Uchwała Nr VIII/85/07
Rady Miejskiej w Karpaczu
z dnia 28 czerwca 2007 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki A – Centrum Karpacza, obejmującej tereny w rejonie ul. Kolejowej.

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/374/06 Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 28 czerwca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki A – Centrum Karpacza, obejmującej tereny w rejonie ul. Kolejowej, 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 tereny w rejonie ul. Kolejowej.
2. Granice obszaru objętego zmianą planu oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
   1) załącznik nr 1 – rysunek 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 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 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 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 planu nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną.

§3

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

1) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku 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 zabudowy mieszkaniowej i usług turystyki** – należy przez to rozumieć tereny możliwe do zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i / lub usługi turystyczne,
6) **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,
7) **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) drobnych usług rzemieślniczych, takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnie oraz usługi naprawy sprzętu codziennego użytku, z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli,
8) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy budynków stałych do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów,
9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiąca stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki,
10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku,
11) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
12) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszar położony wzdłuż dróg publicznych, dla którego zmiana planu ustala szczególne warunki i zasady zagospodarowania dotyczące ogrodzeń, elewacji frontowych budynków od strony drogi, małej architektury, zieleni, nośników reklam i informacji. Obszar przestrzeni publicznej obejmuje tereny ulic oraz tereny bezpośrednio do nich przyległe, wyznaczone linią elewacji frontowych istniejących i projektowanych budynków od strony dróg.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe.

§4

1. Ustala się tereny oznaczone symbolem Z2 A-1MU.
2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem Z2 A-1MU zawiera tabela 1.

Tabela 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem Z2 A-1MU.

Przedmiot ustaleń planu		Treść ustaleń		
I	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania	1.	oznaczenie terenu	**Z2 A-1MU**
		2.	przeznaczenie podstawowe:	**tereny zabudowy mieszkaniowej i usług turystyki**
		3.	przeznaczenie uzupełniające:	a) tereny usług komercyjnych, b) tereny infrastruktury technicznej.
		4.	Dopuszcza się maksymalnie dwa lokale mieszkalne w budynku.	
		5.	Usługi komercyjne mogą zajmować łącznie nie więcej niż 35% powierzchni całkowitej budynku.	
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 mieszkalno-usługowe.	
		3.	Zespoły zieleni kształtować z zachowaniem następujących warunków: 1) wprowadzić swobodne / krajobrazowe, wzorowane na naturalnych układach, kompozycje zieleni, z udziałem drzew i zieleni niskiej, 2) wzdłuż granicy terenów wprowadzić zieleń izolacyjną formie pasów zieleni niskiej uzupełnioną pojedynczymi drzewami, 3) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku.	
		4.	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.	Ustalona w zmianie planu wysokość zabudowy (okapu, kalenicy) oznacza wysokość liczoną od poziomu parteru budynku (od poziomu „±0,00”). Poziomu parteru (poziomu „±0,00”) budynku winien być usytuowany maksymalnie +1,2m od poziomu terenu przed wejściem do budynku.	

		4.	Zabudowę ukształtować w formie rozbudowanej bryły lub brył, z zachowaniem: - zasad kompozycji architektonicznej i kształtowania bryły, charakterystycznych dla zabudowy pensjonatowej i willowej o wartościach kulturowych / zabytkowej, występującej w obszarze miasta, - zasad harmonijnego wpisania obiektu w krajobraz miasta.

IV	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	5.	Uwzględnić następujące elementy architektonicznego ukształtowania zabudowy i ich cechy: a) strome wielospadowe dachy, b) zróżnicowane ukształtowanie elewacji, uwzględniając, między innymi wyeksponowany cokół, c) 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) detal drewniany kształtujący balkony, werandy, szczyty, fragmenty ścian – w postaci deskowania nawiązującego do form tradycyjnych, c) balkony, galerie, werandy, wykusze, przybudówki, strefy wejściowe (ganki), w tym ukształtowane w formie ryzalitów (pseudoryzalitów) zwieńczonych dodatkowymi elementami dachu, d) detal imitujący konstrukcję ryglową / szachulcową.	
		6.	Zróżnicować ukształtowanie elewacji w poziomie, poprzez zastosowanie różnych elementów architektonicznego ukształtowania zabudowy, form detalu i różnych materiałów budowlanych.	
		7.	Akcenty wysokościowe mogą zajmować nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy budynku.	
		8.	Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących budynków, pod warunkiem zachowania parametrów spadku i wysokości dachu określonych w rubryce V.	
		9.	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 planu
		2.	charakter zabudowy	wolnostojąca / zwarta
		3.	maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej	0,35
		4.	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej	nie ustala się
		5.	maksymalna wysokość kalenicy	11m
		6.	maksymalna wysokość okapu	5,5m
		7.	dach	stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy (dwuspadowy / wielospadowy)
		8.	spadek dachu	$38 – 45^0$
		9.	materiały pokrycia dachu stromego	dachówka koloru czerwonego, grafitowego lub łupek

VI	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1.	Zachowuje się istniejące podziały na działki budowlane. Dopuszcza się podziały związane z ukształtowaniem działek budowlanych spełniających wymogi określone w przepisach odrębnych; wielkość działki budowlanej nie może być mniejsza niż 900m^2.
		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.

VIII	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	4.	Dla umieszczonych na elewacji tablic reklamowych / szyldów / tablice informacyjnych ustala się następujące maksymalne wymiary: a) tablic: – długość: 90cm, – wysokość: 27cm, b) zespołu tablic: – długość: 100cm, – wysokość: 50cm, c) szyldów ukształtowanych 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 – 1,7m; 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 modernizacji systemu komunikacji	1.	Obsługę komunikacyjną zapewnić od ul. Nadrzecznej.
		2.	Dopuszcza się nowe zjazdy i wyjazdy w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
		3.	Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych lub garażowania samochodów osobowych: a) dla obsługi obiektów turystycznych – 1mp / 4 miejsca noclegowe, 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 / 1 mieszkanie.
		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 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.

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