RADA MIEJSKA
w Dusznikach Zdroju

Uchwała nr XL/195/2005
Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju
z dnia 17 listopada 2005 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usług turystyki, usług sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej w Dusznikach Zdroju, obręb Zieleniec AM-2, AM-3, AM-4.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst ustawy Dz. U. z 2001 roku, nr 142, poz. 2001, wraz z późniejszymi zmianami), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, nr 80, poz. 717, ze zmianami), oraz w związku z uchwałą nr XV/80/2003 Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju z dnia 28.11.2003 roku, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Duszniki Zdrój Obręb Zieleniec

Rada Miejska w Dusznikach Zdroju postanawia, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów usług turystyki, usług sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej w Dusznikach Zdroju, obręb Zieleniec AM-2, AM-3, AM-4.

§ 2

1. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu w skali 1 : 2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, załącznik nr 2 stanowiący wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta z oznaczeniem granic obszarów objętych planem miejscowym, załącznik nr 3 stanowiący rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag i rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
2. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego zawarte są w treści niniejszej uchwały oraz w rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.
3. Oznaczenia graficzne rysunku planu miejscowego są obowiązujące w zakresie:
   1) przeznaczenia podstawowego poszczególnych terenów,
   2) linii ściśle rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu bądź odmiennych zasadach zagospodarowania,
   3) zasad geodezyjnego podziału nieruchomości,
   4) zasad obsługi komunikacyjnej terenów,
   5) przebiegu wyciągów narciarskich i tras zjazdowych,
   6) nieprzekraczalnych linii zabudowy.

   Pozostałe oznaczenia graficzne mają znaczenie informacyjne i nie są obowiązujące.

§ 3

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie miejscowym** - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju;
3) **rysunku planu miejscowego** - należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
4) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne: ustawy wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym ściśle określonymi liniami rozgraniczającymi;
6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową, bądź stanowi jego przeznaczenie alternatywne;
7) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonego terenu;
8) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym w miejscowym planie przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, zawarty w granicach linii rozgraniczających wyznaczonych na rysunku miejscowego planu oraz oznaczony stosownym numerem i symbolem literowym, na którym obowiązują te same ustalenia miejscowego planu;
9) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,
10) **zabudowie mieszkaniowej niskiej intensywności** - należy przez to rozumieć zespół zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej o intensywności zabudowy do 100 mieszkańców na 1ha terenu zespołu,
11) **tereny zabudowy zagrodowej – agroturystycznej** - należy przez to rozumieć zabudowę niezbędną do obsługi gospodarstwa rolnego wraz z obiektami mieszkalnymi przystosowanymi do świadczenia usług hotelarskich w ograniczonym zakresie.
12) **usługach turystyki** - należy przez to rozumieć gamę usług świadczonych dla turystów korzystających z walorów miejscowości w sezonie letnim i zimowym: usługi z zakresu hotelarstwa, gastronomii, handlu,
13) **usługach sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć gamę usług świadczonych dla turystów w okresie letnim i zimowym w zakresie eksploatacji urządzeń i terenów sportowo – rekreacyjnych, wypożyczania i serwisu sprzętu sportowego i rekreacyjnego, organizowania imprez sportowo – rekreacyjnych.

§ 4

1. **Celem regulacji zawartych w planie miejscowym jest:**
   1) określenie zasad zrównoważonego rozwoju przestrzennego obszaru mieszkalno usługowego, w zgodzie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i z przepisami szczególnymi,
   2) uporządkowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej obszaru w granicach, miejscowego planu,
   3) minimalizowanie strat w środowisku wynikających z realizacji zabudowy, ochrona walorów krajobrazowych obszaru oraz dbałość o dobry stan środowiska,
   4) zapewnienie przestrzennych, technicznych i terenowo - prawnych warunków rozbudowy układu tras i wyciągów narciarskich, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. **Przedmiotem ustaleń planu miejscowego jest:**
   1) Ustalenie podstawowego lub dopuszczalnego przeznaczenia dla poszczególnych terenów.
   2) Wyznaczenie ściśle określonych linii rozgraniczających dla terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym oraz terenów przestrzeni publicznej.
   3) Określenie zasad geodezyjnego podziału nieruchomości,

4) Określenie zasad obsługi wyznaczonych terenów w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.
5) Określenie zasad zagospodarowania terenu, standardów kształtowania zabudowy oraz jej intensywności.
6) Uściślenie szczególnych warunków zagospodarowania obszaru, wynikających z potrzeb ochrony środowiska oraz ochrony dziedzictwa kulturowego.

