Uchwała Nr LXIII / 384 / 06
Rady Miejskiej w Karpaczu
z dnia 13 lipca 2006 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki E – Strefa Turystyczna.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr LVII/342/05 Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 29 grudnia 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki E – Strefa Turystyczna, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

Rada Miejska w Karpaczu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki E – Strefa Turystyczna
2. Granice obszaru objętego zmianą planu oznaczono na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
   1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący integralną część planu;
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
   3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń zmiany planu.
5. Przedmiotem zmiany planu jest ustalenie:
   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunek zmiany planu,
   2) zasad ochrony środowiska i przyrody – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   5) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunek zmiany planu,
   6) szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości objętych zmianą planu – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   10) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemu komunikacji – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   11) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej - ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   12) stawki procentowej, służącej ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 3.

§2

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:
   1) granica obszaru opracowania zmiany planu,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów z oznaczeniem określającym przeznaczenie podstawowe,
4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
5) obszar dopuszczalnej lokalizacji zabudowy do V kondygnacji.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną.

§3

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

1) **rysunku zmiany planu** – należy przez to rozumieć, dotyczący danego terenu, załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi,
3) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośredniego z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu,
4) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie , które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały,
5) **terenach usług turystycznych**– należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
   a) turystyki i hotelarstwa,
   b) odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,
   c) sportu i rekreacji,
4) **terenach usług komercyjnych** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
   a) gastronomii,
   b) handlu detalicznego,
   c) kultury, sztuki i rozrywki,
   d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
   e) poczty i telekomunikacji,
   f) oświaty i nauki,
   g) opieki społecznej,
   h) drobnych usług rzemieślniczych, takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnie oraz usługi naprawy sprzętu codziennego użytku, z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli,
5) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni ogólnej rzutu przyziemia obiektów stałych do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów,
6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku, za wyjątkiem przypadków, w których jej przekroczenie dopuszczają ustalenia szczegółowe,
7) **ilości kondygnacji budynku** – należy przez to rozumieć parametr określony poprzez liczbę kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,
8) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć fragment obiektu ukształtowany w sposób wyróżniający go pod względem formy architektonicznej i kolorystyki; dopuszcza się podwyższenie wysokości wyróżniającej się części budynku, o nie więcej niż 3m od ustalonych w uchwale parametrów,
9) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
10) **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,
11) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć tereny ogólnodostępne / publiczne (KD Pj) oraz inne tereny bezpośrednio do nich przyległe, w tym prywatne, tworzące wyodrębnioną przestrzeń, którą ograniczają elementy istniejącego lub projektowanego zagospodarowania, stanowiące integralną część tej przestrzeni (tj. ogrodzenia, elewacje frontowe budynków, elementy małej architektury, szpalery zieleni, itp.),

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe.

§4

1. Ustala się tereny usług turystycznych Z1E-1UT.
2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem Z1E-1UT zawiera tabela.

Tabela 1		Ustalenia dla terenów oznaczonych UT		
Przedmiot ustaleń planu		Treść ustaleń		
I	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania	1.	oznaczenie terenu	**Z1E-1UT**
		2.	przeznaczenie podstawowe:	tereny usług turystycznych
		3.	przeznaczenie uzupełniające:	a) tereny usług komercyjnych, b) tereny infrastruktury technicznej, c) tereny zabudowy mieszkaniowej, d) tereny zieleni urządzonej – park, e) tereny parkingu.
		4.	Wyklucza się lokalizację: a) stacji demontażu pojazdów i przetwarzania odpadów powstałych z demontażu pojazdów, b) obiektów, urządzeń i instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz ze składowaniem, zbieraniem i przeładunkiem odpadów (w tym złomowiska), c) tereny obsługi komunikacji: stacje obsługi samochodów osobowych / naprawy i sprzedaży samochodów osobowych – mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających raportu i mogących wymagać raportu oddziaływania na środowisko, d) stacji paliw, e) wolnostojących masztów radiotelekomunikacyjnych oraz urządzeń radiotelekomunikacyjnych wolnostojących oraz zainstalowanych na budynkach, dla których konstrukcje wsporcze przekraczają wysokość 5,0m ponad konstrukcje budynku.	
		5.	Usługi komercyjne i lokale mieszkalne mogą zajmować łącznie nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku funkcji podstawowej. Maksymalna liczba lokali mieszkalnych – 5.	
		6.	Wyklucza się lokalizację usług komercyjnych i zabudowy mieszkaniowej w formie samodzielnych budynków.	
		7.	Parkingi, tereny infrastruktury technicznej mogą zajmować nie więcej niż 25% powierzchni terenu.	
II	Zasady ochrony środowiska i przyrody	1.	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu winien wynosić 0,35.	
		2.	Teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.	
		3.	Dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji (parkingów) ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.	
		4.	Od strony ul. Obrońców Pokoju zlokalizować założenie parkowe. Ustala się następujące warunki zagospodarowania parku: a) kompozycyjne układy zieleni, kształtowane w sposób swobodny i krajobrazowy, w nawiązaniu do historycznych zasad kształtowania naturalistycznych układów ogrodowych na terenie miast, b) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku, c) zlokalizować obiekty małej architektury o maksymalnej wysokości nie przekraczającej 5,0m.	
		5.	Ustala się następujące zasady kształtowania zieleni uzupełniającej poza zespołem parkowym: a) wzdłuż granic wyznaczonego terenu zieleń kształtować w formie pasów zieleni wysokiej i niskiej, b) w obrębie stanowisk parkingowych przewidzieć pojedyncze drzewa i zgrupowania zieleni niskiej, drzewa w ilości odpowiadającej wskaźnikowi – 1 drzewo na 8-10 stanowisk.	

