTELARSKO – TURYSTYCZNEJ I MIESZKANIOWEJ W DUSZNIKACH ZROJU, DZIAŁKI NR: 100 I 110 AM – 8 ORAZ 111 AM – 9, OBRĘB WAPIENNIKI

TEKST UCHWAŁY

DUSZNIKI ZDRÓJ, 2005 ROK

RADA MIEJSKA
w Dusznikach Zdroju

UCHWAŁA NR XXXI/162/2005
RADY MIEJSKIEJ W DUSZNIKACH ZDROJU
Z DNIA 30 marca 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy hotelarsko – turystycznej i mieszkaniowej w Dusznikach Zdroju, działki nr 100 , 110 AM-8 i 111 AM-9 Obręb Wapienniki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i Art. 40 ust.1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst z 2001 r. Dz. U. Nr 142 poz. 1591),oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, Nr 41, poz. 412, i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz.1268 oraz z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14 poz,124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz.1804) oraz w związku ze swą Uchwałą nr XLVII / 222 / 2002 z dnia 25 marca 2002 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 hotelarsko – turystycznej i mieszkaniowej w Dusznikach Zdroju - działki nr 100, 110 AM-8 i 111 AM-9 Obręb Wapienniki, 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 Dusznikach Zdroju w granicach działek geodezyjnych nr : 100 i 110 AM-8 oraz 111 AM-9 Obręb Wapienniki o łącznej powierzchni 5,4506 ha, stanowiący :
pastwiska trwałe V klasy - 4,0197 ha, tereny mieszkaniowe Lz V klasy - 0,0100 ha, grunty zadrzewione i zakrzewione VI klasy – 0,0809 ha, lasy i grunty leśne V klasy – 1,3300 ha z przeznaczeniem pod zabudowę hotelarsko - turystyczną i mieszkaniową.

§ 3.

Ustalenia formalno – prawne

Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest obowiązującym przepisem gminnym w zakresie gospodarki przestrzennej .

§ 4.

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, kulturowego i zdrowia ludzi , prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 5.

Program i zasady zagospodarowania terenów

1. **Program zagospodarowania terenu** mieści się w 3 jednostkach bilansowych - **„A" , „B' i „C** i obejmuje :

- 1 budynek pensjonatowo – mieszkalny oraz13 obiektów rekreacyjnych–apartamentowych (jednostka bilansowa „A"),
- zespół sezonowych domków rekreacyjnych (jednostka bilansowa „B") ,
- mały obiekt usługowy w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 389 (jednostka bilansowa „C"),
- drogę dojazdową KD
- ciągi pieszo – jezdne KX ,
- ciągi piesze Xp ,
- zieleń rekreacyjną parkową urządzoną ZP
- zieleń rekreacyjną – park leśny RL

Teren obejmujący jednostkę bilansową „A" zagospodarowany zostanie w formie nowego zespołu rekreacyjnego, dostępnego poprzez nowoprojektowany dojazd kołowy KD łączący pętlę ciągów pieszo – jezdnych KX z drogą nr 389 .

Na działce budynku pensjonatowo – mieszkalnego zaprojektowano parking wewnętrzny P .

Budynki rekreacyjno – apartamentowe przewidziane do całorocznej eksploatacji z dużymi działkami zagospodarowanymi zielenią i urządzeniami rekreacyjnymi.

Ciąg pieszy Xp łączy teren jednostki „A" z otoczeniem starej skoczni narciarskiej i pośrednio z zespołem sportowym Jamrozowej Polany .

Jednostka bilansowa „B" - teren z zespołem istniejących sezonowych domków rekreacyjnych i zieleni rekreacyjnej leśnej .

Jednostka bilansowa „C" - pojedyncza działka przeznaczona na mały obiekt usług turystyki .

1.1. Wykaz działek wyznaczonych planem miejscowym i ich przeznaczenie :

Jednostka bilansowa „A"

Tereny oznaczone symbolami 1 MA, 2 MA , 3 MA, 5 MA - działki przeznaczone pod

zabudowę małymi budynkami rekreacyjno - apartamentowymi ,
Teren 4 UT/M - działka przeznaczona pod budowę budynku pensjonatowo – mieszkalnego,
6 RL/ZP - teren zieleni parkowej i leśnej.
Jednostka bilansowa „B"
UT/RL - teren sezonowych domków rekreacyjnych z zielenią leśną .
Jednostka bilansowa „C"
UT/RL - działka małego pawilonu usług turystyki (sprzedaż pamiątek, mała gastronomia) .