§ 5

Ustalenia formalno - prawne:

1. Uchwalony plan miejscowy jest obowiązującym przepisem gminnym w zakresie gospodarki przestrzennej. Jest podstawą gospodarki gruntami, podziałów geodezyjnych i niezbędnych scaleń.
2. Obszar objęty opracowaniem położony jest w:
   1) strefie chronionego krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich,
   2) strefie „B" ochrony uzdrowiska Duszniki Zdrój,
   3) w obszarze chronionej zlewni rzeki Nysy Kłodzkiej.
3. Ochronie podlegają również takie elementy środowiska jak:
   1) enklawy leśne i wszystkie pojedyncze egzemplarze oraz zgrupowania drzew,
   2) istniejąca konfiguracja terenu i walory naturalnego krajobrazu górskiego.

   Należy stosować się do aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie: ochrony konserwatorskiej, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych dla tych obszarów i stref.

§ 6

Przeznaczenie terenów:

1. Dla terenów wyznaczonych w planie miejscowym ściśle określonymi liniami rozgraniczającymi ustala się przeznaczenie podstawowe a w uzasadnionych przypadkach przeznaczenie dopuszczalne; w następującym podziale:
   1) **MN** -tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, niskiej intensywności zabudowy;
   2) **MR** – tereny zabudowy zagrodowej (agroturystycznej);
   3) **UT** - tereny usług turystyki;
   4) **US** - tereny usług sportu i rekreacji;
   5) **RZ** - tereny użytków zielonych;
   6) **RL** - tereny kompleksów leśnych;
   7) **KZ** – droga wojewódzka;
   8) **KS** - parkingi;
   9) **WZ** - ujęcia, zbiorniki wodne
2. Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenie poszczególnych terenów, z uwzględnieniem powyższych symboli literowych oraz podziału numerycznego, zawarte są w § 6 niniejszej uchwały. Przyjęte oznaczenia odpowiadają treścią oznaczeniom na rysunku miejscowego planu.
3. Istniejąca oraz projektowana zabudowa realizowana w obrębie poszczególnych terenów wydzielonych w miejscowym planie nie może w żadnym przypadku oddziaływać znacząco na środowisko.
4. Tereny przewidziane do nowego przeznaczenia; do czasu jego realizacji, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.

§ 7

Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenów:

1. Ustala się podział obszaru w granicach planu miejscowego na następujące jednostki strukturalne,
   1) Jednostka strukturalna A1 UT/US/KS/RZ/RL

Teren usług turystyki, sportu i rekreacji – wyciąg narciarski (zmodernizowana i przedłużona) „DZIESIĄTKA" wraz z trasą zjazdową oraz górną i dolną stacją wyciągu, parkingiem i budynkiem obsługi ruchu turystycznego – rozbudowanego na istniejącym obiekcie.

Docelowo w programie uzupełniająco sporty zimowe: szkółka narciarska, trasa + wyciąg (do zjazdu na dętkach itp.).

Teren górnej stacji wyciągu narciarskiego „DZIESIĄTKI" przygotowany do docelowego połączenia z górną stacją wyciągu narciarskiego „DWÓJKĄ" poprzez wahadłowy wyciąg narciarski biegnący wzdłuż granicy państwa.

2) Jednostka strukturalna B1 US/MN/RZ/RL

Teren lasu, użytków zielonych, łąk i pastwisk – w okresie zimowym wykorzystany na cele sportów zimowych (przeznaczony pod trasę przedłużonego wyciągu narciarskiego nr 2 („DWÓJKI") oraz towarzyszącą trasę zjazdową z uzupełniają - cym wyciągiem łączącym dolną stację wyciągu z parkingiem (B2 KS/UT).

Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności – użytkowanie bez zmian.

Przeznaczenie dopuszczalne: dotychczasowe – rolnicze i mieszkaniowe.