III	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	1.	Teren położony w obszarze wpisanym do rejestru zabytków (nr 606 / J z dnia 28.02.1980r.).
		2.	Na prace budowlane uzyskać pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami.
		3.	W przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie.
IV	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1.	Wymagania dotyczące granicznych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w rubryce V.
		2.	Linie zabudowy z wyznaczonym obszarem lokalizacji zabudowy do V kondygnacyjnej, oznaczono na rysunku zmiany planu.
		3.	Ustalona w planie wysokość zabudowy (okapu, kalenicy) oznacza wysokość liczoną od najniższego poziomu parteru budynku (od poziomu „±0,00"). Najniższy w budynku poziom parteru (poziomu „±0,00") winien być usytuowany maksymalnie 50 cm powyżej istniejącego terenu przy wejściu głównym.
		4.	Zabudowę ukształtować w formie rozczłonkowanej i rozbudowanej bryły / brył, z zachowaniem: – zasad kompozycji architektonicznej, stosowanych w kształtowaniu tradycyjnych form zabudowy o wartościach kulturowych, – 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.
		6.	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. Uwzględnić następujące elementy architektonicznego ukształtowania zabudowy i ich cechy: a) strome wielospadowe dachy, ze szczytami i wysuniętymi okapami, c) dodatkowe elementy dachu – lukarny, sygnatury, latarnie, wieże, dodatkowe daszki ze szczytami z poprzecznie usytuowaną kalenicą do kalenicy głównej, d) balkony, galerie, werandy, przybudówki, strefy wejściowe (ganki), w tym ukształtowane w formie ryzalitów (pseudoryzalitów) zwieńczonych dodatkowymi elementami dachu, e) zróżnicowane ukształtowanie elewacji, uwzględniając, między innymi: – wyeksponowany kamienny cokół, – przeszklone części elewacji w parterze lub przyziemiu, związane z basenem i rekreacją, komunikacją oraz gastronomią, – deskowane górne partie elewacji oraz szczyty, f) detal drewniany kształtujący balkony, werandy, szczyty, fragmenty ścian – w postaci deskowania nawiązującego do form tradycyjnych (snycerskich) lub detalu imitującego konstrukcje ryglowe / szachulcowe.