1.2. Granice działek terenów o jednakowej funkcji zostały określone orientacyjnie, uściślone zostaną w trakcie realizacji poszczególnych zadań inwestycyjnych .

2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy .

Program wymieniony w punkcie 1. należy realizować z zachowaniem następujących warunków wynikających z lokalnych uwarunkowań, uzgodnień oraz przepisów szczególnych :

2.1. Zabudowę mieszkalno – pensjonatową kształtować w formie wolnostojącego 3 – kondygnacyjnego obiektu o stromym min. (30^0) dachu, kalenicy głównej równoległej do stoku . Architektura obiektu powinna nawiązywać detalem i sposobem kształtowania do tradycyjnej zabudowy rekreacyjno – turystycznej Ziemi Kłodzkiej . Obiekt o max. 48 miejscach noclegowych oraz części gastronomiczno – rekreacyjno – handlowej (obsługa turystów i użytkowników domków apartamentowych) . Część mieszkalna przeznaczona dla właścicieli i obsługi obiektu.

2.2. Zabudowa rekreacyjna apartamentowa to zespół samodzielnych małych domków mieszkalnych przeznaczonych głównie do użytku własnego właścicieli domków w ciągu całego sezonu . Domki parterowe ze stromym dachem(45^0) mieszczące 2 do 3 apartamentów . Programowo obiekty współpracujące z pensjonatem o pełnym profilu usług . Działki domków apartamentowych wyposażone w urządzenia rekreacyjne dla dorosłych i dzieci , zagospodarowane zielenią i elementami małej architektury .

2.3. Zespół istniejących domków sezonowych rekreacyjnych - przewidziany do pełnej modernizacji technicznej bez zmian funkcji podstawowej .

2.4. Pawilon usług turystycznych (jednostka „C") wbudowany w istniejącą skarpę, odsunięty o 8,0 m od krawędzi jezdni drogi nr 389, o powierzchni zabudowy ok. 100 m^2 . Powierzchnia zabudowy budynku pensjonatowego (jednostka „A") ograniczona do 400 m^2 , ilość miejsc do 48. Obiekty rekreacyjno – apartamentowe - powierzchnia zabudowy ograniczona do 200 m^2 .

2.5. 50% powierzchni działek zachować jako biologicznie czynne t.j. niezabudowane i nieutwardzone, przeznaczone do zagospodarowania zielenią rekreacyjną z urządzenia - mi terenowymi i ciągami pieszymi .

2.6. Obowiązuje zakaz stosowania toksycznych materiałów izolacji fundamentów, murów oporowych i ścian piwnic, ograniczenie ich głębokości do 2,5 m poniżej istniejącego terenu .

2.7. Prace niwelacyjne ograniczyć do niezbędnego minimum .

§ 6.

Zasady obsługi komunikacyjnej terenu

Dojazd do projektowanych obiektów z drogi wojewódzkiej nr 389 poprzez nowoprojektowaną drogę dojazdową KD oraz ciągi pieszo – jezdne 1 KX i 2KX .
Droga KD - szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0 m , szerokość jezdni – 6,0 m , Chodniki obustronne - 2,0 m . Włączenie do drogi nr 389 - pod kątem prostym .

Ciągi pieszo – jezdne 1 KX i 2KX :

- szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m
- szerokość nawierzchni utwardzonej 6,0 m
- linie zabudowy 6,0 m od granicy działki.

Ciąg pieszy Xp :

- szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m
- część utwardzona 3,0 m
- zieleń niska obustronnie po 6,0 m .

§ 7.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Woda – z projektowanych lokalnych ujęć, studni zlokalizowanych na sąsiadującej działce, bezpośrednio przy granicy terenu objętego opracowaniem.
Ścieki bytowe odprowadzić do projektowanego sanitarnego kolektora ciśnieniowego relacji Wapienniki - Zieleniec – Duszniki Zdrój.
Ścieki 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 sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia.
Ciepło – do celów grzewczych i bytowych uzyskać w oparciu o paliwa ekologiczne tj. gaz bezprzewodowy, olej opałowy lub energię elektryczną.
Telekomunikacja - istnieje możliwość włączenia do sieci Telekomunikacji Polskiej S.A.
Wywóz odpadów komunalnych - poprzez służby komunalne na zasadach 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 ,
   d) Obszaru ochrony górniczej złóż wód leczniczych .
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 ścieków 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 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 Berezyński

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

Do Uchwały uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy hotelarsko – turystycznej i mieszkaniowej w Dusznikach Zdroju, działki nr 100 i 110 AM – 8 oraz 111 AM - 9 , Obręb Wapienniki

