Uchwała Nr VIII/ 83/07
Rady Miejskiej w Karpaczu
z dnia 28 czerwca 2007 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki A – Centrum Karpacza, obejmującej teren działki nr 203/6 (obręb Karpacz – 4) przy ul. Nad Łomnicą.

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 LXI/375/06 Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 28 czerwca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki A – Centrum Karpacza, obejmującej teren działki nr 203/6 (obręb Karpacz – 4) przy ul. Nad Łomnicą, 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 A – Centrum Karpacza, obejmującej teren działki nr 203/6 (obręb Karpacz – 4) przy ul. Nad Łomnicą.
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 zmiany planu;
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
   3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu 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.
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 rysunek zmiany planu stanowiący załącznik nr 1 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 zmiany 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,
6) **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) oświaty i nauki,
   f) opieki społecznej,
   g) drobnych usług rzemieślniczych, takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnie oraz usługi naprawy sprzętu codziennego użytku, z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli,
7) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy budynków stałych do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów,
8) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiąca stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki;
9) **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,
10) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
11) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszar położony wzdłuż drogi publicznej , dla którego zmiana planu ustala szczególne warunki i zasady zagospodarowania dotyczące ogrodzeń, elewacji budynków od strony dróg, małej architektury, zieleni, nośników reklam i informacji; obszar przestrzeni publicznej obejmuje tereny ulic oraz tereny bezpośrednio do nich przyległe, wyznaczone linią elewacji istniejących i projektowanych budynków od strony dróg.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe.

§4

1. Ustala się tereny oznaczone symbolem Z4 A-1UT.
2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem Z4 A-1UT zawiera tabela 1.

Tabela 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem Z4 A-1UT.

Przedmiot ustaleń planu		Treść ustaleń		
I	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania	1.	oznaczenie terenu	**Z4 A-1UT**
		2.	przeznaczenie podstawowe:	**tereny usług turystycznych i komercyjnych**
		3.	przeznaczenie uzupełniające:	a) tereny infrastruktury technicznej, b) tereny zabudowy mieszkaniowej.
		4.	Dopuszcza się maksymalnie cztery lokale mieszkalne w budynku.	
II	Zasady ochrony środowiska i przyrody	1.	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu winien wynosić 0,20.	
		2.	Teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkalno-usługowe.	
		3.	Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.	
		4.	Zespoły zieleni kształtować z zachowaniem następujących warunków: 1) na granicy terenów wprowadzić zieleń izolacyjną formie pasów zieleni niskiej uzupełnioną pojedynczymi drzewami, 2) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku,	
		5.	Zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w szczególności poprzez stosowanie podpiwniczenia, folii izolacyjnych lub wentylacji przestrzeni podpodłogowych w parterach.	
III	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	1.	Teren położony w obszarze miasta Karpacz 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.	Ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty i przedmioty zabytkowe, zgodnie z przepisami szczególnymi. W przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych zabytków archeologicznych, należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie.	
		4.	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone są w rubryce IV, V i VIII.	
IV	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1.	Wymagania dotyczące granicznych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w rubryce V.	
		2.	Nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono na rysunku planu.	
		3.	Oznaczona na rysunku zmiany planu linia zabudowy nie dotyczy: a) wysuniętych maksymalnie o 1,5m poza obrys budynków zadaszeń, okapów, balkonów, wykuszy, przedsionków, ganków i ryzalitów klatek schodowych, b) obiektów małej architektury.	
		4.	Ustalona w zmianie planu wysokość zabudowy (okapu, kalenicy) oznacza wysokość liczoną od poziomu parteru budynku (od poziomu „±0,00”). Poziom „±0,00” budynku winien być usytuowany maksymalnie 0,3m powyżej istniejącego najwyżej położonego terenu działki od strony ul. Nad Łomnicą.	