		7.	Zróżnicować wysokość okapów i kalenic występujących w zespole budowlanym. Maksymalna, nie przerwana długość kalenicy, winna wynosić 30m.		
		8.	Zróżnicować ukształtowanie elewacji w poziomie, poprzez zastosowanie różnych elementów architektonicznego ukształtowania zabudowy, form detalu i różnych materiałów budowlanych.		
		9.	Akcenty mogą zajmować nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy budynku, w obrębie którego przewiduje się ich lokalizacje.		
		10.	Wyklucza się lokalizację zabudowy w odległościach mniejszych niż 3m od granicy działki i na granicy działki z wyjątkiem obiektów infrastruktury i małej architektury oraz obiektu portierni.		
		11.	Oznaczona na rysunku planu linia zabudowy nie dotyczy: a) wysuniętych maksymalnie o 3,5m poza obrys budynków zadaszeń, okapów, balkonów, przedsionków, ganków, ryzalitów klatek schodowych oraz schodów, b) wysuniętego maksymalnie o 6,0m zadaszonego parterowego podjazdu przed wejściem głównym, c) obiektu portierni o maksymalnej powierzchni zabudowy $5m^2$ i obiektów infrastruktury o maksymalnej wysokości 3,5m, d) obiektów małej architektury, e) ramp i pochylni.		
		12.	Ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki: a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku; b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane (oparte na rozbielanych żółciach i czerwieniach), z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych.		
V	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	1.	linia zabudowy – nieprzekraczalna	określona na rysunku zmiany planu	
		2.	charakter zabudowy	wolnostojąca / zwarta	
		3.	maksymalny wskaźnik zabudowy działki		0,35
		4.	maksymalna wysokość kalenicy – bud. IV. kond.		19m
		5	maksymalna wysokość okapu – bud. IV. kond.		11,50m
		6	maksymalna wysokość kalenicy – bud. V. kond.		22,0m
		7.	maksymalna wysokość okapu – bud. V. kond.		14,50m
		8.	maksymalna wysokość okapu / gzymsu: – basenu – 6,5m – wieży zjeżdżalni – 12m		
		9.	dachy budynków zespołu uzdrowiskowo – wczasowego o wysokości od II do V kondygnacji	stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy / dwuspadowy / wielospadowy ze szczytami	
		10.	dach basenu / zespołu Parku Wodnego	płaski	
		11.	spadek dachu zespołu uzdrowiskowo – wczasowego		$35 – 45^0$
		12.	materiały pokrycia dachu stromego		dachówka / łupek
VI	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1.	Teren winien obejmować jedną działkę budowaną. Dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.		
		2.	Pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.		
VII	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów	1.	Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania.		

VIII	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	1.	Wyklucza się lokalizacje wolnostojących nośników reklamy / tablic informacyjnych, bilbordów, z wyjątkiem elementów informacji i promocji miasta ustalonych / zorganizowanych dla całego obszaru miasta.
		2.	Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń: a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,5m; b) wymagane przęsła ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszych niż 65% powierzchni przęsła; c) wymagany rodzaj zastosowanych materiałów przęsła – metalowe lub drewniane. Wyklucza się lokalizację ogrodzeń betonowych lub wykonanych z prefabrykatów betonowych.
IX	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemu komunikacji	1.	Obsługę komunikacyjną zapewnić od istniejących dróg: – ulicy Obrońców Pokoju (droga kl L), – drogi pieszo – jezdnej (Z1E - 2KDPj).
		2.	Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki: a) obiekty turystyczne – 1mp / 4 użytkowników / łóżka, b) obiekty sportowo-rekreacyjne – 1mp / 10 użytkowników. Dla użytkowników basenu, zlokalizować ogólnodostępny parking o co najmniej 30 mp.
		3.	Na działkach usługowych należy zapewnić odpowiednią do potrzeb ilość miejsc postojowych dla rowerów.
		4.	Przez teren Z1E-1UT, wzdłuż granicy z ul. Obrońców Pokoju, poprowadzić ogólnodostępny ciąg pieszy.
X	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej	1.	Ustala się: a) zaopatrzenie w wodę, odbiór ścieków bytowych poprzez sieci i urządzenia komunalne, b) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci i urządzeń przedsiębiorstw energetycznych.
		2.	Ogrzewanie w oparciu o indywidualne źródło ciepła.
		3.	Odprowadzenie wód deszczowych do strumyka Łomniczka, zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych.
		4.	Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego źródła.

§5

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.
2. Ustalenia dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych zawiera tabela:

Tabela	Ustalenia dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych	
oznaczenie na rysunku planu	ustalenia odrębne dla dróg	ustalenia ogólne
Z1E – 2KDPj	Ustala się następujące warunki dla ulicy pieszo – jezdnej: Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10m. Układ i kształt drogi dostosować do istniejących drzew. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów naruszających system korzeniowy drzew. W obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.	1. Zachowuje się istniejącą obsługę terenów – zjazdy i wjazdy – z dróg publicznych. 2. Dopuszcza się nowe zjazdy i wyjazdy w uzgodnieniu z zarządcą drogi. 4. Elementy komunikacji służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych. 5. W obrębie linii rozgraniczających dróg należy dążyć do zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni. 6. Przy projektowaniu dróg należy uwzględnić lokalizację sieci infrastruktury w pasie drogowym zgodnie z ustaleniami uchwały i przepisami odrębnymi. 7. W pasach drogowych zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z obsługą i użytkowaniem dróg.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 6

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

§ 7

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karpacza.

§ 8

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Karpaczu

Józef Kołodziej