---

Przedmiotem opracowania planu jest teren położony w Zieleńcu Obręb Wapienniki - w granicach działek nr : 100, 110 AM – 8 i 111 AM - 9 o łącznej powierzchni 5,4506 ha . Jest to obszar niewykorzystanych łąk niskiej klasy gruntów , teren lasu oraz domków kempingowych przeznaczonych do pełnej modernizacji technicznej.
Inwestor zamierza kompleksowo zagospodarować teren zgodnie z podstawową funkcją miejscowości turystyczno - rekreacyjną. Realizacja obiektu pensjonatowego wraz z niezbędną infrastrukturą i zapleczem , oraz budowa komplesu domków rekreacyjno – apartamentowych (jednostka A) i modernizacja istniejących obiektów kempingowych (jednostka B) oraz realizacja małego obiektu usług turystyki bezpośredni przy drodze do Zieleńca w powiązaniu z istniejącym zagospodarowaniem turystyczno-rekreacyjnym w sąsiedztwie (istniejąca skocznia narciarska i zespół sportowy „Jamrozowa Polana"). Łączy się to w spójny kompleks hotelarsko – rekreacyjno – sportowy, uzupełniający programowo istniejące zagospodarowanie . 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.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY HOTELARSKO – TURYSTYCZNEJ I MIESZ - KANIOWEJ W DUSZNIKACH ZDROJU -DZIAŁKI NR 100 i 110 AM-8 ORAZ 111 AM-9 OBRĘB WAPIENNIKI

1 : 1000

Pomniejszona kserokopia

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXI/162/2005 Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju z dnia 30.03.2005



OZNACZENIA

USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

	GRANICE OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
	PROJEKTOWANE GRANICE DZIAŁEK
	GRANICE TERENÓW O RÓŻNYCH FUNKCJACH ŚCIŚLE OKREŚLONE
UT	TERENY USŁUG TURYSTYKI
MA	TERENY ZABUDOWY PENSJONATOWEJ - APARTAMENTOWEJ
M	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
ZP	TERENY ZIELENI PARKOWEJ WYSOKIEJ I NISKIEJ
RL	TERENY LASÓW
	ZIELEŃ WYSOKA I NISKA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA
	ZIELEŃ IZOLACYJNA
KX	CIĄGI KOMUNIKACYJNE PIESZO - JEZDNE
X	CIĄGI KOMUNIKACJI PIESZEJ
	ORIENTACYJNE USYTUOWANIE PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW
	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
D4 UT	TERENY WYPOCZYNKU POBYTOWEGO
D5 US	TERENY USŁUG SPORTU
610KDIV	DROGA IV KLASY TECHNICZNEJ

OZNACZENIA INNE

110	NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
	GRANICE WŁASNOŚCI
KD	DROGI DOJAZDOWE - ISTNIEJĄCE
	GRANICE TERENÓW O RÓŻNYCH FUNKCJACH - ORIENTACYJNE
KS Ø 200	PROJEKTOWANY KOLEKTOR SANITARNY KS Ø 200

PODZIAŁKA LINIOWA

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

ZESPÓŁ AUTORSKI	
PROJEKTANT: mgr inż. arch. Andrzej Sankowski nr uprawnień: 403/88	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY: mgr Barbara Sankowska asyst. Małgorzata Malinowska	
KŁODZKO - DUSZNIKI - ZIELENIEC 2005 R	



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju
Bogdan Berczyński

RADA MIEJSKA
w Dusznikach Zdroju

Wyciąg z protokołu z przebiegu głosowania nad podjęciem uchwał na sesji Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju Nr XXXI/2005, która odbyła się dnia 30 marca 2005 r. pod przewodnictwem Przewodniczącego Rady Miejskiej Bogdana Berczyńskiego.

Godzina rozpoczęcia – 14^{00}

Obecnych – 12 radnych - Przewodniczący Rady Miejskiej stwierdził quorum.

a/ w sprawie: regulaminu udzielania pomocy materialnej o charakterze socjalnym,

.....

W głosowaniu nad projektem uchwały brało udział 12 radnych.

12 radnych – za
0 radny – przeciw
0 radnych – wstrzymało się

Wynik głosowania jest równoznaczny z podjęciem uchwały Nr **XXXI/161/2005**

b/ w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy hotelarsko-turystycznej i mieszkaniowej w Dusznikach Zdroju, działki nr 100, 110 AM-8 i 111 AM-9 obręb Wapienniki,

.....

W głosowaniu nad przyjęciem uchwały wzięło udział 12– tu radnych.

