Uchwała Nr XLIX / 299 / 05
Rady Miejskiej w Karpaczu
z dnia 28 września 2005r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki B1 – Karpacz Górny

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r. poz. 717; zmiany z 2004r.: Dz. U. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Nr 142, poz. 1591; zmiany z 2002r. Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271, z 2003r. Dz. U. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Dz. U. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) oraz zgodnie z uchwałą Nr XL/252/05 Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 08 lutego 2005r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki B1 – Karpacz Górny, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Karpacza, uchwalonego uchwałą nr IVX/73/99 Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 21 października 1999 r. uchwala się co następuje:

Rozdział I
Przedmiot i zakres ustaleń zmiany planu

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zagospodarowania przestrzennego jednostki B1 – Karpacz Górny.
2. Granice obszaru objętego zmianą planu, stanowią:
   1) od północy – północna granica ulicy Szkolnej;
   2) od wschodu – wschodnia granica działki nr 175 (AM5, obr. 1) i granica potoku Budnicza Struga oraz wschodnia granica działki nr 192 i 190 (AM5,obr.1);
   3) od południa – północna granica ulicy Karkonoskiej i ulicy Saneczkowej, zachodnia granica działek nr 153/2 i 157 (AM4, obr.1), a następnie południowa granica działek nr 163 i 165 (AM4, obr.1);
   4) od zachodu – zachodnia granica działki nr 148/2 (AM4, obr.1) oraz wschodnia granica ulicy Karkonoskiej.
3. Granice obszaru objętego zmianą planu oznaczono na rysunku, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do uchwały są:
   1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część zmiany planu;
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
   3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany planu.
5. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń zmiany planu.

§ 2

Przedmiotem zmiany planu jest ustalenie:
1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu;
9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami:
   1) granice obszaru objętego zmianą planu;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
   3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
   4) oznaczenia klasyfikacji technicznej ulic i dróg;

5) obowiązująca linia zabudowy;
6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
7) obszar lokalizacji zabudowy hotelu (zespołu Rekreacyjno – Konferencyjno – Hotelowego);
8) podział obszaru lokalizacji zabudowy na strefy o różnych wysokościach kalenicy;
9) parametr maksymalnej wysokości kalenicy dla centralnego obszaru lokalizacji zabudowy, określony w m npm;
10) dominujący układ kalenicy;
11) obszary lokalizacji wewnętrznej zieleni wysokiej;
12) strefa ochrony konserwatorskiej;
13) budynki o walorach kulturowych objęte ewidencją zabytków;

2. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną lub stanowią propozycje zagospodarowania terenu.
3. Symbol literowy oznaczenia funkcji terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.
4. Rodzaj przeznaczenia uzupełniającego oraz warunki jego dopuszczenia, określono w treści uchwały.
5. Oznaczone na rysunku zmiany planu linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania mogą zostać zmienione w stosunku do linii oznaczonych na rysunku zmiany planu:
   1) o 4,5m – jeżeli są liniami rozgraniczającymi ulic publicznych;
   2) o 5,5m – jeżeli są liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych;
   3) o 3,0m – w pozostałych przypadkach.
6. Podstawą do zmiany linii rozgraniczających ulic winny być branżowe opracowania projektowe (projekty budowlane) oraz projekty koncepcyjne ulic.
7. Ustalenia w rozdziałach od II do VII stanowią ustalenia ogólne dla obszaru objętego zmianą planu.
8. Ustalenia w rozdz. VIII stanowią ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
9. W przypadku braku dla wydzielonych terenów ustaleń regulacyjnych w zakresie warunków zagospodarowania terenów, zasady zagospodarowania dla nich wynikają z przepisów odrębnych.

§ 4

Ilekroć w uchwale i na rysunku zmiany planu jest mowa o:

1) **zmianie planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki B1 - Karpacz Górny;
2) **rysunku zmiany planu** – należy przez to rozumieć, rysunek zmiany planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
4) **przeznaczeniu uzupełniającym**– należy przez to rozumieć określone w ustaleniach szczegółowych funkcje dopuszczalne terenu, które, pod warunkiem, że w sposób zgodny i harmonijny uzupełniają i wzbogacają przeznaczenie podstawowe, mogą zajmować nie więcej niż 35 % powierzchni terenu i nie więcej niż 35 % powierzchni całkowitej obiektów zlokalizowanych (i istniejących) na danym terenie, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie określają innych wielkości i warunków;
5) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy budynków stałych, w tym garaży i obiektów gospodarczych, do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów;
6) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek sumy powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków stałych do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów;
7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określoną odległością od linii rozgraniczającej dróg i ulic publicznych, która nie może być przekroczona przy usytuowaniu bryły budynku, z wyjątkiem wysuniętych maksymalnie o 3,5m zadaszeń, przedsionków wejściowych, ganków, wykuszy oraz schodów, podcieni i garaży, których łączna długość wzdłuż linii zabudowy nie może przekroczyć 25% długości elewacji frontowej budynku;
8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć obowiązującą linię usytuowania elewacji frontowej budynku, określoną odległością od linii rozgraniczającej dróg i ulic publicznych oraz od granicy działki wydzielonej pod pas drogi wewnętrznej (nie dotyczy ona wysuniętych maksymalnie o 3,5m zadaszeń, przedsionków wejściowych, ganków, wykuszy oraz schodów, podcieni i garaży, których łączna długość wzdłuż linii zabudowy nie może przekroczyć 25% długości elewacji frontowej budynku);
9) **dominantach architektonicznych** – należy przez to rozumieć obiekty lub ich fragmenty ukształtowane w sposób wyróżniający je pod względem formy i gabarytów w istniejącym układzie zabudowy i krajobrazie miejscowości;
10) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;

11) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć budynki i budowle zlokalizowane na obszarze zmiany planu, obejmujące:
   - urządzenia wodociągowe,
   - urządzenia kanalizacyjne,
   - sieci elektroenergetyczne,
   - sieci gazownicze,
   - stacjonarne i ruchome sieci telekomunikacyjne,
   - urządzenia radiokomunikacyjne;

14) **obiektach o walorach kulturowych**- należy przez to rozumieć budynki o wartościach architektonicznych, objęte ewidencją zabytków oraz wskazane do wpisania do gminnej ewidencji zabytków, ze względu na ukształtowaną historycznie i środowiskowo formę architektoniczną, z charakterystycznymi dla obszaru Karkonoszy oraz miasta, cechami następujących elementów architektonicznego ich ukształtowania:
   - formą bryły budynku i jej wysokością (skalą zabudowy),
   - formą dachu oraz spadków połaci i rodzajem pokrycia,
   - kompozycją elewacji, charakterem detalu i zastosowanymi materiałami wykończeniowymi;

15) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć obszary, funkcjonalnie i przestrzennie zorganizowane celem zapewnienia jakości przestrzeni środowiska zbudowanego i krajobrazu oraz kształtowania wizerunku miasta i jego tożsamości, obejmujące między innymi następujące tereny:
   - tereny dróg i ulic (KD) wraz z ich otoczeniem co najmniej do określonych w zmianie planu linii zabudowy,
   - tereny zieleni urządzonej i rekreacji (ZP),
   - oraz inne tereny kształtujące krajobraz miasta, w tym miejsca wglądów widokowych i panoram krajobrazowych miasta.

Rozdział II
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§5

1. Ochronie podlegają następujące formy zieleni:
   1) rośliny podlegające ochronie gatunkowej;
   2) zadrzewienia obejmujące oznaczony na rysunku zmiany planu „obszar lokalizacji zieleni wysokiej";
   3) kulturowe układy i zespoły zieleni (zieleń ogrodowa),
   4) zieleń związana z ekosystemami potoków i innych cieków naturalnych.
2. Nowe zespoły zieleni kształtować z zachowaniem następujących warunków:
   1) układy kompozycyjne:
      a) na terenach zabudowy (MU, UT) – przewidzieć jako swobodnie kształtowane układy kompozycyjne z wykształconymi wnętrzami krajobrazowymi z uzupełniającymi układami pasmowymi wzdłuż ciągów komunikacyjnych (dróg i chodników),
      b) na terenach otwartych, oznaczonych symbolem ZP – przewidzieć jako układy pasmowe, kształtowane obrzeżnie wzdłuż terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi lub ciągów komunikacyjnych,
      c) na terenach otwartych, oznaczonych symbolem ZN – przewidzieć zieleń niską w formie łąk (z uwzględnieniem roślin chronionych) i trawników, z uzupełniającymi układami zieleni wysokiej, z uwzględnieniem warunków ochrony przyrody i krajobrazowych wglądów widokowych,
   2) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w różnych porach roku,
   3) utrzymać wglądy widokowe z terenów wnętrz ogrodowych, tarasów, oraz publicznych ciągów pieszych (chodników) na Karkonosze, Pogórze Karkonoszy i Rudawy Janowickie, z zachowaniem odległości między drzewami, określoną w §10 ust. 9.
3. Na wyznaczonych na rysunku zmiany planu obszarach lokalizacji zieleni wysokiej, należy:
   1) zachować istniejące zespoły zieleni,
   2) nowe układy zieleni kształtować zgodnie z ustaleniami ust. 2, głównie z wykorzystaniem zieleni wysokiej (drzew),
   3) wykluczyć lokalizację budynków z wyjątkiem małej architektury, miejsc parkingowych i urządzeń infrastruktury.
4. Dopuszcza się zmniejszenie wyznaczonego obszaru wewnętrznej zieleni wysokiej o 25% jego powierzchni w obrębie każdej działki, pod warunkiem zachowania ustalonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.
5. Drzewa i krzewy ozdobne po ich śmierci biologicznej podlegają wymianie.
6. Zieleń w otoczeniu i w obrębie ulic kształtować na warunkach określonych w §10 ust. 9.