3) Jednostka strukturalna B2 KS/UT

Istniejący parking samochodowy z obiektami tworzącymi - zespół usług turystycznych (mała gastronomia, handel).

Przeznaczenie dopuszczalne: dotychczasowe – parking z obiektami towarzyszącymi.

4) Jednostka strukturalna B3 UT/US/MN/MR/RZ/RL/WZ

Teren kompleksu narciarskiego „NARTORAMA" z przebudowanym, zmodernizowanym i przedłużonym wyciągiem narciarskim „DWÓJKĄ" oraz dwiema istniejącymi i trzecią nową trasą zjazdową.

Uzupełnienie stanowią obiekty kubaturowe obsługi ruchu turystycznego : budynek główny oraz rozbudowany istniejący obiekt mieszkalno – agroturystyczny; obiekty towarzyszące agroturystyce (stajnie dla zwierząt: koni i kóz), nowy budynek stacji narciarskiej z barem, nowy budynek mieszkalny oraz obiekt sterowni i przepompowni w pośredniej stacji wyciągu nr 2, zbiornik przeciwpożarowy, boisko rekreacyjne oraz system wodociągów i naśnieżania tras zjazdowych.

Użytkowanie pozostałych terenów bez zmian: ujęcia wody, łąki i tereny lasów.

Górna część wyciągu narciarskiego „DWÓJKI" uzupełniona krótkim wyciągiem „dojazdowym" (z obiektami towarzyszącymi) do nowej trasy zjazdowej – wzdłuż granicy państwa – odcinek od górnej stacji wyciągu do przejścia granicznego koło Czeskiego Schroniska - Masarykowa Chata. W rejonie górnej stacji wyciągu dwójki projektowana wieża widokowa .

5) Jednostka strukturalna B4 KZ

a) Odcinek drogi wojewódzkiej nr 389
- szerokość jezdni - 6,25 m + chodnik jednostronny 2,00 m,
- szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak w stanie obecnym; na wniosek inwestora dopuszcza się poszerzenie o tereny przyległe za zgodą ich właścicieli,
- utwardzone wjazdy,
- linie zabudowy dla obiektów istniejących bez zmian,
- linie zabudowy dla obiektów nowych – 10,0 m od krawędzi jezdni.

b) dla przewidywanego przedłużenia istniejącego wyciągu narciarskiego nr 2 w jednostce strukturalnej B1US/MN/RZ/RL oraz DOCELOWEGO przedłużenia trasy zjazdowej wzdłuż wyciągu dopuszcza się:
- kładkę nad drogą nr 389 dla trasy wyciągu ,
- tunel w ciągu drogi wojewódzkiej nr 389,
- działania inwestycyjne w obszarze jednostki strukturalnej B4 KZ

wymagają uzyskania zgody zarządcy drogi wojewódzkiej nr 389.

§ 8
Lokalne warunki i standardy zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

Program wymieniony w §7 należy realizować z zachowaniem następujących warunków wynikających z lokalnych uwarunkowań uzgodnień oraz przepisów szczególnych:

1. Zabudowę obsługującą ruch turystyczny kształtować w formie wolnostojących obiektów o maksymalnej wysokości 2–ch pełnych kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym.
   Podpiwniczenie – dostosowujące obiekt do istniejącej konfiguracji terenu.
   Nachylenie dachów 80 – 100%. Nowoprojektowane oraz adaptowane istniejące obiekty należy funkcjonalnie i konstrukcyjnie kształtować w formie nie naruszającej istniejącego otoczenia. Architektura obiektów nawiązująca bryłą i detalem do tra - dycyjnej zabudowy rekreacyjno – turystycznej Ziemi Kłodzkiej z zachowaniem w wystroju materiałów naturalnych t.j. kamień, drewno.
2. Modernizacja wyciągu i trasy zjazdowej „DWÓJKI" :
   1) Wyciągi narciarskie:
      a) istniejący wyciąg narciarski „Dwójka" przedłużony do pasa drogi granicznej od jego górnej stacji - nowy uzupełniający tranzytowy wyciąg narciarski do granicznego przejścia Masarykowa Chata – Zieleniec.
      b) dolny odcinek wyciągu „Dwójka" przedłużony o około 250 m na działce nr 21/1/287 do granicy lasu.
      c) obecna dolna stacja „Dwójki" będzie stacją pośrednią
      d) dolna stacja wydłużonego wyciągu „Dwójka" zblokowana z dolną stacją nowego uzupełniającego wyciągu tranzytowego łączącego trasę zjazdowa z parkingiem samochodowym,
      e) przejście nad drogą wojewódzką nr 389 kładką szerokości 5,0 m z zachowaniem skrajni drogowej.