12 radnych – za
0 radnych – przeciw
0 radnych- wstrzymało się

Wynik głosowania jest równoznaczny z podjęciem uchwały Nr **XXXI/162/2005**.

c/ w sprawie: ustalenia źródeł dochodów własnych jednostek budżetowych gminy Duszniki Zdrój,

.....

W głosowaniu nad przyjęciem uchwały wzięło udział 12– tu radnych.

12 radnych – za
0 radnych – przeciw
0 radnych- wstrzymało się

Wynik głosowania jest równoznaczny z podjęciem uchwały Nr **XXXI/163/2005**.

d/ w sprawie: zmiany do uchwały nr XXIX/157/2005 Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju z dnia 27 stycznia 2005 r.

.....

W głosowaniu nad przyjęciem uchwały wzięło udział 12– tu radnych.

12 radnych – za
0 radnych – przeciw
0 radnych- wstrzymało się

Wynik głosowania jest równoznaczny z podjęciem uchwały Nr **XXXI/164/2005**.

e/ w sprawie: zmian w planie dochodów i wydatków w budżecie miasta na rok 2005.

.....

W głosowaniu nad przyjęciem uchwały wzięło udział 12– tu radnych.

12 radnych – za
0 radnych – przeciw
0 radnych- wstrzymało się

Wynik głosowania jest równoznaczny z podjęciem uchwały Nr **XXXI/165/2005**.

f/ w sprawie: wyrażenia opinii odnośnie przedstawionego przez Burmistrza Miasta Tarnowskie Góry projektu uchwały w sprawie likwidacji Tarnogórskiego Ośrodka Terapii Uzależnień, Profilaktyki i Pomocy Psychologicznej – Zakład Opieki Zdrowotnej w tarnowskich Górach, przy ul. Karłuszowiec 11.

.....

Rada Miejska w Dusznikach Zdroju głosowała nad projektem powyższej uchwały zaopiniowanym negatywnie.

W głosowaniu nad przyjęciem uchwały wzięło udział 12– tu radnych.

12 radnych – za
0 radnych – przeciw
0 radnych- wstrzymało się

Wynik głosowania jest równoznaczny z podjęciem uchwały Nr **XXXI/166/2005**.

Sesja zakończyła się o godz.18^{00}.

Prot. .T.Z.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju
Bogdan Berczyński

URZĄD MIEJSKI
w Dusznikach Zdroju
57-340 DUSZNIKI ZDRÓJ, ul. Rynek 6
tel. 074/866 92 10, fax 074/866 90 25
NIP 883-10-14-782 REGON 00052498

ANALIZA SPÓJNOŚCI
USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODZROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU ZABUDOWY HOTELARSKO TURYSTYCZNEJ I MIESZKANIOWEJ
W DUSZNIKACH ZDROJU, DZIAŁKI NR 100 I 110 AM – 8 ORAZ 111 AM – 9,
OBRĘB WAPIENNIKI

Opracowywany wyżej wymieniony plan miejscowy jest spójny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.
Projektowany pensjonat wraz z niezbędną infrastrukturą i zapleczem, oraz budowa domków rekreacyjno – apartamentowych, modernizacja istniejącego zespołu domków kempingowych i realizacja małej usługi turystyki bezpośrednio przy drodze do Zieleńca; stworzy wraz z istniejącym zainwestowaniem spójny kompleks hotelarsko – rekreacyjno – sportowy z istniejącą w pobliżu skocznią narciarską i zespołem sportowym „Jamrozowa Polana".
Projektowany kompleks hotelarsko – rekreacyjny uzupełni i wzbogaci istniejące zainwestowanie.
Ustalenia planu miejscowego są w pełni spójne z polityką przestrzenną miasta.

ZASTĘPCA BURMISTRZA
Edward Węglarz

URZĄD MIEJSKI
w Dusznikach Zdroju
57-340 DUSZNIKI ZDRÓJ, ul. Rynek 6
tel. 074/866 92 10, fax 074/866 90 25
NIP 883-10-14-782 REGON 0003[illegible]980

Duszniki Zdrój, 12.05.2003 rok

BOS 32/2002/03

OŚWIADCZENIE
BURMISTRZA MIASTA DUSZNIK ZDROJU

Stosownie do art. 18 ust. 1 pkt. 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15. poz. 139 z późniejszymi zmianami) stwierdzam że ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy hotelarsko – turystycznej i mieszkaniowej w Dusznikach Zdroju Obręb Wapienniki, na działkach nr: 100 i 110 AM – 8 oraz 111 AM – 9 są spójne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Dusznik Zdroju.

