Uchwała Nr XXXVII/358/09
Rady Miejskiej w Karpaczu
z dnia 30 grudnia 2009r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki F – Osiedle Skalne.

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 XXV/287/09 z dnia 29 stycznia 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki F – Osiedle Skalne, 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 F – Osiedle Skalne, dotyczącą działek nr 692-700 przy ul Chopina (obręb Karpacz-3).
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 terenu 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 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) 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 ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.

§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 terenu z oznaczeniem określającym przeznaczenie podstawowe,
   4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
   5) budynek wskazany do ochrony – wpisany do gminnej ewidencji zabytków.
2. Oznaczenia 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 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) **usługi turystyczne i komercyjne** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
   - usługi turystyki (wg art. 3 ustawy o usługach turystycznych),
   - handel detaliczny,
   - gastronomia,
   - usługi informatyczne i łączności,
   - usługi badawczo-rozwojowe,
   - usługi edukacyjne,
   - usługi ochrony zdrowia,
   - usługi rekreacji, sportu, kultury i rozrywki;
5) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy budynków stałych do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów;
6) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiąca stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki;
7) **wysokości okapu / kalenicy** – jest to wysokość mierzona w metrach od średniego poziomu terenu w linii elewacji frontowej od ul. F. Chopina;
8) **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;
9) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszar położony wzdłuż drogi publicznej, obejmujący tereny przyległe do ulic, których granicę wyznacza linia elewacji istniejących i projektowanych budynków od strony drogi;

10) **powierzchni zieleni** – należy przez to rozumieć powierzchnię zieleni urządzonej (np. trawniki, kwietniki, komponowane zakrzewienia i zadrzewienia) na gruncie rodzimym i przekształconym, w wykopach i nasypach.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe.

§4

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem Z1 F – MN.
2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem Z1 F – MN zawiera tabela:

Tabela

Przedmiot ustaleń zmiany planu		Treść ustaleń		
I	Przeznaczenie terenu.	1.	przeznaczenie podstawowe	**tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
		2.	przeznaczenie dopuszczalne	usługi turystyczne i komercyjne: 1) istniejące – do zachowania, 2) projektowane – wyłącznie jako wbudowane, zajmujące maksimum 30% powierzchni całkowitej budynku.
II	Zasady ochrony środowiska i przyrody.	1.	Minimalny wskaźnik powierzchni zieleni na działce powinien wynosić 0,35.	
		2.	Teren podlega ochronie akustycznej jak tereny zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt a) ustawy Prawo ochrony środowiska.	
		3.	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.	Budynek ul. F. Chopina 18 znajduje się w gminnej ewidencji zabytków pod numerem 432/508 i jest budynkiem wskazanym do ochrony.	
		2.	Dla budynku ul. F. Chopina 18: 1) ustala się: a) zakaz nadbudowy budynku, z wyłączeniem garażu, b) ochronę elementów architektonicznego ukształtowania budynku i jego detalu architektonicznego, w tym ukształtowanie bryły budynku, formy (w tym spadku) dachu, ukształtowanie elewacji i jej rozwiązań materiałowych, c) przywrócenie zdegradowanych elementów w ramach prowadzonej przebudowy elementów zewnętrznych, rozbudowy i nadbudowy, d) stosowanie przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie tradycyjnych materiałów budowlanych (wykończeniowych) – zgodnych z dotychczasowym historycznym charakterem zabudowy, e) jako nieprzekraczalne przy nadbudowie i rozbudowie istniejące wysokości okapu i kalenicy; 2) dopuszcza się: a) nadbudowę garażu i rozbudowę budynku od elewacji zachodniej, w nawiązaniu do historycznego charakteru zabudowy.	