      Istnieje możliwość zmiany wyciągu narciarskiego orczykowego na wyciąg krzesełkowy lub gondolowy, łączący się w system powiązań obszarów narciarskich komunikacją linową.
3. Trasa zjazdowa
   Nowa trasa zjazdowa ma długość około 1400 m, zaczynająca się od rejonu przejścia granicznego koło czeskiego schroniska Masarykowa Chata . Jest prowadzona równolegle do pasa granicznego (około 300 m) następnie zakręca do działu leśnego i do połączenia się z drogą leśną. Dalej w kierunku istniejącej trasy zjazdowej wyciągu „Dwójki" .
   Szerokość nowej trasy wynosi od 12,0 m do 30,0 m zależnie od konfiguracji terenu.
   Przewidywana przebudowa drogi długości ok. 250 m i realizacja 20,0 m tunelu.
   Dolna część trasy wykorzystuje naturalny stok bez zmian makroniwelacyjnych.
4. Modernizacja wyciągu i trasy „DZIESIĄTKA"
   Górną część wyciągu łącznie z trasą zjazdową doprowadzona do pasa drogi granicznej. Teren górnej stacji przystosowany do ewentualnego połączenia z docelowym wyciągiem narciarskim wahadłowym wzdłuż granicy państwa łączącym trasę wyciągu nr 10 i wyciągu nr 2 w jeden system. Korekta przebiegu trasy wyciągu.
5. Przy realizacji uzupełnień i nowych wyciągów oraz tras zjazdowych należy przestrzegać zasad ochrony środowiska oraz ustaleń dotyczących ochrony granicy państwowej – zabezpieczyć udostępnienie pasa terenu szerokości 15,0 m od granicy Państwa Służbom Straży Granicznej.

§ 9
Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

Teren obsługuje odcinek drogi wojewódzkiej nr 389 oznaczony symbolem **B4 KZ** tylko poprzez istniejące i projektowane, oznaczone na rysunku planu wjazdy.

§ 10
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. **Woda** – z istniejących ujęć lokalnych na działce nr 23.
2. **Ścieki bytowe** – odprowadzenie do własnej małej oczyszczalni biologicznej zlokalizowanej na działce nr 22 zapewniając pełną ochronę wód powierzchniowych i wgłębnych oraz gleby przed zanieczyszczeniem, natomiast docelowo do projektowanego sanitarnego kolektora ciśnieniowego relacji Zieleniec – Duszniki Zdrój.
3. **Wody deszczowe i roztopowe** – z terenów zainwestowanych odprowadzić systemem kanalizacji deszczowej, a z utwardzonych nawierzchni parkingów poprzez łapacze smarów i olejów napędowych do odbiornika.
4. **Energia elektryczna** – z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia.
5. **Ciepło** – do celów grzewczych i bytowych uzyskać w oparciu o paliwa ekologiczne tj. gaz bezprzewodowy, gaz drzewny, olej opałowy lub wykorzystanie energii elektrycznej (pompy cieplne).
6. **Telekomunikacja**- istnieje możliwość włączenia do sieci Telekomunikacji Polskiej S.A.
7. **Wywóz odpadów komunalnych** - poprzez służby komunalne na zasadach aktualnie obowiązujących na terenie miasta.
8. **Naśnieżanie stoków i tras zjazdowych** – systemem armatek zasilanych wodą ze studni, doprowadzaną siecią instalacji wodociągowej do naśnieżania.

§ 11
Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego:

1. Realizacja projektowanych obiektów nie może naruszać zasad ochrony środowiska naturalnego obowiązujących dla następujących obszarów chronionych:
   1) obszar chronionego krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich,
   2) strefy „B" ochrony uzdrowiska Duszniki Zdrój,
   3) chronionej zlewni rzeki Nysy Kłodzkiej.
2. Ochronie podlegają również takie elementy środowiska jak :
   1) stanowiska i ostoje roślin i zwierząt ;
   2) enklawy leśne i wszystkie pojedyncze egzemplarze oraz zgrupowania drzew;
   3) 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.