ZASTĘPCA BURMISTRZA
Edward Węglarz

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
Z ELEMENTAMI EKOFIZJOGRAFII
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 100, 110 i 111 w DUSZNIKACH ZDROJU

Wałbrzych, listopad - grudzień 2002 r.

Spis treści :

1. Podstawy formalne opracowania
2. Podstawy prawne opracowania
3. Materiały wejściowe wykorzystane w opracowaniu
4. Położenie obszaru opracowania
5. Charakterystyka środowiska przyrodniczego obszaru opracowania
6. Stan istniejący środowiska przyrodniczego oraz jego ochrona
7. Zasoby środowiska przyrodniczego a przydatność terenu dla rozwoju funkcji użytkowych
8. Wnioski

Mapa : Zasoby środowiska przyrodniczego na pomniejszonym rysunku mapy sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000.

I. ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. PODSTAWY FORMALNE OPRACOWANIA

- Uchwała nr XLII/222/2002 z dnia 25 marca 2002 r. Rady Miejskiej Duszniki Zdrój w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy pensjonatowo – mieszkaniowej i turystycznej na działkach 100 i 110 AM-8 i 111 AM-9, obręb Wapienniki w mieście Duszniki Zdrój,
- Zlecenie na sporządzenie prognozy skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze,
- Zlecenie na sporządzenie opracowania ekofizjograficznego dla w/w terenów.

2. PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15. poz. 139 z dnia 25 lutego 1999 r. z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy – Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 100 poz. 1085)
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627)
- Ustawa z dnia 9 listopada 2000 r. o dostępie do informacji o środowisku i jego ochronie oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 109 poz. 1157)
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. Nr 115 poz. 1229)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko, dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 197, poz. 1667 z dnia 27 listopada 2002 r.)
- Ustawa z dnia 7 grudnia 2000 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 poz. 78 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym (Dz. U. Nr 23 poz. 150 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155 poz. 1298)

- Ustawa z dnia 13 lipca 2000 r. o zmianie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 14 poz. 124)

3. MATERIAŁY WEJŚCIOWE WYKORZYSTANE W OPRACOWANIU

- Raport o stanie środowiska w województwie dolnośląskim w latach 1997 - 1998, WIOŚ Wrocław 1999 r.
- Raport o stanie środowiska w województwie dolnośląskim w 1999 r., WIOŚ Wrocław 2000 r.
- Atlas Śląska Dolnego i Opolskiego. PAN - Uniwersytet Wrocławski – Wrocław 1997 r.
- Mapa sozologiczna, arkusz Duszniki Zdrój, Główny Geodeta Kraju, Warszawa 1997 r.
- Strategia rozwoju województwa dolnośląskiego – projekt, Zarząd Województwa Dolnośląskiego 1999 r.
- Projekt planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego WBU, Wrocław 2001 r.
- Koncepcja wdrażania krajowej sieci ekologicznej ECONET POLSKA. IUCN Warszawa 1998 r.
- Opracowanie fizjograficzne ogólne dla miasta Duszniki Zdrój – GEOPROJEKT – Wrocław.
- Wizja lokalna i rozpoznanie terenu przeprowadzone w listopadzie 2002 r.

4. POŁOZENIE OBSZARU OPRACOWANIA

Obszar objęty opracowaniem położony jest w całości w granicach miasta Duszniki Zdrój. Jest on usytuowany w zachodniej części miasta przy drodze wojewódzkiej nr 389 Duszniki Zdrój – Międzylesie. Przebiega ona od przełęczy Polskie Wrota ku południowi zboczami pasma Gór Orlickich. Wszystkie tereny objęte opracowaniem przylegają do drogi lub jej towarzyszą w najbliższej odległości. Powierzchnia planowanej zabudowy terenów wynosi : działki nr nr 100 i 110 oraz 111 – 5.4506 ha.

Ku zachodowi, za drogą wojewódzką w najbliższym sąsiedztwie przebiega granica państwa z Republiką Czeską, a bardziej ku północy z gminą Lewin Kłodzki.

5. CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO OBSZARU OPRACOWANIA

Pod względem geograficznym przedmiotowy teren należy do pasma Gór Orlickich, wchodzących w skład Sudetów Środkowych. Góry te na obszarze Dusznik Zdroju stanowią pasmo graniczne z Republiką Czeską. Teren opracowania położony jest na wysokości ca. 750 m.npm, na wschodnim zboczu Góry Jeleń – 801 m. npm. Ku południowi pasmo górskie podnosi się i osiąga w szczycie Orlica wysokość 1084 m. npm. Podłoże stanowią tu granitognejsy orlickie oraz metamorficzne łupki krystaliczne z wkładkami marmurów. Ze względu na dużą odporność tych skał na wietrzenie rzeźbę Gór Orlickich charakteryzują łagodne pofalowania powierzchni szczytowych oraz strome i bardzo strome stoki zboczy dolinnych, często o jednolitym spadku na znacznym obszarze. Stwarza to doskonałe warunki dla rozwoju narciarstwa.