§6

1. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem zasad i wymogów wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszej uchwały, poprzez:
   1) ochronę wód i gruntu przed skażeniami i zanieczyszczeniami,
   2) ochronę terenów w otoczeniu cieków naturalnych oraz ich ukształtowania, w tym skarp terenu i umocnień kamiennych,
   3) ochronę korytarzy ekologicznych potoków i innych cieków naturalnych (zabudowy biologicznej).
2. Przy modernizacji istniejących budynków, położonych w sąsiedztwie potoków i innych cieków naturalnych oraz rowów, należy:
   1) uwzględnić uwarunkowania geologiczne i hydrologiczne terenu oraz zapewnić ochronę koryta cieku, jego nabrzeży i skarp oraz umocnień hydrotechnicznych, w szczególności zapewnić warunki bezpieczeństwa w sytuacji gwałtownych wezbrań wody i zagrożeń erozji terenu,
   2) uzgodnić zamierzenia z odpowiednimi organami gospodarki wodnej,
   3) wykluczyć lokalizację: urządzeń gromadzenia ścieków, środków chemicznych, a także materiałów, które mogą zanieczyszczać wody,
3. Nową zabudowę zlokalizować poza obszarem korytarza ekologicznego cieku, zachowując co najmniej odległość 5m od istniejącego cieku naturalnego lub rowu.
4. W obszarze, o którym mowa w ust. 3, ustala się:
   1) zakaz gromadzenia ścieków, środków chemicznych, a także materiałów, które mogą zanieczyszczać wody,
   2) zakaz składowania odpadów,
   3) wprowadzenie roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej doliny potoku oraz utrzymanie i ochronę istniejącej,
   4) realizację obiektów budowlanych (dopuszczonych zmianą planu), w tym hydrotechnicznych, wyłącznie w uzgodnieniu z organem gospodarki wodnej.
5. Przy zagospodarowaniu terenów należy zapewnić wolny dostęp do cieków naturalnych, w tym wykluczyć ogrodzenia nieruchomości przyległych do terenu wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu.

§7

1. Zanieczyszczenia, w rozumieniu powszechnie obowiązujących przepisów prawa, spowodowane prowadzoną działalnością, nie mogą wykraczać poza granice działki budowlanej, na której zlokalizowany jest obiekt będący źródłem uciążliwości.
2. Na obszarze objętym zmianą planu zakazuje się magazynowania, odzysku i unieszkodliwiania odpadów Dopuszcza się wyłącznie czasowe gromadzenie odpadów w miejscach zlokalizowanych zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
3. Dla obiektów komunikacji i parkingów ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
5. W zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolem MU i UT, sąsiadujących z terenami dróg i ulic publicznych należy uwzględniać wymogi ochrony przed uciążliwościami, wynikające z ustaleń zmiany planu i przepisów odrębnych.
6. W zakresie ochrony przed uciążliwościami hałasu zmiana planu ustala:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych (MU) podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego określa uchwała i rysunek zmiany planu.

Rozdział III
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§8

1. Ochronie kulturowej podlegają:
   1) obszar miasta wpisany do rejestru zabytków;
   2) budynki o walorach kulturowych, objęte ewidencją zabytków;
2. W zmianie planu ustala strefę ochrony konserwatorskiej. Granicę strefy oznaczono na rysunku zmiany planu.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów zlokalizowanych w obszarze miasta wpisanym do rejestru zabytków i objętym strefą ochrony konserwatorskiej:
   1) najbliższe otoczenie budynku zabytkowego, należy przekształcać na tereny zieleni (parkowo - ogrodowej) i rekreacji oraz niezbędne ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, m.in. poprzez sukcesywną likwidację substandardowej, tymczasowej zabudowy gospodarczej i garaży;
   2) zachować krajobrazowy charakter zieleni;

3) przy modernizacji istniejących i budowie nowych dróg należy stosować rozwiązania zapewniające utrzymanie i wprowadzenie jednopowierzchniowych nawierzchni ulic (jezdni i chodników) oraz tradycyjne materiały budowlane, spełniające wymogi konserwatorskie;
4) zachować wglądy na Karkonosze, Pogórze Karkonoszy i Rudawy Janowickie z terenów ciągów pieszych (chodników);
5) zabudowę kształtować na warunkach ustalonych w zmianie planu.

4. Dla obiektów o walorach kulturowych, objętych ewidencją zabytków. ustala się:
1) ochronę charakterystycznych elementów architektonicznego ukształtowania istniejącej zabudowy i jej detalu architektonicznego, w tym ukształtowanie bryły budynku, formy dachu, ukształtowanie elewacji i jej rozwiązania materiałowe oraz inne elementy budynku,
2) przywrócenie utraconych i zdegradowanych elementów w ramach prowadzonej odbudowy, rozbudowy i przebudowy,
3) stosowanie przy modernizacji i rozbudowie tradycyjnych i rodzimych materiałów budowlanych i wykończeniowych – zgodnych z dotychczasowym historycznym charakterem zabudowy.

§9

1. Ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami szczególnymi. W przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów archeologicznych, należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie.
2. Prowadzenie robót budowlanych na obszarze objętym zmianą planu wymaga pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych.

Rozdział IV
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§10

1. Obszary przestrzeni publicznej obejmują:
1) tereny ulic publicznych wraz z przylegającymi do nich bezpośrednio terenami innych funkcji, do granic wyznaczonych na rysunku zmiany planu liniami zabudowy;
2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Regulacji podlegają zasady zagospodarowania przestrzeni publicznej, w zakresie następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:
1) tablic informacyjnych i reklamowych oraz przestrzenno – architektonicznych nośników informacji, promocji i reklamy, w tym małej architektury (słupy ogłoszeniowe, drogowskazy, altany, kioski), lokalizowanych na terenach przestrzeni publicznej oraz tablic informacyjnych i reklamowych umieszczanych na budynkach;
2) ogrodzeń;
3) elementów ukształtowania i zagospodarowania terenu, w tym zieleni.

3. Ustala się następujące warunki dla tablic informacyjnych i reklamowych oraz przestrzenno – architektonicznych elementów informacji lokalizowanych w obszarze przestrzeni publicznej i na elewacjach frontowych budynków:
1) tematyka reklam i informacji, zawarta na poszczególnych elementach powinna odnosić się wyłącznie do przedmiotu działalności na danym terenie oraz do informacji turystycznej, w zakresie ustalonym przez władze miasta w miejskim systemie informacji turystycznej;
2) obiekty winny zostać ukształtowane w nawiązaniu do cech historycznej architektury miasta, z zastosowaniem głównie materiałów tradycyjnych, oraz jednorodnie pod względem plastycznym (wzornictwa), kolorystycznym i architektonicznym, w obszarze całego miasta;
3) rozwiązania kolorystyczne szyldów i tablic winny charakteryzować się barwami stonowanymi, o niskiej chromatyczności (z wykluczeniem kolorów podstawowych i intensywnych); zespół tablic ukształtować jednorodnie stylistycznie i kolorystycznie (o jednakowym kolorze);
4) szyldy lub pojedyncze formy informacji kształtować o drobnej skali i prostych rozwiązaniach stylistycznych, w nawiązaniu do historycznych symboli i tradycyjnego wzornictwa, liternictwa oraz detalu;
5) zespół tablic na budynkach winien tworzyć układ uporządkowany (prostokątny) o maksymalnej szerokości 120 cm – ukształtowany wzdłuż określonej linii kompozycyjnej, pionowej lub poziomej, z poszanowaniem form i detalu architektonicznego budynku; tablice winny charakteryzować się jednakowymi lub zbliżonymi wymiarami;
6) zespół tablic umieszczać w sąsiedztwie głównych drzwi wejściowych, wyłącznie w części parterowej budynku;
7) szyld lub pojedynczą formę nośnika informacji, odnoszącą się do całości lub części funkcji budynku – należy umieszczać wyłącznie w części parterowej lub na wyższych kondygnacjach, z poszanowaniem kompozycyjnej zasady ukształtowania elewacji budynku i jego detalu;

8) ustala się następujące maksymalne wymiary (wysokości) wolnostojących obiektów - tablic informacyjnych i reklamowych oraz przestrzenno – architektonicznych elementów informacji, lokalizowanych w obszarze przestrzeni publicznej:
   a) maksymalna wysokość tablic: 1,8m,
   b) maksymalna wysokość drogowskazów, słupów ogłoszeniowych: 2,7m,
   c) maksymalna wysokość obiektów przestrzenno – architektonicznych (altany, kioski i inne zaprojektowane w ramach miejskiego systemu informacji turystycznej): 2,5m,
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów przestrzenno – architektonicznych: 3,5m^2;
9) lokalizacja obiektów, o których mowa w punkcie 8, w obszarze przestrzeni publicznej wyznaczonej przez istniejące i projektowane ulice, wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi.

