Uchwała Nr XXXVII/357/09
Rady Miejskiej w Karpaczu
z dnia 30 grudnia 2009r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki A – Centrum Karpacza, obejmującej teren działek nr 128/1, 128/2 (obręb Karpacz – 4) przy ul. Konstytucji 3 Maja.

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 XI/129/07 z dnia 14 listopada 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki A – Centrum Karpacza, obejmującej teren działek nr 128/1, 128/2 przy ul. Konstytucji 3 Maja, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego przez Radę Miejską uchwałą Nr XIV/73/99 z dnia 1 października 1999r.,

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 działek nr 128/1, 128/2 przy ul. Konstytucji 3 Maja.
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 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. Załącznik nr 2 nie stanowi 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 oraz rysunek zmiany planu;
   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;
   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) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2;
9) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemu komunikacji – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2;
10) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2;
11) 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 2.

6. W obszarze zmiany planu nie występuje potrzeba ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§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) budynek o walorach architektonicznych – wskazany do ochrony.
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) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych zmiany planu oraz elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu. Elementy te obejmują w szczególności:
   - budynki i budowle przeznaczone pod funkcję podstawową,
   - zieleń urządzoną,
   - dojścia, dojazdy, niezbędne place gospodarcze i miejsca postojowe,
   - urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące dany teren i obiekty na nim usytuowane;
4) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy budynków stałych do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów;
5) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiąca stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki;
6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy budowie budynku, za wyjątkiem przypadków, w których jej przekroczenie dopuszczają ustalenia szczegółowe;

7) **powierzchni zieleni** – należy przez to rozumieć powierzchnię zieleni urządzonej (np. trawniki, kwietniki, komponowane zakrzewienia i zadrzewienia) na gruncie rodzimym i przekształconym, w nasypy i wykopy;
8) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszar położony wzdłuż drogi publicznej, obejmujący części terenów przyległych do ulic, których granicę wyznacza linia elewacji istniejących i projektowanych budynków od strony dróg.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe.

§4

1. Ustala się tereny usług ochrony zdrowia – zakład opieki zdrowotnej oznaczone symbolem Z10 A – UZ.
2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem Z10 A – UZ zawiera tabela:

Przedmiot ustaleń zmiany planu		Treść ustaleń	
I	Przeznaczenie terenu.	1.	Przeznaczenie podstawowe: **tereny usług ochrony zdrowia – zakład opieki zdrowotnej w rozumieniu ustawy o zakładach opieki zdrowotnej.**
		2.	Przeznaczenie/funkcje dopuszczalne: 1) apteka, 2) gabinety chirurgii plastycznej, zajmujące maksimum 30 % pow. całkowitej budynku/budynków.
II	Zasady ochrony środowiska i przyrody.	1.	Minimalny wskaźnik powierzchni zieleni na terenie winien wynosić 0,25.
		2.	Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia należy przyjmować zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody.
		3.	Zaleca się stosowanie w budynku 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 oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.	1.	Teren położony jest na obszarze miasta Karpacz wpisanym do rejestru zabytków (nr 606 / J z dnia 28.02.1980r.).
		2.	Prace budowlane na obszarze wpisanym do rejestru zabytków należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
		3.	Budynek znajduje się w gminnej ewidencji zabytków pod numerem 300/508 i jest budynkiem wskazanym do ochrony.
		4.	Dla budynku ul. Konstytucji 3 Maja 71ustala się: a) zakaz nadbudowy budynku, b) ochronę elementów architektonicznego ukształtowania budynku i jego detalu architektonicznego, w tym ukształtowanie bryły budynku, formy dachu, ukształtowanie elewacji oraz jej rozwiązań materiałowych, w szczególności granitowy cokół z nieregularnych ciosów kamiennych i snycersko opracowany szalunek elewacji, werandy, a także elementy zdobnicze: krokstyny i opaski, c) przywrócenie zdegradowanych elementów zewnętrznych w ramach prowadzonej przebudowy i rozbudowy budynku.
IV	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1.	Dopuszcza się rozbudowę budynku od elewacji zachodniej i północnej w nawiązaniu do historycznego charakteru zabudowy

		2.	1) Przy rozbudowie budynku należy uwzględnić następujące elementy architektonicznego ukształtowania zabudowy: a) strome wielospadowe dachy, o symetrycznych układach połaci i kalenicy, oraz z wysuniętymi okapami, b) zróżnicowane ukształtowanie elewacji, uwzględniając, między innymi: – wyeksponowany cokół, – deskowane partie elewacji w postaci nawiązującej do istniejącego dekowania, c) detal drewniany w rozwiązaniach balkonów, werand, ganków. d) stolarkę okienną z podziałami nawiązującymi do zabudowy zabytkowej. 2) Dopuszcza się pokrycie dachu: a) dachówką koloru czerwonego, b) blachą płaską, w kolorze szarym lub miedzianym, na rąbek stojący lub listwie. 3) Dopuszcza się następujące elementy architektonicznego ukształtowania zabudowy: a) dodatkowe elementy dachu – lukarny, daszki ze szczytami z poprzecznie usytuowaną kalenicą do kalenicy głównej, b) balkony, wykusze, werandy, strefy wejściowe (ganki), zwieńczone dodatkowymi elementami dachu.
		3.	Ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki: a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku; b) wyklucza się zastosowanie kolorów podstawowych i jaskrawych dla głównej płaszczyzny elewacji.
V	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	1.	Linia zabudowy a) wzdłuż ulicy Konstytucji 3-go Maja – nieprzekraczalna – określona w odległości 4,5m od linii rozgraniczającej ulicy; b) wzdłuż działki nr 126 (ul Konstytucji 3-go Maja 73) – nieprzekraczalna – 4,0m od granicy działki; c) linia zabudowy wzdłuż ulicy Konstytucji 3-go Maja nie dotyczy wysuniętych maksymalnie o 1,5m poza obrys budynków zadaszenia, okapów i ganków.
		2.	Charakter zabudowy – wolnostojąca lub zwarta.
		3.	Maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,30.
		4.	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,75.
		5.	Maksymalna wysokość kalenicy i okapu – wyznaczona przez najwyższy poziom kalenicy i okapu istniejącego budynku
		6.	Spadek połaci dachowych – odpowiadający spadkowi połaci dachowych na istniejącym budynku.
VI	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.	1.	W obrębie przestrzeni publicznej można lokalizować: a) ogrodzenia i mury oporowe, b) zagospodarowanie obejmujące elementy zieleni urządzonej, c) oświetlenie uliczne i dekoracyjne / ogrodowe, d) obiekty komunikacji: dojścia, chodniki, stanowiska parkingowe, dojazdy, e) obiekty małej architektury, f) miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, g) obiekty infrastruktury technicznej do wysokości nie przekraczającej 1,8m, h) nośniki reklam i informacji – umieszczone na elewacjach frontowych budynku, i) nośniki reklam i informacji– ukształtowane w zakresie tematyki i rozwiązań plastyczno-architektonicznych wg zasad i wzorów miejskiego systemu informacji wizualnej / turystycznej.
		2.	W obrębie przestrzeni publicznej wyklucza się lokalizację: budynków gospodarczych, garaży, kiosków, barakowozów, kontenerów i namiotów.