Podstawowe typy gleb to gleby brunatne kwaśne i brunatne właściwe oraz rankery. Są to gleby wybitnie szkieletowe. Z tego powodu ich wartość bonitacyjna jest bardzo niska lub wręcz znikoma. W niektórych przypadkach na terenach spłaszczeń występują jako podłoże glebowe osady torfowe.

Wody opadowe i roztopowe z obszaru opracowania w całości spływają do dorzecza Odry. Jest to zlewnia Bystrzycy Dusznickiej, która poprzez Nysę kłodzką i Odrę odprowadza wody do Bałtyku. Średni roczny przepływ Bystrzycy Dusznickiej w profilu Szalejów Dolny wynosi 2,12 m /sek. Przepływy ekstremalne mieszczą się w przedziale od 0,34 m /sek do 58,1 m /sek. Wyniesienie terenu do 1000 m npm sprawia, że opady są tu znaczne tak w lecie jak i w zimie, i w ciągu roku osiągają do 1300 mm . Reżim rzek jest typowo górski. W krystalicznych utworach skalnych występują wody szczelinowe na głębokości od kilkunastu do kilkudziesięciu metrów. Zwierciadło ich jest przeważnie naporowe. Są też samospływy z ujęć. Wydajność ujęć wynosi zwykle od kilku do 10 m /h. Wody te cechują się dobrą jakością i nie wymagają uzdatniania. Często występują tu szczawy o zawartości powyżej 500 mg/dm . Pierwszy horyzont wód podziemnych jest tu izolowany od powierzchni i zalega na głębokości ponad 20 m.

Geobotanicznie obszar położony jest w prowincji górskiej, środkowoeuropejskiej, podprowincja hercyńsko – sudecka, dział Sudety, okręg – Sudety Środkowe.

Większość powierzchni zajmują tu kompleksy leśne z przewagą świerka pospolitego (picea excelsa) z domieszką – sosny zwyczajnej, brzozy brodawkowej, buka zwyczajnego

i lipy drobnolistnej. Ponadto występują też jawory, wiązy polne, graby zwyczajne. Runo leśne jest zróżnicowane i zależne od składu lasu. Dominują w nim śmiałek pogięty (Deschomosia flexnosa) i kasmatka gajowa (Luzula nemorosa). Spotyka się tu też żywca cebulkowego, perłówkę jednokwiatową, borówkę czarną. Warstwę krzewów budują : chroniona kruszyna pospolita, leszczyna pospolita oraz janowiec barwierski.

Klimatycznie obszar opracowania należy do dzielnicy sudeckiej. Średnia temperatura roczna wynosi zaledwie 4 – 5 C. Czas zalegania pokrywy śnieżnej wynosi 90 – 100 dni, a w najwyższych partiach gór nawet ponad 120 dni. Średnia roczna suma opadów atmosferycznych oscyluje na poziomie około 1250 mm na terenie Zieleńca. Maksymalne ich natężenie przypada na lipiec osiąga w Zieleńcu 173 mm, a w Dusznikach (miasto) 131 mm. Minima opadowe przypadają na styczeń, a w Zieleńcu dopiero w kwietniu. Na całym terenie przeważają wiatry z kierunków południowych, często silne i bardzo silne – do 10m/sek., szczególnie uciążliwe w okresach zimowych.

6. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I JEGO OCHRONA.

Uwarunkowania geologiczne mają znaczący wpływ na rzeźbę terenu oraz występowanie surowców mineralnych. Charakterystyczną rzeźbę ukształtowały zmieniające się warunki klimatyczne oraz procesy górotwórcze. Są one w tym wypadku równoważne. Rozpoczęte w okresie kredowym ruchy górotwórcze alpejskie spowodowały rozbicie wyrównanej powierzchni Sudetów na poszczególne bloki i zręby, które stały się zaczątkiem dzisiejszych pasm górskich, w tym Gór Orlickich i Bystrzyckich. Równolegle powstawały rowy tektoniczne, w obrębie których erozja terenu była znikoma, a przeważały procesy zasypywania nierówności i gromadzenia osadów. Ten niezwykle powolny proces trwa od kredy środkowej po dzień dzisiejszy, a jego intensywność zależała od aktualnych warunków klimatycznych. Ostatnim wielkim procesem geologicznym, który objął ten teren były zlodowacenia plejstoceńskie, w trakcie których potężny lądolód dotarł do Sudetów, a jego jęzory wypełniły wnętrze Kotliny Kłodzkiej już wtedy w głównych zarysach ukształtowanej.