4. Na potrzeby imprez sportowych i festynów oraz tymczasowego zagospodarowania rekreacyjnego, dopuszcza się, niezależnie od obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 1, formy przenośne z lekkich konstrukcji, obejmujące formy namiotowe, parasole i inne charakterystyczne na potrzeby organizowanych imprez.
5. Wyklucza się lokalizację reklam, informacji i obiektów malej architektury w miejscach, nie zapewniających:
   1) ukształtowania przestrzeni publicznej jako harmonijnej całości zgodnie z wymogami kompozycyjno – estetycznymi;
   2) ochronę krajobrazu, w tym wglądów widokowych;
   3) ochrony obiektów o walorach kulturowych;
   4) bezpieczeństwa pieszych i ruchu pojazdów.
6. Wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych i placów publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu następujących warunków:
   1) odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg winny się charakteryzować jednakową wysokością lub wzajemnie dostosowanymi wysokościami ogrodzeń poszczególnych posesji oraz wspólnymi lub jednorodnymi cechami architektonicznego ich ukształtowania;
   2) maksymalna wysokość ogrodzenia nie powinna przekraczać wysokości 1,65m (na odcinkach o małych spadkach wysokości - 1,5m);
   3) poszczególne odcinki ogrodzenia winny zostać ukształtowane w formie ogrodzenia ażurowego z zastosowaniem przęseł metalowych lub drewnianych;
   4) elementy konstrukcji winny być wykonane z zastosowaniem drewna, kamienia lub cegły klinkierowej;
   5) rozwiązania architektoniczne ogrodzenia powinny uwzględniać charakter funkcji terenu i miejsce lokalizacji oraz cechy lokalnej tradycji w odnoszącej się do elementów zagospodarowania przestrzennego;
   6) wyklucza się lokalizację ogrodzeń betonowych lub wykonanych z prefabrykatów betonowych;
   7) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń pełnych, wykonanych wyłącznie z kamienia naturalnego i nie przekraczających wysokości 90 cm.
8. Ustala się następujące maksymalne wymiary (wysokości) obiektów infrastruktury technicznej i obsługi ruchu drogowego, lokalizowanych w obszarze przestrzeni publicznej:
   1) maksymalna wysokość urządzeń infrastruktury technicznej: 1,5m;
   2) maksymalna wysokość wiat przystankowych i innych obiektów: 2,3m.
9. W obrębie linii rozgraniczających ulic zieleń kształtować z zastosowaniem następujących form:
   1) szpalerów drzew, o jednakowej odległości między drzewami (min. 25m);
   2) ciągów żywopłotów lub komponowanych zgrupowań zieleni niskiej (krzewów) oraz trawników.

Rozdział V
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§11

1. Na obszarze zmiany planu znajdują się stanowiska roślin podlegających ochronie gatunkowej na podstawie art. 6 i 46 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.
2. Dla ochrony stanowisk roślin podlegających ochronie gatunkowej, wyznacza się tereny zieleni chronionej (ZN).
3. Rośliny chronione znajdujące się w obszarze wskazanym do lokalizacji zabudowy, podlegają przeniesieniu na wyznaczony teren zieleni chronionej (ZN) oraz tereny zieleni urządzonej i rekreacji (ZP).
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 3, ustala się:
   1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych,
   2) zakaz prowadzenia wszelkich robót i prac oraz zmiany zagospodarowania naruszające dotychczasowe stosunki wodne;
   3) zakaz przekształcania rzeźby terenu;
   4) konieczność stosowania środków naturalnych i technologicznych utrzymujących stan środowiska odpowiedni dla wymogów roślin prawnie chronionych, występujących na obszarze zmiany planu.

6. Obszar objęty zmianą planu stanowi część obszaru miasta wpisanego do rejestru zabytków (nr 606/J z dnia 28.02.1980r.).

Rozdział VI
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§12

1. Przebieg oraz klasyfikacje dróg i ulic określa rysunek zmiany planu i uchwała.
2. Układ ulic i dróg tworzą:
   1) ulice lokalne – KL;
   2) ulice dojazdowe – KD;
   3) ulice i drogi pieszo jezdne – Kpj.
   4) drogi wewnętrzne – KDW.
3. Obsługę układu zapewnia ulica zbiorcza – KZ (zlokalizowana poza granicami zmiany planu – ul. Karkonoska, droga powiatowa).
4. Podstawowe parametry dróg określa tabela:

oznaczenie drogi – ulicy	klasa drogi – ulicy	szerokość w liniach rozgraniczających	minimalna szerokość jezdni	rodzaj drogi
1KD L	L1/2	10 - 15m	6m	gminna
2KD D	D1/2	8 - 10m	5m	gminna
3KD PJ	D1/2	5m – 8m	4,5m	gminna
1 KDW		3,5m – 8m		

5. Dopuszcza się zmianę położenia linii rozgraniczających ulic i dróg w zakresie ustalonym w § 3, przy zachowaniu następujących warunków:
   1) utrzymana zostanie ustalona w zmianie planu minimalna szerokość ulicy w liniach rozgraniczających;
   2) spełnione zostaną wymogi wynikające z ustaleń zmiany planu oraz przepisów odrębnych dotyczących podstawowych elementów trasy drogi, w tym szerokości jezdni i chodników oraz układu łuków i odcinków prostych jezdni;
   3) zachowane zostaną określone w przepisach uchwały i przepisach odrębnych odległości linii zabudowy oraz warunki zmiany ich usytuowania.
6. W granicach terenu dróg publicznych, za zgodą zarządcy drogi, dopuszcza się lokalizację:
   1) zieleni;
   2) urządzeń infrastruktury technicznej;
   3) obiektów związanych z obsługą ruchu, w tym wiat przystankowych, ścieżek rowerowych;
   4) obiektów, o których mowa w §10 ust. 2.
7. Przebudowane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usług publicznych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.
8. Zaleca się budowę i modernizację ulic dojazdowych oraz dróg pieszo-jezdnych i dróg wewnętrznych wg zasad ruchu uspokojonego określonych w „Wytycznych projektowania ulic" G.D.D.P. – 1992r.
9. Przy budowie, przebudowie i modernizacji dróg, należy:
   1) spełnić wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, określone w §10;
   2) uwzględnić możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, wynikające z przepisów odrębnych oraz założeń, koncepcji, programów i planów rozbudowy poszczególnych sieci;
   3) uwzględnić ustalenia dotyczące zasad lokalizacji sieci infrastruktury technicznej określone w §16.
10. Ustala się następujące tereny do wytyczenia ścieżek rowerowych:
    1) tereny dróg i ulic – oznaczone symbolem KD i KDW drogi wewnętrzne,
    2) tereny zieleni urządzonej i rekreacyjnej – oznaczone symbolem ZP.
11. Poza terenami wyznaczonymi na rysunku zmiany planu, dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg wewnętrznych dla obsługi terenów lub działek.
12. Parametry elementów dróg wewnętrznych należy przyjąć jak dla ulicy dojazdowej (D 1/2).

§13

1. W granicach działek budowlanych należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych, autobusów i samochodów gospodarczych.
2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działkach budowlanych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:
   1) na terenach zabudowy mieszkaniowej – 1 mp/1 mieszkanie,
   2) na terenach usług:
      a) sale widowiskowe, kluby, biblioteki ⇒ 1m.p./10 miejsc

b) obiekty handlowe i usługowe, biura ⇒ 1m.p./50m^2 p.u.
c) obiekty oświaty i edukacji ⇒ 1m.p./10 osób personelu
d) obiekty sportowo-rekreacyjne ⇒ 1m.p./10 użytkowników
e) przychodnie zdrowia, usługi odnowy biologicznej ⇒ 1m.p./100m^2 p.u.
f) hotele ⇒ 1m.p./3 łóżka
g) pensjonaty, motele, i inne turystyczne ⇒ 1m.p./4 łóżka
h) restauracje, kawiarnie ⇒ 1m.p./5 miejsc konsumpcyjnych

3. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi.
4. Wskaźniki podane w ust. 2 należy stosować także przy zmianie sposobu użytkowania oraz co najmniej do części budynków stanowiących rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków.

§14

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez zbiorowy system zaopatrzenia w wodę dla miasta Karpacza, z zastrzeżeniem ust. 11.
2. Ustala się odprowadzenie ścieków poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków komunalnych.
3. Ustala się odprowadzenia wód opadowych do wód powierzchniowych lokalnymi systemami kanalizacyjnymi (rurociągami deszczowymi) przy spełnieniu wymagań ochrony środowiska, w tym poprzez urządzenia oczyszczania, umożliwiające podczyszczanie wód z zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi oraz z zawiesin ogólnych.
5. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie usuwania i utylizacji odpadów stałych:
   1) składowanie czasowe odpadów wyłącznie w miejscach gromadzenia odpadów stałych zlokalizowanych zgodnie z wymogami przepisów Prawa budowlanego,
   2) przewidzieć możliwość segregacji odpadów w miejscach czasowego ich gromadzenia.
6. Ustala się dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłem i dystrybucją energii zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne oraz przyjętymi – uchwałą nr LIV/400/02 Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 05 września 2002r. – założeniami do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze miasta Karpacza.
7. Ustala się dostawę gazu do celów gospodarczych i grzewczych z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłem i dystrybucją gazu zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne oraz przyjętymi – uchwałą nr LIV/400/02 Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 05 września 2002r. - założeniami do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze miasta Karpacza.
8. Ustala się ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze zasilane gazem, energią elektryczną i paliwem stałym oraz paliwem płynnym, przy spełnieniu wymogów sanitarnych, ochrony środowiska oraz ochrony interesu osób trzecich.
9. Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych.
10. Dopuszcza się dostawę energii elektrycznej z indywidualnych i niekonwencjonalnych źródeł – elektrowni wodnych, elektrowni słonecznych.
11. Dla terenu 2.1UT należy zapewnić własne awaryjne źródło zaopatrzenia w wodę, w celu zabezpieczenia własnych potrzeb. Dla innych terenów, dopuszcza się rozwiązania indywidualne w zakresie zaopatrzenia w wodę, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§15

1. Zaopatrzenie w wodę realizować poprzez:
   1) urządzenia zaopatrzenia w wodę i sieci wodociągowe zlokalizowane poza obszarem objętym zmianą planu;
   2) zbiorniki zapasowo-wyrównawcze,
   3) sieci wodociągowe przebiegające w obszarze zmiany planu;
   4) projektowane przyłącza wodociągowe, podłączone do istniejącej sieci w miejscach i na warunkach określonych przez przedsiębiorstwo wodociągów i kanalizacji.
2. Parametry i przebiegi kanalizacji sanitarnej, obsługującej obszar miasta, określa projekt inwestycyjny „Karkonoski System Kanalizacji Sanitarnej”.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się poprzez następujące elementy sieci:
   1) zlokalizowane w rejonie ulicy Szkolnej i Kąpielowej (istniejące i projektowane) stacje transformatorowe 20/0,4kV;
   2) kablowe i napowietrzne linie średniego napięcia 20 kV,
   3) sieci niskiego napięcia,
   4) przyłącza dla odbiorców.
4. Dostawę gazu ustala się poprzez następujące elementy sieci:
   1) istniejące sieci zlokalizowane poza obszarem zmiany planu;

2) projektowane w obszarze zmiany planu sieci dystrybucyjne średniego ciśnienia oraz stacje redukcyjno-pomiarowe.