§ 12
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.

§ 13
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 30 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju
Bogdan Berczyński

Załącznik nr 3

do Uchwały nr XL/195/2005 Rady Miejskiej Duszniki Zdrój z dnia 17 listopada 2005 r. zawierający informację o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów usług turystyki, usług sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej w Dusznikach Zdroju, Obręb Zieleniec AM – 2, AM – 3, AM – 4 był wyłożony do publicznego wglądu, w siedzibie Urzędu Miasta Duszniki Zdrój, w dniach od 03.08 do 24.08.2005 roku. Informację o terminie wyłożenia planu do publicznego wglądu, terminie dyskusji publicznej i możliwości wnoszenia uwag, Burmistrz Miasta Duszniki Zdrój ogłosił poprzez ogłoszenie w tygodniku „EUROREGIO GLACENSIS" z dnia 27 lipca 2005 roku oraz na tablicy ogłoszeń urzędowych Urzędu Miasta Duszniki Zdrój. Projekt planu wyłożono wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko".

W trakcie wyłożenia projektu planu oraz 14 dni po terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

W dniu 9 sierpnia 2005 roku o godz. 13^{00} wyznaczono termin dyskusji publicznej. Stawili się projektanci planu oraz współpracujący przedstawiciele Urzędu Miasta. Nie przybyli inni zainteresowani planem. Nie zgłoszono żadnych uwag do planu. Stwierdza się, że plan miejscowy zyskał akceptację zainteresowanych stron oraz społeczeństwa Miasta Dusznik Zdroju i Zieleńca.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Dla potrzeb miejscowego planu miejscowego, wymienionego w punkcie 1, opracowano „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego" zawierającą:

1) analizę ustaleń planu miejscowego,
2) analizę planowanych prac modernizacyjnych i inwestycyjnych
3) przeznaczenie terenów, zmiana wartości nieruchomości
4) zmiana wartości podatku od nieruchomości

Realizacja programu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wymaga wykonania prac infrastrukturalnych należących do zadań gminy.

Wartość nakładów infrastrukturalnych ponoszonych przez gminę określono na 0,00 zł.

Wartość finansowa dla gminy z tytułu opracowania przedmiotowego planu jest dodatnia i zawiera:

1) potencjalna opłatę planistyczną w wysokości maksymalnie **636,8 tys. zł**
2) wzrost rocznych opłat z tytułu zmiany wielkości podatku od nieruchomości w wysokości **6,6 tys. zł .**

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

Do uchwały uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów usług turystyki, usług sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej w Dusznikach Zdroju, Obręb Zieleniec AM-2, AM – 3, AM – 4.

Przedmiotem planu miejscowego jest teren położony w Zieleńcu w obrębach AM – 2, AM – 3 oraz AM – 4 o powierzchni około 30,8 ha. Obszar ten stanowi w znikomej części tereny zabudowy istniejącej, w pozostałej natomiast tereny łąk i pastwisk sklasyfikowanych jako Ps-V i Ps VI oraz tereny lasów.
Inwestor zamierza zagospodarować teren zgodnie z podstawową funkcją miejscowości turystyką, rekreacją i sportami zimowymi. Modernizując istniejący wyciąg nr 10 i łącząc jego górną stację z górną stacją wyciągu „Dwójki"; poprzez wahadłowy wyciąg narciarski biegnący wzdłuż granicy państwa, oraz realizując nową trasę zjazdową łącząc ją z istniejącą i przedłużając poprzez wiadukt nad drogą, bardzo wydłuży trasę i uatrakcyjni usługi z zakresu narciarstwa zjazdowego. Ponadto realizacja zabudowy zagrodowej oraz obiektów obsługi ruchu turystycznego w powiązaniu z istniejącymi i projektowanymi usługami w sąsiedztwie łącząc się w spójny kompleks turystyczno – rekreacyjny uzupełni programowo kompleks usług w Zieleńcu.
Wpłynie to na atrakcyjność zimowiska, podnosząc standard i zakres świadczonych usług.