Pozostałością tych procesów są główne rysy rzeźby terenu, którymi są :

- spłaszczenia wierzchołkowe wszystkich pasm górskich oraz spłaszczenia stokowe utworzone w okresach zastoju ruchów górotwórczych,
- strome zbocza górskie wyraźnie oddzielone od płaskich den kotlin górskich,

- płaskie dna kotlin górskich, których źródłem jest zasypanie ich w okresach zlodowaceń. Było ono spowodowane olbrzymią skaleń wietrzenia mechanicznego w strefie eryglacjalnej. Miała ona szerokość do 1000 km od czoła lodowca.

W szczegółach rzeźba terenu zależna jest od odporności skał na procesy wietrzeniowe. Ale w tym wypadku mamy do czynienia ze skałami krystalicznymi o podobnej odporności. Stąd też podobna rzeźba na terenie Gór Bystrzyckich i Orlickich.

Pochodną budowy geologicznej jest też występowanie na tym terenie surowców mineralnych. Występują tu wapienie krystaliczne (marmury) ale w ograniczonych bardzo ilościach. Z tego powodu nie jest prowadzona ich eksploatacja. Największym bogactwem terenu są obecnie dość obfite zasoby wód mineralnych. Są to przeważnie różnego rodzaju szczawy o zawartości ponad 500 mg/l CO . Ich występowanie jest bezpośrednio związane ze znacznym spękaniem skał podłoża, co umożliwia krążenie wód w głębi skorupy ziemskiej i ich mineralizację.

Pokrywy roślinne i warunki wodne uzupełniają główne elementy środowiska przyrodniczego. Te elementy środowiska uległy największym przekształceniom spowodowanym działalnością człowieka. Naturalne zbiorowiska roślinne zostały w większości zniszczone i zastąpione sztucznymi nasadzeniami. Na miejscu lasów regla dolnego, które były reprezentowane przez lasy mieszane bukowo – jaworowe z grabami, lipami i wiązami zostały nasadzone lasy świerkowe, stanowiące obecnie 90% powierzchni lesnej. Tym samym całkowitej zmianie uległa warstwa krzewów i runa leśnego. Jedynie wyspowo, na stromych zboczach dolin zachowały się zbiorowiska macierzyste.

Znaczne zmiany spowodowała gospodarka rolna na tych obszarach. Wylesione pod uprawy tereny stanowią obecnie zespoły łąkowe założone na ugorach pouprawowych. Są to przeważnie ugory długoletnie o nieokreślonej funkcji ekologicznej i gospodarczej. Są one miejscem introdukcji niepożądanych drzew i roślin. Grunty te są szczególnie podatne na degradację naturogeniczną i uprawową.

Na terenie opracowania utworzono obszary ochronne dla utrzymania i poprawy stanu następujących elementów środowiska :

- ochrony zlewni rzeki Nysy Kłodzkiej, a w tym jej dopływu Bystrzycy Dusznickiej, głównego źródła zaopatrzenia Dusznik Zdroju w wodę dla celów komunalnych i przemysłowych,

- ochrona uzdrowiska Duszniki Zdrój – z podziałem terenów ochrony dla obszarów ścisłej zabudowy uzdrowiskowej – „A", dla obszarów przylegających do terenów uzdrowiskowych miasta – strefa „B", dla pozostałego obszaru miasta – strefa ochronna „C". Dla tych stref ochronnych ustalono bardzo wysokie progi ochronne dla funkcji uzdrowiskowej, dla leczących się w uzdrowisku oraz dla realizacji inwestycji we wszystkich wymienionych strefach. Ma to nie dopuścić do degradacji walorów środowiska naturalnego i antropogenicznego terenu uzdrowiska,
- ochrona górnicza złóż wód mineralnych – mająca na celu zachowanie najważniejszego tworzywa uzdrowiska – źródeł wartościowych wód mineralnych,
- Krajobrazu Gór Orlickich i Bystrzyckich. Pozwala to na ochronę walorów naturalnych obszaru miasta i terenów przyległych. Spowoduje napływ inwestorów, co z kolei w efekcie końcowym pozwoli na wykorzystanie naturalnych walorów środowiska także na cele rekreacyjne i sportowe. Szczególnie w zakresie sportów zimowych i wypoczynku krajoznawczego.