§16

1. Adaptuje się istniejące urządzenia infrastruktury technicznej spełniające wymogi techniczno- funkcjonalne określone w przepisach odrębnych.
2. Celem zapewnienia ochrony i warunków do eksploatacji istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ustala się:
   1) zakaz lokalizacji zabudowy w strefach, wyznaczonych przez zarządcę urządzeń oraz przepisy szczególne i warunki techniczne, zapewniających ochronę i prawidłową eksploatację urządzeń,
   2) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż stref ochronnych poszczególnych urządzeń,
   3) zakaz sadzenia drzew w trasie przebiegu urządzeń,
   4) obowiązek każdorazowego uzgodnienia z zarządcą urządzeń infrastruktury lokalizacji obiektów budowlanych, z którego urządzeniami graniczyć będzie projektowany obiekt.
3. Na wszystkich terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się lokalizację obsługujących obszar jednostki i miasta lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 9.
4. Układ nowych oraz zakres rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy realizować w oparciu o programy i koncepcje rozbudowy poszczególnych rodzajów sieci lub w oparciu o rozwiązania zawarte w projektach budowlanych poszczególnych przedsięwzięć. Schemat przebiegu podstawowych urządzeń liniowych sieci infrastruktury technicznej przedstawiono na rysunku zmiany planu.
5. Nowe przewody infrastruktury technicznej należy lokalizować w istniejących i projektowanych pasach ulic i dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych (publicznych i wewnętrznych).
   Dopuszcza się sytuowanie sieci poza pasami terenu ulic, dróg i ciągów pieszych w przypadkach koniecznych, wymuszonych konfiguracją terenu i istniejącym zainwestowaniem.
6. Stacje transformatorowe należy lokalizować jako wolnostojące budowle lub jako urządzenia wbudowane. Ustala się możliwość lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych na granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki.
7. Stacje redukcyjno-pomiarowe gazu lokalizować na terenie oznaczonym symbolem 2.1UT, KS oraz ZP.
8. Dopuszcza się lokalizację anten wyłącznie na budynkach hotelowych, z zachowaniem następujących warunków:
   1) minimalna wysokość budynku, na którym będą umieszczane anteny winna wynosić 18 m;
   2) maksymalna wysokość konstrukcji masztu winna wynosić 9 m.
9. Podejmowane działania inwestycyjne na terenach wyznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie winny uwzględnić ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych i odwodniających oraz ich przebudowę realizowaną przez właściwe instytucje.

Rozdział VII
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§17

Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

Rozdział VIII
Ustalenia szczegółowe

§18

Przedmiot ustaleń planu		Treść ustaleń			
1.	**Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczenie terenu**	1)	oznaczenie terenu	**1.1.MU, 1.2.MU, 1.3.MU**	
		2)	przeznaczenie podstawowe	tereny zabudowy mieszkaniowej i usług turystycznych	
		3)	przeznaczenie uzupełniające	tereny zieleni urządzonej	
2.	**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**	1)	zabudowę kształtować z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej architektury o wartościach kulturowych w zakresie skali zabudowy, ukształtowania bryły, wysokości i szerokości elewacji frontowej, formy i spadku dachu		
		2)	układ zabudowy kształtować poprzez lokalizację budynków wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w nawiązaniu do ustalonej zmianą planu linii zabudowy lub poprzez swobodną lokalizację pojedynczych budynków wewnątrz zespołu budowlanego		
		3)	zachować charakterystyczne dla układów przestrzennych istniejących zespołów budowlanych odległości między budynkami, umożliwiające ochronę istniejących wglądów widokowych		
3.	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	1)	linia zabudowy – obowiązujące i nieprzekraczalne	określona na rysunku zmiany planu	
		2)	charakter zabudowy	wolnostojąca	
		3)	maksymalny wskaźnik zabudowy działki		0,35
		4)	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki		0,95
		5)	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki		0,20
		6)	maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących, liczona od najniższego poziomu terenu przy budynku		określona przez istniejącą wysokość kalenicy dachu, z możliwością podwyższenia o 2,5m
		7)	maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych	usytuowanych w całości w pasie terenu o szerokości 25m od linii rozgraniczającej ulic i dróg publicznych, liczona od najniższego poziomu terenu przy budynku od strony ulicy	12,5m
				usytuowanych na pozostałym terenie, o swobodnej lokalizacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku	13,5m
		8)	typ dachu	kształtowany formą tradycyjną	stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – spadek połaci dachu w nawiązaniu do spadków występujących w „budynkach o wartościach kulturowych”, dla nowej projektowanej zabudowy w granicach 35^0 - 60^0
		9)	materiały pokrycia dachu		dachówka ceramiczna / betonowa, blacha i inne charakterystyczne dla Karpacza
4)	**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**	1)	minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 8m		
		2)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w granicach 60^0 – 90^0		
		3)	pod urządzenia infrastruktury i obiekty małej architektury dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych		
		4)	dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały		
5)	**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**	1)	przeznaczenie podstawowe terenu może obejmować łącznie wszystkie lub jedną z wymienionych funkcji: a) mieszkalnictwo wielorodzinne – wyłącznie jako istniejące, b) mieszkalnictwo jednorodzinne, c) usługi turystyki i usługi komercyjne		
		2)	przeznaczenie uzupełniające może zajmować łącznie nie więcej niż 50% terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi		
		3)	ustala się utrzymanie występujących w stanie istniejącym innych funkcji, odmiennych od funkcji podstawowych i dopuszczalnych, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w §7 i §13		
		4)	zakres usług turystyki i usług komercyjnych zawierają ustalenia dla terenu UT		
		5)	ilość kondygnacji od strony zaplecza działki (od tyłu budynku), budynków zlokalizowanych w pasie terenu o szerokości 25m od linii rozgraniczającej ulic i dróg, może różnić się wyłącznie o dwie kondygnacje od ilości kondygnacji budynku od strony ulicy		
		6)	rozbudowa istniejących budynków na działce, na której określony w ust. 3 wskaźnik zabudowy został przekroczony – dopuszczona maksymalnie o 20% istniejącej powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych na działce		
		7)	dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki. Warunek nie dotyczy lokalizacji od strony drogi		
		8)	wyklucza się lokalizację magazynów i składów, jako obiektów samodzielnych oraz obiektów obsługi i naprawy środków transportu.		

§ 19

Przedmiot ustaleń planu		Treść ustaleń			
1.	**Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczenie terenu**	1)	oznaczenie terenu	**2.1.MU**	
		2)	przeznaczenie podstawowe	tereny zabudowy mieszkaniowej i usług turystycznych	
		3)	przeznaczenie uzupełniające	tereny zieleni urządzonej	
2.	**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**	1)	zabudowę kształtować z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej architektury o wartościach kulturowych w zakresie skali zabudowy, ukształtowania bryły, wysokości i szerokości elewacji frontowej, formy i spadku dachu		
		2)	układ zabudowy kształtować poprzez lokalizację budynków wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w nawiązaniu do ustalonej zmianą planu linii zabudowy lub poprzez swobodną lokalizację pojedynczych budynków wewnątrz zespołu budowlanego		
		3)	zachować charakterystyczne dla układów przestrzennych istniejących zespołów budowlanych odległości między budynkami, umożliwiające ochronę istniejących wglądów widokowych		
3.	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	1)	linia zabudowy – obowiązujące i nieprzekraczalne	określona na rysunku zmiany planu	
		2)	charakter zabudowy	wolnostojąca	
		3)	maksymalny wskaźnik zabudowy działki		0,35
		4)	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki		0,85
		5)	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki		0,25
		6)	maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących, liczona od najniższego poziomu terenu przy budynku		określona przez istniejącą wysokość kalenicy dachu, z możliwością podwyższenia o 2,5m
		7)	maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych	usytuowanych w całości w pasie terenu o szerokości 25m od linii rozgraniczającej ulic i dróg publicznych, liczona od najniższego poziomu terenu przy budynku od strony ulicy	13,5m
				usytuowanych na pozostałym terenie, o swobodnej lokalizacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku	14,5m
		8)	typ dachu		stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – spadek połaci dachu w nawiązaniu do spadków występujących w „budynkach o wartościach kulturowych”, w granicach 35^0 - 50^0
		9)	materiały pokrycia dachu		dachówka ceramiczna / betonowa, blacha i inne charakterystyczne dla Karpacza
4.	**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**	1)	minimalna powierzchnia nowej działki – 1000m^2		
		2)	minimalna szerokość frontu nowej działki – 28m		
		3)	minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 8m		
		4)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w granicach 60^0 – 90^0		
		5)	pod urządzenia infrastruktury i obiekty małej architektury dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych		
		6)	dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały		
5)	**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**	1)	przeznaczenie podstawowe terenu może obejmować łącznie wszystkie lub jedną z wymienionych funkcji: a) mieszkalnictwo wielorodzinne – wyłącznie jako istniejące, b) mieszkalnictwo jednorodzinne, c) usługi turystyki i usługi komercyjne		
		2)	przeznaczenie uzupełniające może zajmować łącznie nie więcej niż 40% terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi		
		3)	zakres usług turystyki i usługi komercyjnych zawierają ustalenia dla terenu UT		
		4)	dopuszcza się zmniejszenie odległości linii zabudowy od ul. Kąpielowej po uzyskaniu zgody zarządcy drogi		
		5)	wyklucza się lokalizację magazynów i składów, jako obiektów samodzielnych oraz obiektów obsługi i naprawy środków transportu.		