IV	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.	1.	1) W ukształtowania zabudowy, z wyłączeniem budynku ul. F. Chopina 18, należy uwzględnić następujące elementy architektoniczne: a) dach stromy dwuspadowy, ze szczytami i wysuniętymi okapami, b) zróżnicowane ukształtowanie elewacji uwzględniające między innymi: – wyeksponowany cokół, – deskowane górne partie elewacji oraz szczyty, c) detal drewniany. 2) Dopuszcza się następujące elementy architektonicznego ukształtowania zabudowy: a) lukarny dachowe i okna połaciowe, b) balkony i wykusze. 3) Dopuszcza się następujące materiały pokrycia dachowego: a) blachę płaską, w kolorze szarym lub miedzianym, na rąbek stojący lub listwie, b) dachówkę koloru czerwonego, c) łupek. 4) Na działce dopuszcza się lokalizację budynków parterowych o dachach płaskich tarasowych lub zielonych tj. o nawierzchni biologicznie czynnej, o pow. całkowitej do 50m^2.
		2.	Ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki: 1) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku; 2) dla płaszczyzny elewacji 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. Linia zabudowy nie dotyczy wysuniętych powyżej parteru, maksymalnie o 1,2m poza linię zabudowy, zadaszeń, okapów, balkonów, wykuszy.
		2.	W stosunku do elementów istniejącej zabudowy wysuniętych przed nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się: 1) zachowanie i przebudowę, 2) nadbudowę dachem stromym budynku gospodarczego na działce nr 693.
		3.	Charakter zabudowy: wolnostojąca.
		4.	Maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,30.
		5.	1) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,60, 2) Dopuszcza się zachowanie wskaźnika intensywności działki budowlanej większego od 0,60, bez możliwości jego zwiększenia.
		6.	1) Maksymalna wysokość okapu – w elewacji od strony ulic 6,5m; 2) Dopuszcza się zachowanie wysokości okapu większej od 6,5m na budynku istniejącym.
		7.	1) Maksymalna wysokość kalenicy –11,0m; 2) Dopuszcza się zachowanie wysokości kalenicy większej od 11,0m na budynku istniejącym.
		8.	Spadek połaci dachowych: 1) $40^0 – 50^0$; 2) przy rozbudowie budynku o istniejącym dachu o symetrycznym układzie połaci i kalenicy – odpowiadający spadkom istniejących połaci.
VI	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.	1.	W obszarze przestrzeni publicznej można lokalizować: 1) ogrodzenia i mury oporowe, 2) zagospodarowanie obejmujące elementy zieleni, 3) oświetlenie uliczne i dekoracyjne / ogrodowe, 4) obiekty komunikacji, w tym dojścia, chodniki, stanowiska parkingowe, dojazdy, 5) obiekty małej architektury, 6) miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, 7) obiekty infrastruktury technicznej do wysokości nie przekraczającej 1,5m, 8) nośniki reklam i informacji umieszczone na elewacjach frontowych budynku 9) nośniki reklam i informacji usytuowane na terenie działki – ukształtowane wg zasad i wzorów miejskiego systemu informacji wizualnej / turystycznej.
		2.	W obszarze przestrzeni publicznej wyklucza się lokalizację projektowanych budynków gospodarczych, garaży wolnostojących, kiosków, barakowozów i kontenerów.

		3.	Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania – tablic informacyjnych i reklamowych, szyldów oraz liternictwa przestrzennego, umieszczonych na elewacjach frontowych budynków: 1) zespół lub pojedynczą formę nośnika informacji należy umieszczać w części parterowej, z poszanowaniem kompozycyjnego ukształtowania elewacji budynku i jego detalu; 2) rozwiązania kolorystyczne winny charakteryzować się barwami stonowanymi, o niskiej chromatyczności (z wykluczeniem kolorów podstawowych i intensywnych); zespół tablic ukształtować jednorodnie stylistycznie i kolorystycznie.
		4.	1) Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń: a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,3m; b) powierzchnia ażurowa przęsła powinna zajmować nie mniej niż 65% 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 charakterze ogrodzeń.
VII	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.		Zachowuje się istniejący podział na działki.
VIII	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.		Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania.
IX	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemu komunikacji.	1.	1) Zachowuje się istniejącą obsługę komunikacyjną z ulic miejskich. 2) Dopuszcza się zmianę dojazdów do działek na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi.
		2.	Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych lub garażowania samochodów osobowych: 1) dla obsługi funkcji mieszkaniowych – 1mp / mieszkanie 2) dla obsługi funkcji usług turystycznych – 1mp /1 pokój do 4 osób, 3) dla obsługi funkcji usług gastronomicznych samodzielnych – 1mp /8 miejsc konsumpcyjnych.
X	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej.	1.	Ustala się: 1) zaopatrzenie w wodę, odbiór ścieków bytowych poprzez sieci i urządzenia komunalne, 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci i urządzeń przedsiębiorstw energetycznych.
		2.	Ogrzewanie realizować w oparciu o indywidualne źródło ciepła.
		3.	Odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej kanalizacji deszczowej zgodnie z warunkami ustalonymi przez zarządcę sieci lub na teren zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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%.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 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
LUCJAN SZPILA