7. ZASOBY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO A PRZYDATNOŚĆ TERENU DLA ROZWOJU FUNKCJI UŻYTKOWYCH

Na zasoby środowiska w obszarze opracowania składają się :

- usytuowanie w terenie górskim (Góry Orlickie), na północno – wschodnim zboczu Góry Jeleń (801 m. npm) w granicach wysokości od 700 m do 771 m npm. Występują tu, w dolnych częściach stoków znaczne spadki, dochodzące do 40%. Północną granicą terenu jest pas drogi wojewódzkiej nr 389 relacji Duszniki Zdrój – Międzylesie. Tereny przyległe do drogi są bardziej płaskie i ich największe spadki nie przekraczają 15%. Droga ta stanowi ważne połączenie komunikacyjne obszaru z ośrodkami narciarskimi w Zieleńcu oraz Spalonej w Górach Bystrzyckich.
- Warunki podłoża, na które składają się prekambryjskie gnejsy, łupki metamorficzne oraz wapienie (marmury) jest słabo przepuszczalne i przykryte płaszczem zwietrzelin i deluwiów. Powierzchnię stanowią gleby o bardzo niskiej bonitacji – V i VI klasy. Podłoże pokrywa cienka warstwa gruzowo – piaszczysta, stanowiąca podłoże roślinności.

- Roślinność występuje tu jako ugorowane łąki. Ich położenie powyżej granicy rolno – leśnej nie pozwala na prowadzenie upraw. Występują tu powszechnie dziko rosnące drzewa i krzewy, samosiejki. Te zadrzewienia i zakrzewienia zapewniają równowagę poszczególnych elementów środowiska, a także jego odporność i trwałość. Harmonijnie też wiążą się z obszarem zalesionym, stanowiącym podstawowe pokrycie terenu. Są to lasy świerkowe monokulturalne z niewielką ilością domieszek drzew liściastych i ubogim runem leśnym. Lasy te stanowią podstawowy element obszaru i ich oddziaływanie krajobrazowe jest najważniejsze. Jednak stan zdrowotny tych lasów jest zaledwie średni, a możliwość ich wykorzystania gospodarczego jeszcze mniejsza.

W połączeniu z poprzednio opisanymi zasobami środowiska sytuacja ta pozwala na przyjęcie jednoznacznych wniosków. Szczególnie w połączeniu z dominującą funkcją podstawową terenów sąsiadujących, którą jest turystyka, rekreacja i sport. Tereny te nie posiadają bowiem żadnych warunków na rozwój rolnictwa, zbyt mało terenów na inne działy gospodarki, a stały pobyt ludzi jest tu wykluczony ze względu na surowy klimat górski i położenie wybitnie niekorzystne pod względem solarnym.

8. WNIOSKI

Dotychczasowy sposób użytkowania przedmiotowego terenu na cele leśne, ugorujących łąk i pastwisk oraz zabudowy rekreacyjno – turystycznej zlokalizowanej na spłaszczeniach stokowych pozwolił na utrzymanie w miarę harmonijnego stanu jego zasobów przyrodniczych, cechujących się trwałymi powiązaniami z występującymi tu warunkami ukształtowania, klimatu i pokrywy roślinnej. Taki kierunek rozwoju tego terenu pozwoli na kontynuację tego procesu. Aby to faktycznie miało miejsce należy :

- Nowoprojektowaną zabudowę zlokalizować na terenach zrównań stokowych,
- Przyjąć dla niej gabaryty nawiązujące do zabudowy istniejącej,
- Przed podjęciem prac budowlanych zrealizować podłączenie komunikacyjne wraz z pełnym uzbrojeniem terenu,
- Wszystkie ścieki komunalne z projektowanej zabudowy skierować na oczyszczalnię ścieków,
- Ścieki opadowe i roztopowe z dróg i parkingów przed odprowadzeniem do odbiornika oczyścić z olejów i smarów,

- Jako źródła ciepła przyjąć wyłącznie proekologiczne paliwa.

Jako element zagospodarowania nasadzenia drzew, krzewów i trawniki powinny się składać z gatunków rodzimych, przystosowanych do występującego tu klimatu i podłoża. Spełnienie tych ograniczeń pozwoli na utrzymanie równowagi ekologicznej i nie zmieni jego fizjonomii i wartości biologicznej.

mgr JERZY MACH[illegible]
BIEGŁY
[illegible]
Nr uprawnień WD-00[illegible]
[illegible], ul. Grudzka 25/13, tel. [illegible]

Mapa

Skala 1:5000