§ 20

Przedmiot ustaleń planu		Treść ustaleń			
1.	**Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczenie terenu**	1)	oznaczenie terenu	**2.2.MU**	
		2)	przeznaczenie podstawowe	tereny zabudowy mieszkaniowej i usług turystycznych	
		3)	przeznaczenie uzupełniające	tereny zieleni urządzonej	
2.	**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**	1)	zabudowę kształtować z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej architektury o wartościach kulturowych w zakresie skali zabudowy, ukształtowania bryły, wysokości i szerokości elewacji frontowej, formy i spadku dachu		
		2)	układ zabudowy kształtować poprzez lokalizację budynków wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w nawiązaniu do ustalonej zmianą planu linii zabudowy lub poprzez swobodną lokalizację pojedynczych budynków wewnątrz zespołu budowlanego		
		3)	zachować charakterystyczne dla układów przestrzennych istniejących zespołów budowlanych odległości między budynkami, umożliwiające ochronę istniejących wglądów widokowych		
3.	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	1)	linia zabudowy – obowiązujące i nieprzekraczalne	określona na rysunku zmiany planu	
		2)	charakter zabudowy	wolnostojąca	
		3)	maksymalny wskaźnik zabudowy działki		0,25
		4)	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki		0,55
		5)	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki		0,35
		6)	maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych	usytuowanych w całości w pasie terenu o szerokości 25m od linii rozgraniczającej ulic i dróg publicznych, liczona od najniższego poziomu terenu przy budynku od strony ulicy	12m
				usytuowanych na pozostałym terenie, o swobodnej lokalizacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku	11,5m
		7)	typ dachu		stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – spadek połaci dachu w nawiązaniu do spadków występujących w „budynkach o wartościach kulturowych”, w granicach 35^0 - 50^0
		8)	materiały pokrycia dachu		dachówka ceramiczna / betonowa, blacha i inne charakterystyczne dla Karpacza
4.	**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**	1)	minimalna powierzchnia nowej działki – 1100m^2		
		2)	minimalna szerokość frontu nowej działki – 28m		
		3)	minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 8m		
		4)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w granicach 60^0 – 90^0		
		5)	pod urządzenia infrastruktury i obiekty małej architektury dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych		
		6)	dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały		
5)	**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**	1)	Przeznaczenie podstawowe terenu może obejmować łącznie wszystkie lub jedną z wymienionych funkcji: d) mieszkalnictwo wielorodzinne – wyłącznie jako istniejące, e) mieszkalnictwo jednorodzinne, f) usługi turystyki i usługi komercyjne		
		2)	przeznaczenie uzupełniające może zajmować łącznie nie więcej niż 40% terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi		
		3)	zakres usług turystyki i usługi komercyjnych zawierają ustalenia dla terenu UT		
		4)	ilość kondygnacji od strony zaplecza działki (od tyłu budynku), budynków zlokalizowanych w pasie terenu o szerokości 25m od linii rozgraniczającej ulic i dróg, może różnić się wyłącznie o jedną kondygnacje od ilości kondygnacji budynku od strony ulicy		
		5)	dopuszcza się zmniejszenie odległości linii zabudowy od ul. Kąpielowej po uzyskaniu zgody zarządcy drogi		
		6)	odtworzyć / zlokalizować ciek wód powierzchniowych lub kanalizację deszczową celem odwodnienia terenu oznaczonego symbolem 1.6.UT i 2.1.UT		
		7)	wyklucza się lokalizację magazynów i składów, jako obiektów samodzielnych oraz obiektów obsługi i naprawy środków transportu.		

§ 21

Przedmiot ustaleń planu		Treść ustaleń			
1.	**Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczenie terenu**	1)	oznaczenie terenu	**1.1.UT**	
		2)	przeznaczenie podstawowe	tereny usług turystycznych i komercyjnych	
		3)	przeznaczenie uzupełniające	tereny zieleni urządzonej	
				mieszkalnictwo – wyłącznie jako funkcja wbudowana	
2.	**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**	1)	zabudowę (w tym poprzez podejmowaną przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku) kształtować z zachowaniem zasady ochrony cech lokalnej architektury o wartościach kulturowych w zakresie skali zabudowy, ukształtowania bryły, wysokości i szerokości elewacji frontowej, formy i spadku dachu oraz detalu		
		2)	przebudowa (remont) i rozbudowa istniejącego budynku oraz lokalizacja nowego winna uwzględniać zasadę bezwzględnej konieczności ochrony, dotychczas zachowanych z ciągu pieszego ulicy Karkonoskiej, wglądów krajobrazowych na Pogórze Karkonoszy oraz Karkonosze, w tym istniejących wglądów między istniejącymi budynkami		
		3)	ogrodzenie kształtować wyłącznie jako ażurowe (nie pełne), o formie architektonicznej nawiązującej do charakteru miejsca i jego tradycji kulturowej, o maksymalnej wysokości 1,2m		
3.	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	1)	linia zabudowy od ul Karkonoskiej – nieprzekraczalna, określona na rysunku zmiany planu	budynku istniejącego (bryły podstawowej budynku mieszkalno-usługowego), bez rozbudowy wzdłuż ul. Karkonoskiej	do zachowania,
				rozbudowy budynku istniejącego (mieszkalno-usługowego) wzdłuż ul. Karkonoskiej, budynków gospodarczych i handlowych oraz budynku nowego (zabudowy uzupełniającej)	25m
		2)	charakter zabudowy		wolnostojąca
		3)	maksymalny wskaźnik zabudowy działki		0,35
		4)	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki		0,85
		5)	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki		0,20
		6)	maksymalna wysokość kalenicy budynku istniejącego	dla bryły podstawowej budynku mieszkalno-usługowego, bez rozbudowy wzdłuż ul Karkonoskiej, liczona od najniższego poziomu terenu przy budynku	określona przez istniejącą wysokość kalenicy dachu, z możliwością podwyższenia o 1,5m
		7)	maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych (zabudowy uzupełniającej) i pozostałych istniejących przebudowywanych	usytuowanych w całości poza pasem terenu o szerokości 25m od linii rozgraniczającej ulicy, liczona od najniższego poziomu terenu przy budynku	7m
		8)	typ dachu	istniejącego budynku mieszkalno-usługowego	forma, układ i spadek dachu do zachowania
				zabudowy uzupełniającej oraz budynków gospodarczych i handlowych	stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – spadek połaci dachu w nawiązaniu do istniejących spadków budynku głównego, w granicach 35^0 – 50^0
4.	**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**	1)	minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 8m		
		2)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w granicach 60^0 – 90^0		
		3)	pod urządzenia infrastruktury i obiekty małej architektury dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych		
		4)	dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały		
		5)	podziały geodezyjne wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.		

5)	**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**	1)	przeznaczenie podstawowe terenu może obejmować łącznie wszystkie lub jedną z wymienionych funkcji: a) usługi turystyki (wg art. 3 ustawy o usługach turystycznych), b) biura, c) handel detaliczny, gastronomia, d) usługi nieprodukcyjne związane z konsumpcją indywidualną, za wyjątkiem stacji obsługi samochodów i stacji paliw, e) usługi informatyczne i łączności, f) usługi badawczo-rozwojowe, g) usługi edukacyjne, h) usługi ochrony zdrowia, i) usługi rekreacji, sportu, kultury i rozrywki.
		2)	przeznaczenie uzupełniające (zieleń urządzona) może zajmować łącznie nie więcej niż 45% terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi
		3)	ustala się utrzymanie występujących w stanie istniejącym innych funkcji, odmiennych od funkcji podstawowych i dopuszczalnych, w tym mieszkaniowych, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych §7 i §13
		4)	wyklucza się odbudowę i przebudowę istniejących budynków gospodarczych i tymczasowych handlowych, zlokalizowanych przy ul. Karkonoskiej, w bliższej odległości od ulicy od ustalonej linii zabudowy
		5)	ilość kondygnacji od strony zaplecza działki (od tyłu budynku), budynków zlokalizowanych w pasie terenu o szerokości 25m od linii rozgraniczającej ulic i dróg, może różnić się wyłącznie o dwie kondygnacje od ilości kondygnacji budynku od strony ulicy
		6)	ochronie podlegają następujące elementy architektonicznego ukształtowania istniejącego budynku o walorach kulturowych: a) bryła budynku, forma dachu i jego spadki oraz materiał pokrycia dachu (w tym szczyty i ryzality / pseudoryzality, lukarny, b) elementy wystroju i kompozycja elewacji, tym werandy i balkony ukształtowane w formie ryzalitów lub ciągów dobudowanych / podwieszonych / do elewacji, elementy eksponujące klatkę schodową, kamienny cokół, deskowanie ścian c) detal architektoniczny, w tym opaski, okiennice, balustrady, wykrój i podział stolarki okiennej i drzwiowej.
		7)	rozbudowa istniejących budynków na działce, na której określony w ust. 3 wskaźnik zabudowy został przekroczony – dopuszczona maksymalnie o 20% istniejącej powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych na działce
		8)	dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki. Warunek nie dotyczy lokalizacji od strony drogi
		9)	wyklucza się lokalizację magazynów i składów, jako obiektów samodzielnych oraz obiektów obsługi i naprawy środków transportu.