		5.	Zabudowę ukształtować w formie rozbudowanych bryły, z zachowaniem: – zasad kompozycji architektonicznej i kształtowania bryły, charakterystycznych dla zabudowy pensjonatowej i willowej o wartościach kulturowych / zabytkowej, występującej w obszarze miasta, a w szczególności dla budynków przy ul. Konstytucji 3 Maja 49, 51, 54, 56, – zasad harmonijnego wpisania obiektu w krajobraz miasta.
		6.	Terenowe otoczenie zabudowy ukształtować w sposób zróżnicowany pod względem wysokości w nawiązaniu do dotychczasowego naturalnego układu terenu.
		7.	Uwzględnić następujące elementy architektonicznego ukształtowania zabudowy i ich cechy: a) strome wielospadowe dachy, ze szczytami i wysuniętymi okapami, b) zróżnicowane ukształtowanie elewacji, uwzględniając, między innymi: – wyeksponowany cokół, – deskowane górne partie elewacji oraz szczyty, c) detal drewniany kształtujący balkony, werandy, szczyty, fragmenty ścian – w postaci deskowania nawiązującego do form tradycyjnych d) stolarkę okienną z podziałami nawiązującymi do zabudowy zabytkowej,. Dopuszcza się następujące elementy architektonicznego ukształtowania zabudowy: a) dodatkowe elementy dachu – lukarny, sygnatury, latarnie, wieże, dodatkowe daszki ze szczytami z poprzecznie usytuowaną kalenicą do kalenicy głównej, b) balkony, wykusze, galerie, werandy, przybudówki, strefy wejściowe (ganki), w tym ukształtowane w formie ryzalitów (pseudoryzalitów) zwieńczonych dodatkowymi elementami dachu, c) detal imitujący konstrukcję ryglową / szachulcową.
		8.	Zróżnicować wysokość okapów i kalenic występujących w zespole budowlanym. Maksymalna, nie przerwana długość kalenicy, winna wynosić 18m.
		9.	Zróżnicować ukształtowanie elewacji w poziomie, poprzez zastosowanie różnych elementów architektonicznego ukształtowania zabudowy, form detalu i różnych materiałów budowlanych.
		10.	Akcenty wysokościowe mogą zajmować nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy budynku.
		11.	Dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości mniejszej niż 3m od granicy działki i na granicy działki.
		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, w odległości nie mniejszej niż 3,5m od linii rozgraniczającej ulicy	
		2.	charakter zabudowy	wolnostojąca / zwarta	
		3.	maksymalny wskaźnik zabudowy działki		0,35
		4	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej		nie ustala się
		5.	maksymalna wysokość kalenicy		14m
		6.	maksymalna wysokość okapu – w elewacji od strony ul. Nad Łomnicą		7,5m
		7.	dach	stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy (dwuspadowy / wielospadowy) ze szczytami	
		8.	spadek dachu		$35 – 45^0$
		9.	materiały pokrycia dachu stromego		dachówka koloru czerwonego lub łupek
VI	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1.	Nie dopuszcza się podziałów z wyjątkiem wydzielenia działek na 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.	W obszarze przestrzeni publicznej można lokalizować: – ogrodzenia, – zagospodarowanie obejmujące elementy zielni urządzonej – niskiej i wysokiej, – oświetlenie uliczne i dekoracyjne / ogrodowe, – obiekty komunikacji: dojścia, chodniki, stanowiska parkingowe, dojazdy (drogi wewnętrzne), – obiekty małej architektury, miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, – obiekty infrastruktury technicznej do wysokości nie przekraczającej 1,5m, – nośniki reklam i informacji – umieszczone na elewacjach frontowych budynku – nośniki reklam i informacji– ukształtowane w zakresie tematyki i rozwiązań plastyczno - architektonicznych wg zasad i wzorów miejskiego systemu informacji wizualnej / turystycznej – usytuowane na terenie działki.		
		2.	W obszarze przestrzeni publicznej wyklucza się lokalizację: – budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, – kiosków, barakowozów i kontenerów, – obiektów infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 1,5m, – komercyjnych nośników reklam i informacji – nie będących elementami miejskiego systemu informacji wizualnej / turystycznej – sytuowane / stojące na terenie działki.		

		3.	Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania nośników reklam - tablic informacyjnych i reklamowych, szyldów oraz liternictwa przestrzennego, służących informacji i reklamie, umieszczonych na elewacjach frontowych budynków: – rozwiązania kolorystyczne winny charakteryzować się barwami stonowanymi, o niskiej chromatyczności (z wykluczeniem kolorów podstawowych i intensywnych); zespół tablic ukształtować jednorodnie stylistycznie i kolorystycznie; – stosować drobną skalę elementów i proste rozwiązania stylistyczne, w nawiązaniu do historycznych symboli i tradycyjnego wzornictwa, liternictwa oraz detalu; – zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie, – szyld lub pojedynczą formę nośnika informacji, odnoszącą się do całości lub części funkcji budynku – należy umieszczać w części parterowej, z poszanowaniem kompozycyjnej zasady ukształtowania elewacji budynku i jego detalu.
		4.	Dla umieszczonych na elewacji tablic reklamowych / szyldów / tablic informacyjnych ustala się następujące maksymalne wymiary: a) tablic: – długość: 90cm, – wysokość: 27cm, b) zespołu tablic: – długość: 100cm, – wysokość: 50cm, c) szyldów ukształtowanych w formie elementów wspornikowych: – wysokość: 110cm, – odległość od elewacji: 50cm, – szerokość: 15cm. d) liternictwa przestrzennego: – długość: 150cm, – wysokość: 35cm. Zaleca się stosowania liternictwa przestrzennego. Dla funkcji usług turystycznych nie ogranicza się wielkości tablic / zespołu tablic.
		5.	Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń: 1) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,3m; 2) wymagane przęsła ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszych niż 35% powierzchni przęsła; 3) wymagany rodzaj zastosowanych materiałów przęsła – metalowe i / lub drewniane. Wyklucza się lokalizację ogrodzeń betonowych lub wykonanych z prefabrykatów betonowych.
IX	Zasady budowy, rozbudowy i	1.	Obsługę komunikacyjną zapewnić od ulicy Nad Łomnicą.
		2.	Dopuszcza się nowe zjazdy i wyjazdy w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

	modernizacji systemu komunikacji	3.	Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych lub garażowania samochodów osobowych: a) dla obsługi obiektów turystycznych – 1mp / 5 miejsc noclegowych, b) dla obsługi obiektów gastronomicznych – 1m.p. / 10 miejsc konsumpcyjnych, c) dla obsługi obiektów sportowo-rekreacyjnych – 1mp / 10 użytkowników, d) dla obsługi pozostałych funkcji usług komercyjnych – 1mp / 60m^2 pow. u. e) dla obsługi funkcji mieszkaniowych – 1mp / 2 mieszkanie. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych poza obszarem zmiany planu.
		4.	Zapewnić odpowiednią do potrzeb ilość miejsc postojowych dla rowerów.

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 realizować w oparciu o indywidualne źródło ciepła.
		3.	Odprowadzenie wód deszczowych do istniejącej kanalizacji deszczowej, zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych. Dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odprowadzenia wód deszczowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
		4.	Odpady powstałe w trakcie użytkowania obiektów należy gromadzić w szczelnych pojemnikach usytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 5

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

§ 6

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karpacza.

§ 7

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Karpaczu
Lucjan Szpila