		3.	Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania tablic informacyjnych i reklamowych, szyldów oraz liternictwa przestrzennego, umieszczonych na elewacjach budynku: a) zespół lub pojedynczą formę nośnika informacji należy umieszczać w części parterowej, z poszanowaniem kompozycyjnego ukształtowania elewacji budynku i jego detalu; b) w rozwiązaniach kolorystycznych należy barwy stonowane, z wykluczeniem kolorów podstawowych i intensywnych; zespół tablic kształtować jednorodnie stylistycznie i kolorystycznie.
		4.	1) Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń: a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,3m; b) wymagane przęsła ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszych niż 35% powierzchni przęsła; c) wymagany rodzaj zastosowanych materiałów przęsła – metalowe i / lub drewniane. 2) Wyklucza się lokalizację ogrodzeń betonowych lub wykonanych z prefabrykatów betonowych. 3) Ustalenia pktów 1 i 2 nie dotyczą murów oporowych o funkcji ogrodzeń.
		5.	Zewnętrzne lica murów oporowych należy kształtować z ciosów kamiennych.
VII	Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości.	1.	Teren stanowi w całości odrębną działkę budowlaną.
		2.	Nie dopuszcza się wtórnych podziałów na działki.
VIII	Sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.	1.	Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania.
IX	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemu komunikacji.	1.	Zachowuje się obsługę komunikacyjną od ul. ul. Konstytucji 3-go Maja i od ciągu pieszo jezdnego włączonego do ul. Konstytucji 3-go Maja.
		2.	W granicach terenu należy zapewnić odpowiednią do potrzeb ilość miejsc postojowych: a) dla samochodów osobowych minimalny wskaźnik miejsc postojowych – 1m.p. /100m^2 p.u., w tym co najmniej 2miejsca dla niepełnosprawnych; b) 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 zbiorowego systemu komunalnego, 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 kanalizacji deszczowej lub indywidualne, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci.

§ 5

1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki oznaczone symbolem Z10 A – E.
2. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem Z10 A – E zawiera tabela.

Przedmiot ustaleń zmiany planu		Treść ustaleń	
I	Przeznaczenie terenu.	1.	**tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka**
II	Zasady ochrony środowiska i przyrody.	1.	Minimalny wskaźnik powierzchni zieleni na terenie winien wynosić 0,50.
III	granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.	1.	Teren położony jest na obszarze miasta Karpacz wpisanym do rejestru zabytków (nr 606 / J z dnia 28.02.1980r.).
		2.	Prace budowlane na obszarze wpisanym do rejestru zabytków należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

IV	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	1.	Dopuszcza się rozbudowę budynku.
		2.	Linia zabudowy – określona na rysunku zmiany planu.
		3.	Charakter zabudowy – wolnostojąca.
		4.	Maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,20.
		5.	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,20.
		6.	1) Forma i rozwiązania materiałowe dachu oraz spadek połaci dachowych – odpowiadające formie i spadkowi połaci dachowych na istniejącym budynku; 2) Maksymalna wysokość kalenicy i okapu – wyznaczona przez poziom kalenicy i okapu istniejącego budynku +0,50cm.
		7.	W kolorystyce elewacji wyklucza się zastosowanie kolorów podstawowych i jaskrawych dla głównej płaszczyzny elewacji.
		8.	1) Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń: a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,3m; b) wymagane przęsła ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszych niż 35% powierzchni przęsła; c) wymagany rodzaj zastosowanych materiałów przęsła – metalowe i / lub drewniane. 2) Wyklucza się lokalizację ogrodzeń betonowych lub wykonanych z prefabrykatów betonowych.
V	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.	1.	Teren może stanowić w całości odrębną działkę budowlaną.
VI	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.	1.	Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania.
VII	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemu komunikacji.	1.	Zachowuje się obsługę komunikacyjną od ciągu pieszo jezdnego włączonego do ulicy Konstytucji 3-go Maja.
VIII	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej.	1.	Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci i urządzeń przedsiębiorstw energetycznych.
		2.	Odprowadzenie wód deszczowych do kanalizacji deszczowej lub indywidualne, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci.

§ 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%.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 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
LUCJAN SZPILA