§22

Przedmiot ustaleń planu		Treść ustaleń			
1.	**Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczenie terenu**	1)	oznaczenie terenu	**1.2.UT, 1.3.UT, 1.4.UT, 1.5.UT**	
		2)	przeznaczenie podstawowe	tereny usług turystycznych i komercyjnych	
		3)	przeznaczenie uzupełniające	tereny zieleni urządzonej	
				mieszkalnictwo (wyłącznie jako funkcja wbudowana)	
2.	**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**	1)	zabudowę (w tym poprzez podejmowaną przebudowę i rozbudowę istniejących budynków) kształtować z zachowaniem zasady ochrony cech lokalnej architektury o wartościach kulturowych w zakresie skali zabudowy, ukształtowania bryły, wysokości i szerokości elewacji frontowej, formy i spadku dachu oraz detalu		
		2)	układ zabudowy kształtować poprzez lokalizację budynków wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w nawiązaniu do ustalonej zmianą planu linii zabudowy		
		3)	zachować charakterystyczne dla układów przestrzennych istniejących zespołów budowlanych odległości między budynkami, umożliwiające ochronę istniejących wglądów widokowych		
3.	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	1)	linia zabudowy – obowiązujące i nieprzekraczalne	określona na rysunku zmiany planu	
		2)	charakter zabudowy	wolnostojąca	
		3)	maksymalny wskaźnik zabudowy działki niezabudowanej		0,35
		4)	maksymalny wskaźnik zabudowy działki zabudowanej		0,45
		5)	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki		0,20
		6)	maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących	liczona od najniższego poziomu terenu przy budynku	określona przez istniejącą wysokość kalenicy dachu budynku zlokalizowanego na działce, z możliwością podwyższenia o 2,5m
		7)	maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych	usytuowanych w całości w pasie terenu o szerokości 25m od linii rozgraniczającej ulic i dróg publicznych, liczona od najniższego poziomu terenu przy budynku od strony ulicy	14,5m
				usytuowanych na pozostałym terenie, o swobodnej lokalizacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku	15,0m
		8)	typ dachu	istniejącego budynku mieszkalno-usługowego	forma, układ i spadek dachu do zachowania
				zabudowy uzupełniającej	stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – spadek połaci dachu w nawiązaniu do spadków występujących w „budynkach o wartościach kulturowych”, w granicach 35^0 – 60^0
		9)	materiały pokrycia dachu		dachówka ceramiczna / betonowa, blacha i inne charakterystyczne dla Karpacza
4.	**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**	1)	minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 8m		
		2)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w granicach 60^0 – 90^0		
		3)	pod urządzenia infrastruktury i obiekty małej architektury dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych		
		4)	dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały		

5)	**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**	1)	przeznaczenie podstawowe terenu może obejmować łącznie wszystkie lub jedną z wymienionych funkcji: a) usługi turystyki (wg art. 3 ustawy o usługach turystycznych), b) administracja, biura, c) handel detaliczny, gastronomia, d) usługi nieprodukcyjne związane z konsumpcją indywidualną, za wyjątkiem stacji obsługi samochodów i stacji paliw, e) usługi informatyczne i łączności, f) usługi badawczo-rozwojowe, g) usługi edukacyjne, h) usługi ochrony zdrowia, i) usługi rekreacji, sportu, kultury i rozrywki
		2)	funkcja mieszkaniowa może zajmować nie więcej niż 35% pow. ogólnej budynku zlokalizowanego na działce
		3)	tereny zieleni urządzonej mogą zajmować łącznie nie więcej niż 45% terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi
		4)	ustala się utrzymanie występujących w stanie istniejącym innych funkcji, odmiennych od funkcji podstawowych i dopuszczalnych, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych §7 i §13
		5)	ilość kondygnacji od strony zaplecza działki (od tyłu budynku), budynków zlokalizowanych w pasie terenu o szerokości 25m od linii rozgraniczającej ulic i dróg, może różnić się wyłącznie o dwie kondygnacje od ilości kondygnacji budynku od strony ulicy
		6)	ochronie podlegają następujące elementy architektonicznego ukształtowania budynków o walorach kulturowych: a) bryła budynku, forma dachu i jego spadki oraz materiał pokrycia dachu (w tym szczyty i ryzality / pseudoryzality, lukarny, b) elementy wystroju i kompozycja elewacji, tym werandy i balkony ukształtowane w formie ryzalitów lub ciągów dobudowanych / podwieszonych / do elewacji, elementy eksponujące klatkę schodową, kamienny cokół, deskowanie ścian, lub inne formy wykończenia ścian, c) detal architektoniczny, w tym opaski, okiennice, balustrady, wykrój i podział stolarki okiennej i drzwiowej, elementy snycerskie i rzeźbiarskie
		7)	rozbudowa istniejących budynków na działce, na której określony w ust. 3 wskaźnik zabudowy został przekroczony – dopuszczona maksymalnie o 20% istniejącej powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych na działce
		8)	dopuszcza się powiększenie wyznaczonego obszaru lokalizacji zabudowy pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy
		9)	na terenach 1.4.UT i 1.5.UT dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki. Warunek nie dotyczy lokalizacji od strony drogi
		10)	wyklucza się lokalizację magazynów i składów, jako obiektów samodzielnych oraz obiektów obsługi i naprawy środków transportu.

§ 23

Przedmiot ustaleń planu		Treść ustaleń			
1.	**Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczenie terenu**	1)	oznaczenie terenu	**1.6.UT**	
		2)	przeznaczenie podstawowe	tereny usług turystycznych i komercyjnych	
		3)	przeznaczenie uzupełniające	tereny zieleni urządzonej	
				mieszkalnictwo (wyłącznie jako funkcja wbudowana)	
2.	**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**	1)	zabudowę kształtować z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej architektury o wartościach kulturowych w zakresie skali zabudowy, ukształtowania bryły, wysokości i szerokości elewacji frontowej, formy i spadku dachu oraz detalu		
		2)	układ zabudowy kształtować poprzez lokalizację budynków wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w nawiązaniu do ustalonej zmianą planu linii zabudowy lub poprzez swobodną lokalizację pojedynczych budynków wewnątrz zespołu budowlanego		
		3)	zachować charakterystyczne dla układów przestrzennych istniejących zespołów budowlanych odległości między budynkami, umożliwiające ochronę istniejących wglądów widokowych		
3.	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	1)	linia zabudowy – obowiązujące i nieprzekraczalne	określona na rysunku zmiany planu	
		2)	charakter zabudowy	wolnostojąca	
		3)	maksymalny wskaźnik zabudowy działki		0,25
		4)	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki		0,90
		5)	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki		0,25
		6)	maksymalna wysokość kalenicy	usytuowanych w całości w pasie terenu o szerokości 35m od linii rozgraniczającej ulic i dróg publicznych, liczona od najniższego poziomu terenu przy budynku od strony ulicy	14,5m
				usytuowanych na pozostałym terenie, o swobodnej lokalizacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku	15m
		7)	typ dachu		stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – spadek połaci dachu w granicach $35^0 – 50^0$
		8)	materiały pokrycia dachu		dachówka ceramiczna / betonowa, blacha i inne charakterystyczne dla Karpacza
4.	**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**	1)	minimalna powierzchnia nowej działki – 1200m^2		
		2)	minimalna szerokość frontu nowej działki – 28m		
		3)	minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 8m		
		4)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w granicach $60^0 – 90^0$		
		5)	pod urządzenia infrastruktury i obiekty małej architektury dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych		
		6)	dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały		
5	**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**	1)	przeznaczenie podstawowe terenu może obejmować łącznie wszystkie lub jedną z wymienionych funkcji: a) usługi turystyki (wg art. 3 ustawy o usługach turystycznych), b) administracja, biura, c) handel detaliczny, gastronomia, d) usługi nieprodukcyjne związane z konsumpcją indywidualną, za wyjątkiem stacji obsługi samochodów i stacji paliw, e) usługi informatyczne i łączności, f) usługi badawczo-rozwojowe, g) usługi edukacyjne, h) usługi ochrony zdrowia, i) usługi rekreacji, sportu, kultury i rozrywki		
		2)	funkcja mieszkaniowa może zajmować nie więcej niż 35% pow. ogólnej budynku zlokalizowanego na działce		
		3)	tereny zieleni urządzonej mogą zajmować łącznie nie więcej niż 45% terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi		
		4)	ustala się utrzymanie występujących w stanie istniejącym innych funkcji, odmiennych od funkcji podstawowych i dopuszczalnych, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych §7 i §13		
		5)	dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku lub / i budowę nowego budynku na warunkach ustalonych w planie		
		6)	wyklucza się lokalizację magazynów i składów, jako obiektów samodzielnych oraz obiektów obsługi i naprawy środków transportu.		