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

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju
Bogdan Berczyński


DUSZNIKI ZDRÓJ
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
/ KSEROKOPIA/
ZIELENIEC
Załącznik nr 2 do Uchwały nr XL/196/2005 /2005
Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju z dnia 17.11.2005
MASARYKOVA CHATA
O Z N A C Z E N I A
GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
LASY OCHRONNE GRUPY I, ISTNIEJĄCE
TERENY PROJEKTOWANYCH DOLESIEŃ
ISTNIEJĄCA ZIELEŃ REKREACYJNA I IZOLACYJNA
ISTNIEJĄCE ZAINWESTOWANIE DO UTRZYMANIA BEZ ZMIAN
TERENY ZABUDOWANE WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ I REHABILITAC.
OBSZARY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ
TERENY SPORTÓW ZIMOWYCH
TERENY ZABUDOWANE DO UTRZYMANIA BEZ ZMIAN
TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ
PLACE I PARKINGI
PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju
Bogdan Berczyński

MAPA SYTUACYJNO – WYSOKOŚCIOWA

SKALA 1 : 2000

Województwo: dolnośląskie
Powiat: kłodzki
Jedn. ewidencyjna: Miasto Duszniki Zdrój
Obręb: ZIELENIEC

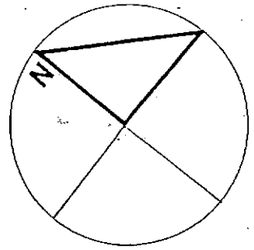
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW USŁUG TURYSTYKI, SPORTU I REKREACJI ORAZ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W DUSZNIKACH ZDROJU, OBRĘB ZIELENIEC: AM-2, AM-3, AM-4