§ 24

Przedmiot ustaleń planu		Treść ustaleń		
1.	**Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczenie terenu**	1)	oznaczenie terenu	**2.1.UT**
		2)	przeznaczenie podstawowe	tereny usług turystycznych i komercyjnych – teren zespołu Rekreacyjno – Konferencyjno – Hotelowego
		3)	przeznaczenie uzupełniające	tereny zieleni urządzonej
				mieszkalnictwo (wyłącznie jako funkcja wbudowana)
2.	**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**	1)	zabudowę wkomponować w otoczenie krajobrazowe, będące tłem dla ustalonego zagospodarowania terenu. W szczególności uwzględnić i zapewnić ochronę przed przesłonięciem następujące elementy otoczenia krajobrazowego, widoczne z punktów i ciągów widokowych związanych z (miarodajnym) odbiorem i percepcją projektowanego zagospodarowania terenu (budynku hotelowego) w krajobrazie i sylwecie miasta: a) Górę Czoło – widoczną z punktu widokowego „skrzyżowanie ul. Strażackiej i Karkonoskiej" (usytuowaną w osi wglądu widokowego) oraz z ciągu widokowego „kolej linowa na Kopę", b) Górę Saneczkową – widoczną z punktu widokowego „skrzyżowanie ul. Strażackiej i Karkonoskiej" (po stronie wschodniej osi wglądu widokowego na Górę Czoło) oraz widoczną z ciągu widokowego ul. Karkonoskiej i punktu widokowego „parking przy ul. Karkonoskiej" i z ciągu widokowego „kolej linowa na Kopę", c) Górę Świerkowiec – widoczną z punktu widokowego „skrzyżowanie ul. Strażackiej i Karkonoskiej" (po stronie zachodniej osi wglądu widokowego na Górę Czoło).	
		2)	zachować wgląd widokowy na Kopę z rejonu pensjonatu „Belweder"	
		3)	zabudowę usytuować w centralnej części terenu, z zachowaniem określonych na rysunku zmiany planu, elementów zagospodarowania terenu: a) obszaru lokalizacji zabudowy, b) nieprzekraczalnej linii zabudowy, c) dominującego układu kalenicy.	
		4)	zabudowę ukształtować w formie rozczłonkowanej i rozbudowanej bryły / brył, z zachowaniem: a) zasad kompozycji architektonicznej, stosowanych w kształtowaniu tradycyjnych form zabudowy o wartościach kulturowych, b) zasad harmonijnego wpisania obiektu w krajobraz miasta.	
		5)	terenowe otoczenie zabudowy ukształtować w sposób zróżnicowany pod względem wysokości w nawiązaniu do dotychczasowego naturalnego układu terenu. Powyższy warunek winien zostać zrealizowany w postaci łamanej linii przekroju utworzonego z przecięcia ścian elewacji i powierzchni zabudowy oraz tarasowym układem terenu, podążającym za naturalnym spadkiem terenu	
		5)	rozwiązania architektoniczne zabudowy kształtować z zachowaniem zasady nawiązania do cech sudeckiej i miejscowej tradycji architektonicznej (pensjonatowej i uzdrowiskowej), w szczególności do tradycji kształtowania geometrii dachów, detalu budynków, kompozycji elewacji i stosowanych w jej ukształtowaniu elementów architektonicznych oraz zasad kształtowania podziałów poziomych i pionowych, w tym z uwzględnieniem zasad stosowania w tych podziałach rozwiązań materiałowych. Zastosować między innymi następujące charakterystyczne elementy architektonicznego ukształtowania zabudowy tradycyjnej: a) werandy, balkony, galerie, werandy występujące w części parterowej - związane z jadalnią, b) ryzality bądź pseudoryzality, c) narożniki akcentowane wieżyczkami lub wykuszami, d) uwidocznione elementy zróżnicowanej konstrukcji w poszczególnych częściach budynku, w tym deskowane szczyty, wyeksponowane kamienne cokoły, elementy konstrukcji szachulcowej (ryglowej), e) dachy strome wielospadowe z lukarnami lub dachy mansardowe z wysuniętymi okapami oraz charakterystyczne elementy zwieńczające wieże, ryzality i przybudówki (hełmy, facjatki, lukarny).	
		6)	zróżnicować ukształtowanie bryły budynku (zespołu budowlanego), poprzez: a) rozczłonkowanie dachu i zróżnicowanie wysokości kalenicy i okapów w miejscach wynikających z potrzeby ochrony naturalnego tła krajobrazowego i ustalonego w ust. 3 pkt 5 parametru wysokości kalenicy dla części środkowej budynku, związanej z hallem głównym, oraz w innych miejscach, wynikających z zasad kompozycji architektonicznej, b) wprowadzenie elementów wzbogacających, rozdzielających i rozbijających dużą płaszczyznę dachu – przeszkleń części połaci dachu, świetlików, naświetleń, wgłębień, łączników (przeszklonych) oraz zróżnicowanych materiałów pokrycia dachu, wzajemnie do siebie dostosowanych, c) wprowadzenie nieregularnego i zróżnicowanego obrysu rzutu budynku, w tym poprzez zdecydowane wprowadzenie różnorodnych i odrębnych kształtów geometrycznych poszczególnych elementów rzutu związanych z występującymi funkcjami zespołu (hallem, cz. rekreacyjną, cz. konferencyjną, cz. gastronomiczną, cz. hotelową, cz. wejściową, i innymi) oraz poprzez wprowadzenie wcięć linii zabudowy (ścian) w głąb rzutu, wysunięć linii zabudowy (z zachowaniem terenów wolnych od zabudowy), dziedzińców wewnętrznych (zamkniętych całkowicie i częściowo), dodatkowych elementów bryłowych i narożników ścian oraz podcieni, d) wprowadzenie elementów i podziałów architektonicznych wzbogacających i fragmentaryzujących bryłę, w tym silnie i wyraziście rozrzeźbionych elewacji o zróżnicowanych wątkach architektonicznych.	

		7)	ciąg elewacji, o której mowa w pkt 6 lit. d, kształtować z zastosowaniem co najmniej 3 różnych wątków architektonicznych (lokalizowanych przemiennie), poprzez wykorzystanie odpowiednio: a) elewacji ukształtowanej neutralnie (jako oddzielenie lub łącznik) niezależnie od rodz. funkcji, b) elewacji ukształtowanej z zastosowaniem charakterystycznych bogatych form architektury sudeckiej (obejmującej co najmniej 2 wątki na 3 występujące w ciągu elewacji), c) elementów występujących w zabudowie tradycyjnej: szczytów, ryzalitów, werand, balkonów, podcieni, galerii, tarasów, itp., d) różnych podziałów pionowych i poziomych, e) różnych rodzajów balkonów, werand i tarasów oraz sposobu ich deskowania, f) różnych w każdym wątku stosowanych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych – wyłącznie tradycyjnych, Maksymalna długość jednego wątku nie powinna przekroczyć 35m.		
		8)	stosować tradycyjne materiały wykończeniowe		
		9)	wykluczyć obce kulturowej tradycji miasta stylizacje nowej formy architektonicznej		
3.	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	1)	linia zabudowy – nieprzekraczalna	określona na rysunku zmiany planu	
		2)	charakter zabudowy	wolnostojąca lub zespół budowlany powiązanych ze sobą budynków o skoncentrowanym układzie kompozycyjnym	
		3)	maksymalny wskaźnik zabudowy działki		0,32
		4)	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki		0,25
		5)	maksymalna wysokość kalenicy w centralnym obszarze lokalizacji zabudowy, związanej z hallem głównym; położonym w osi widokowej skierowanej w kierunku Góry Czoło z punktu widokowego „skrzyżowanie ul. Strażackiej i Karkonoskiej”:		798m npm, z zastrzeżeniem w ust. 5 pkt .6
		6)	maksymalna wysokość budynku / wydzielonych części zespołu budowlanego, liczona od poziomu ukształtowanego dla potrzeb inwestycji terenu		25m, pod warunkiem zachowania wysokości kalenicy określonej w pkt 5 oraz maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych
		7)	maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych, liczonych od poziomu terenu określonego zgodnie z przepisami odrębnymi	6 kondygnacji, w tym minimum 2 kondygnacje w części poddaszowej (w dachu), z zastrzeżeniem w ust. 5 pkt .7	
		8)	typ dachu	wielospadowy, rozbudowany, o zróżnicowanej wysokości kalenicy i okapu	o symetrycznych układach połaci i kalenicy, spadek w granicach 10^0 – 70^0
		9)	materiały pokrycia dachu		dachówka ceramiczna, łupek, szkło, blacha, i inne materiały charakterystyczne dla tradycji budowlanej Karpacza
4.	**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**	1)	wyznaczony teren stanowi odrębną działkę budowlaną		
		2)	pod urządzenia infrastruktury i obiekty małej architektury dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych		
		3)	dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały		

5	**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**	1)	przeznaczenie podstawowe terenu może obejmować następujące funkcje: a) usługi turystyki (wg art. 3 ustawy o usługach turystycznych), b) usługi rekreacji, sportu, park wodny – Aquapark, c) usługi kultury i rozrywki, d) biura, usługi promocji i wystawiennicze, e) usługi kongresowe, nauki i edukacji, badawczo-rozwojowe, f) handel detaliczny, gastronomia, g) usługi ochrony zdrowia.
		2)	funkcja mieszkaniowa może zajmować nie więcej niż 15% pow. ogólnej budynku zlokalizowanego na działce
		3)	tereny zieleni urządzonej mogą zajmować łącznie nie więcej niż 45% terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi
		4)	dopuszcza się powiększenie wyznaczonego obszaru lokalizacji zabudowy pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy
		5)	dopuszcza się wyburzenie istniejących na terenie budynków
		6)	określone w ust. 3 pkt 5 parametr wysokości nie dotyczy świetlików oraz zadaszeń zwieńczających miejscowe wypiętrzenia zabudowy, ukształtowane w formie wież lub innych elementów, będącymi dominantami i akcentami architektonicznymi
		7)	warunek dotyczący umieszczenia co najmniej dwóch kondygnacji w części poddasza, zawarty w ust. 3 pkt 7, nie dotyczy wież oraz dominant i akcentów architektonicznych
		8)	określona na obszarze lokalizacji zabudowy ilość stref o różnych wysokościach kalenicy może zostać powiększona zgodnie z potrzebami wynikającymi ze sposobu rozczłonkowania bryły budynku oraz zgodnie z wymogami kompozycji architektonicznej i prawidłowego wpisania zabudowy w krajobraz
		9)	na terenie dopuszcza się lokalizację miejsca do lądowania śmigłowców na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy zachowaniu standardów jakości środowiska wymaganych dla poszczególnych terenów objętych zmianą planu
		10)	wyklucza się lokalizację magazynów i składów, jako obiektów samodzielnych oraz obiektów obsługi i naprawy środków transportu.