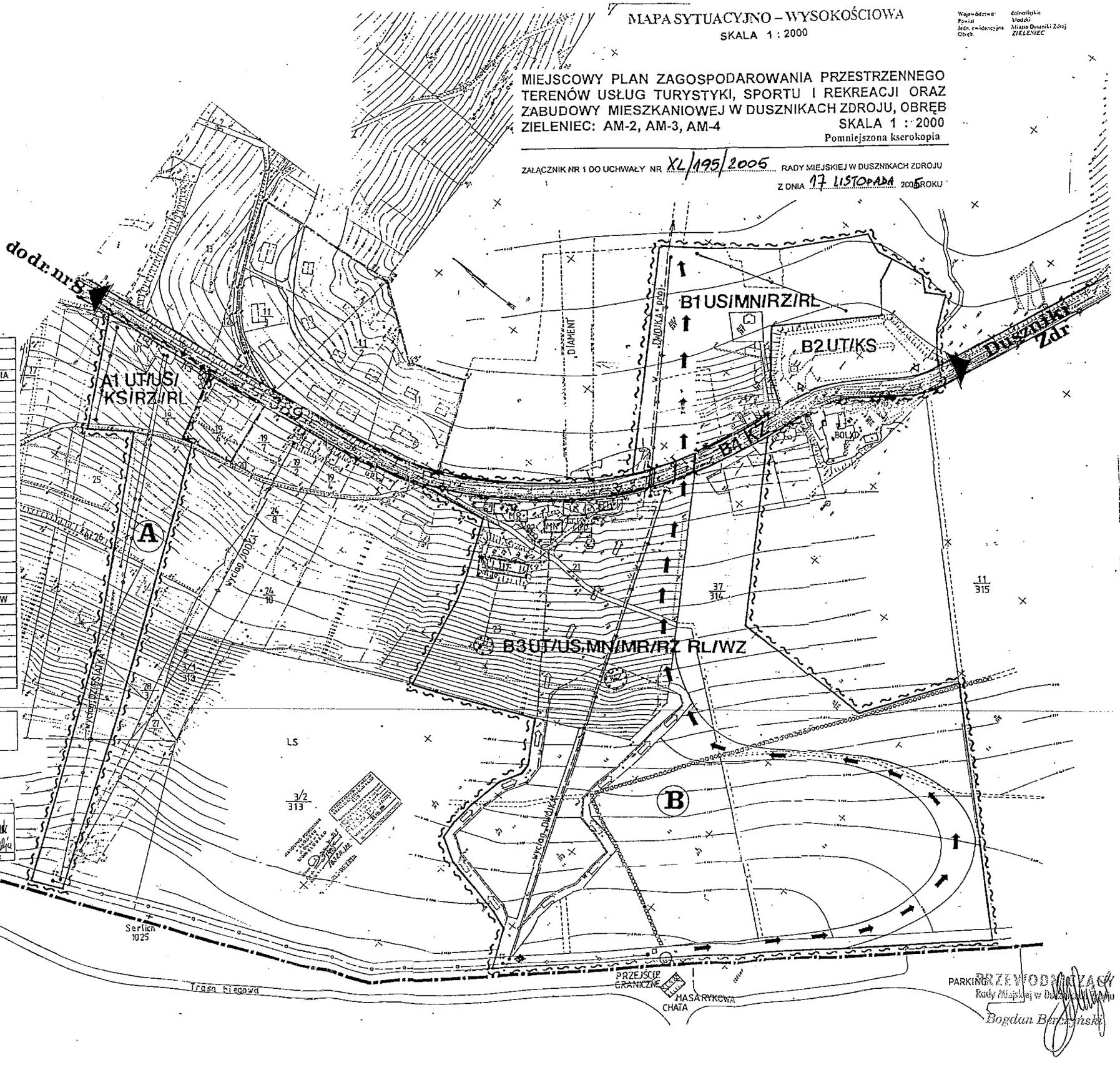
SKALA 1 : 2000

Pomniejszona kserokopia

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XL/195/2005 RADY MIEJSKIEJ W DUSZNIKACH ZDROJU

Z DNIA 17 LISTOPADA 2005 ROKU





OZNACZENIA GRAFICZNE RYSUNKU PLANU

	I ELEMENTY REGULACYJNE
■■■	GRANICE PAŃSTWA
~~	GRANICE OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
——	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
	II USTALENIA FUNKCJONALNE
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MR	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ (AGROTURYSTYCZNEJ)
UT	TERENY USŁUG TURYSTYKI
US	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
RZ	TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH
RL	TERENY KOMPLEKSÓW LEŚNYCH
KS	TERENY PARKINGÓW
WZ	UJĘCIA WODNE, ZBIORNIKI WODNE
KZ	DROGA WOJEWÓDZKA NR 389
ooooo	SZLAK TURYSTYCZNY NIEBIESKI
	III USTALENIA PRZESTRZENNE I LINIOWE
	OBIEKTY ISTNIEJĄCE
	ORIENTACYJNE USYTUOWANIE OBIEKTÓW PROJEKTOWANYCH
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	WYCIĄGI NARCIARSKIE ORCZYKOWE
	PROJEKTOWANE I ISTNIEJĄCE NARCIARSKIE TRASY ZJAZDOWE
	DOLNE I GÓRNE STACJE WYCIĄGÓW NARCIARSKICH
	WIEŻA WIDOKOWA
	TUNELE, WIADUKTY
	KIERUNKI PROJEKTOWANYCH I ISTNIEJĄCYCH WJAZDÓW I WYJAZDÓW
	STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODNYCH
	ZIELEŃ IZOLACYJNA
w	PROJEKTOWANA INSTALACJA NAŚNIEŻAJĄCA
wA	INSTALACJA WODOCIĄGOWA
ee	SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA KABLOWA
	SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA NAPOWIETRZNA
	NAPOWIETRZNA SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA
k	KANALIZACJA SANITARNA

OZNACZENIA INNE

GRANICE OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ (HOTELARSKO-TURYSTYCZNEJ) I MIESZKANIOWEJ W DUSZNIKACH ZDROJU OBRĘB ZIELENIEC UCHWALONY UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ W DUSZNIKACH ZDROJU NR XLVII/215/2002 Z DNIA 13.02.2002 R.

ZESPÓŁ AUTORSKI

PROJEKTANT PLANU	ZESPÓŁ PROJEKTOWY
mgr inż. arch. Andrzej Sankowski Nr uprawnień 405/88 Zach. Okr. Izba Urb.	1. mgr Barbara Sankowska 2. Małgorzata Makowska

KŁODZKO – DUSZNIKI ZDRÓJ – ZIELENIEC 2004 ROK

Podziałka liniowa

0 20 40 60 80 100 120 140m

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju
Bogdan Berczyński