§ 25

Przedmiot ustaleń planu		Treść ustaleń			
1.	**Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczenie terenu**	1)	oznaczenie terenu	**KS**	
		2)	przeznaczenie podstawowe	tereny parkingów	
		3)	przeznaczenie uzupełniające	tereny zieleni urządzonej	
2.	**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**	1)	parkingi wielopoziomowe kształtować w formie budynku wolnostojącego lub zespołu budowlanego ukształtowanego z powiązanych ze sobą budynków o skoncentrowanym układzie kompozycyjnym		
		2)	zróżnicować bryłę budynku (zespołu budowlanego), poprzez: a) wprowadzenie elementów wzbogacających płaszczyznę dachu, w tym poprzez wprowadzenie świetlików, uskoków, b) wprowadzenie nieregularnego (rozczłonkowanego) rzutu budynku, c) wprowadzenie akcentów architektonicznych i podziałów architektonicznych wzbogacających bryłę.		
3.	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	1)	maksymalny wskaźnik zabudowy działki budynkiem parkingu wielopoziomowego		0,70
		2)	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki		0,15
		3)	maksymalna wysokość okapu / górnej krawędzi elewacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku	od strony ul. Karkonoskiej	9m
				od strony zabudowy oznaczonej 1.4UT, 1.5.UT	6m
				od strony ul. Kąpielowej	9m
				od strony potoku Budnicza Struga	9m
4.	**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**	1)	wyznaczony teren stanowi odrębną działkę budowlaną		
		2)	pod urządzenia infrastruktury i obiekty małej architektury dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych		
		3)	dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały		
5)	**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**	1)	parkingi mogą być realizowane w formie terenowych placów do parkowania lub w formie parkingu wielopoziomowego		
		2)	wyklucza się lokalizację magazynów i składów, jako obiektów samodzielnych oraz obiektów obsługi i naprawy środków transportu.		

§ 26

Przedmiot ustaleń planu		Treść ustaleń		
1.	**Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczenie terenu**	1)	oznaczenie terenu	**ZP**
		2)	przeznaczenie podstawowe	tereny zieleni urządzonej i rekreacji
		3)	przeznaczenie uzupełniające	tereny sportu i rekreacji parkingi
2.	**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**	1)	ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (budynków) nie związanych z obsługą urządzeń sportu i rekreacji oraz z gastronomią	
		2)	maksymalna wysokość kalenicy budynku – 5m, dach o symetrycznych układach połaci i kalenicy, spadek w granicach 30^0 – 45^0	
		3)	tereny zagospodarowane pod terenowe urządzenia sportu i rekreacji (budowle) mogą zajmować nie więcej niż 45% powierzchni działki.	

§ 27

Przedmiot ustaleń planu		Treść ustaleń		
1.	**Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczenie terenu**	1)	oznaczenie terenu	**ZN**
		2)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zieleni chronionej
		3)	przeznaczenie uzupełniające	tereny sportu i rekreacji parkingi
2.	**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**	1)	ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (budynków)	
		2)	tereny zagospodarowane pod terenowe urządzenia sportu i rekreacji (budowle) mogą zajmować nie więcej niż 25% powierzchni działki	
		3)	dodatkowe warunki zagospodarowania terenu określone są §11.	

§ 28

Przedmiot ustaleń planu		Treść ustaleń		
1.	**Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczenie terenu**	1)	oznaczenie terenu	**1WS**
		2)	przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (naturalne cieki i strumyki)
		3)	przeznaczenie uzupełniające	Urządzenia wodne zgodnie z przepisami szczególnymi
2.	**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**	1)	warunki zagospodarowania określają przepisy odrębne oraz przepisy uchwały w rozdz. II.	

§ 29

Przedmiot ustaleń planu		Treść ustaleń		
1.	**Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczenie terenu**	1)	oznaczenie terenu	**2WS**
		2)	przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (naturalne cieki i strumyki)
		3)	przeznaczenie uzupełniające	Urządzenia wodne zgodnie z przepisami szczególnymi
2.	**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**	1)	warunki zagospodarowania określają przepisy odrębne oraz przepisy uchwały w rozdz. II	
		2)	ustala się możliwość zmiany lokalizacji cieku i jego przebudowę w trybie przepisów odrębnych.	

Rozdział IX
Przepisy końcowe

§ 30

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 31

Sprawy nie uregulowane niniejszą uchwałą a dotyczące ładu przestrzennego należy rozstrzygać zgodnie z wymaganiami wynikającymi z zachowania walorów urbanistycznych, danego miejsca, dostosowania do zabudowy otoczenia o pozytywnych cechach architektonicznych oraz ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego.

§ 32

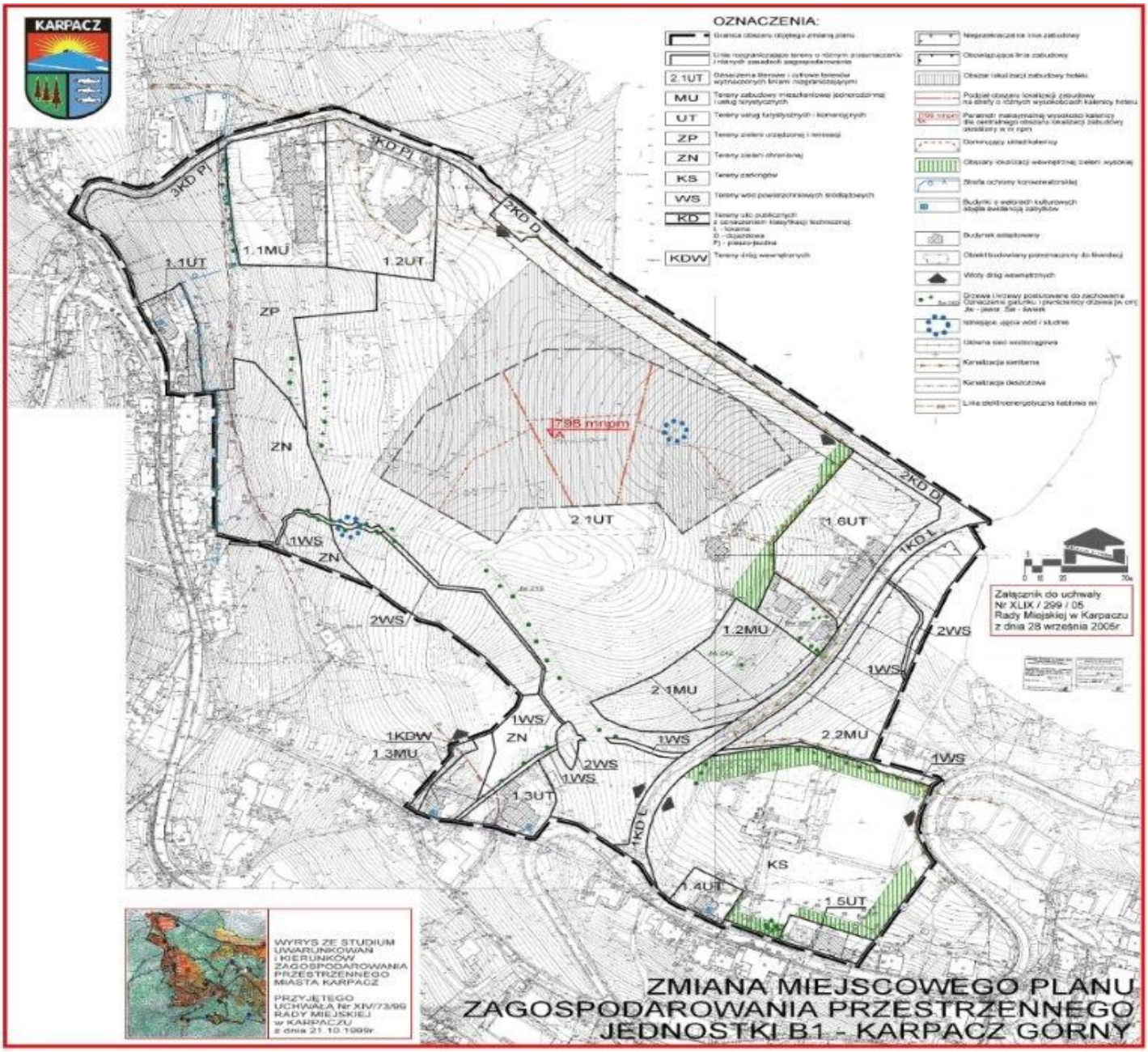
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karpacza.

§ 33

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Karpaczu

Józef Kołodziej


KARPACZ
OZNACZENIA:
2.1UT
MU
UT
ZP
ZN
KS
WS
KD
KDW
3KD P
2KD D
1.1UT
1.1MU
1.2UT
ZP
ZN
798 m npm
2.1UT
1.6UT
1KD L
1WS
ZN
2WS
1.2MU
2WS
2.1MU
1WS
1WS/
ZN
1KDW
1.3MU
1WS
2.2MU
2WS
1WS
1WS
1.3UT
1KD L
KS
1.4UT
1.5UT
Załącznik do uchwały
Nr XLIX / 299 / 05
Rady Miejskiej w Karpaczu
z dnia 28 września 2005r
WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
MIASTA KARPACZ
PRZYJĘTEGO
UCHWAŁĄ Nr XIV/73/99
RADY MIEJSKIEJ
w KARPACZU
z dnia 21.10.1999r
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
JEDNOSTKI B1 - KARPACZ GÓRNY