**Uchwała Nr IX/94/11**
**Rady Miejskiej w Karpaczu**
**z dnia 29 czerwca 2011r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki G – Wilcza Poręba obejmującej teren działki 916 (obręb Karpacz-3) w Karpaczu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Karpaczu Nr XXXVII/361/09 z dnia 30 grudnia 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki G – Wilcza Poręba obejmujący teren działki 916 przy ul. Wilczej, po stwierdzeniu, zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Karpacza przyjętego przez Radę Miejską w Karpaczu uchwałą Nr XIV/73/99 z dnia 1 października 1999r.

**Rada Miejska w Karpaczu uchwala, co następuje**:

## ROZDZIAŁ I
## Przepisy ogólne

**§1**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki G – Wilcza Poręba obejmującą teren działki 916 (obręb Karpacz-3), nazwaną **planem** w dalszej części niniejszej uchwały.
2. Granice obszaru objętego planem określone zostały w załączniku graficznym do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki G – Wilcza Poręba obejmującą teren działki 916 (obręb Karpacz-3) w Krapaczu.
3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 1,2 ha.
4. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
5. Załącznikami do uchwały nie stanowiącymi ustaleń zmiany planu, są także:
1) załącznik nr 2 stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
2) załącznik nr 3 stanowiący rozstrzygniecie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
6. Ustalenia tekstu planu zawarte w uchwale obejmują:
1) przepisy ogólne, zawarte w Rozdziale I uchwały;
2) ustalenia szczegółowe, zawarte w Rozdziale II uchwały, odnoszące się terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
3) przepisy końcowe, zawartych w Rozdziale III uchwały.
7. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

**§2**

Przedmiotem ustaleń planu są:
1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
11) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami).

**§3**

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru opracowania 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) obiekty o walorach architektonicznych objęte ochroną wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

**§4**

Ilekroć w uchwale oraz na rysunku 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 i oznaczony symbolem;
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 bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu –** należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, którego powierzchnia części terenu wykorzystana na to

przeznaczenie, zajmuje w granicach poszczególnych nieruchomości mniej niż 40% powierzchni zajmowanej przez przeznaczenie podstawowe,

5) **usługach turystycznych i komercyjnych** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu: usługi turystyczne - usługi o których mowa w ustawie o usługach turystycznych z dnia (t.j. Dz.U. z 2004r. Nr 223, poz. 2268. z późniejszymi zm.), oraz handel detaliczny, gastronomia, usługi informatyczne i łączności, usługi badawczo-rozwojowe, usługi edukacyjne, usługi ochrony zdrowia z wyłączeniem szpitali, usługi rekreacji, sportu, kultury i rozrywki;
6) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi nie będące usługami komercyjnymi służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców;
7) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć liczbę wyrażającą stosunek powierzchni zabudowy budynków do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów;
8) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek sumy powierzchni użytkowej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków stałych do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów;
9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku,
10) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 $m^2$, oraz wodę powierzchniową na tym terenie, zgodnie z definicją przyjętą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2002 Nr 75 poz. 690 z późniejszymi zm.);
11) **maksymalnej ilości kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych, których poziom górnej warstwy podsadzki znajduje się, ze wszystkich stron, ponad poziomem otaczającego ją terenu. Jako poziom terenu otaczającego kondygnację należy przyjmować poziom terenu w stanie nie przekształconym robotami ziemnymi,
12) **obiektach małej architektury** - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:
    a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
    b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
    c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki.

## ROZDZIAŁ II
## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### §5

1. Ustala się tereny usług turystycznych i komercyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem Z3 G-UT
2. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: Z3 G-UT zawiera tabela:

| Symbol | | **Z3 G-UT** | | |
|---|---|---|---|---|
| 1) | Przeznaczenie terenu | a) | przeznaczenie podstawowe | **tereny usług turystycznych i komercyjnych** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | b) | przeznaczenie dopuszczalne | - usługi publiczne<br>- tereny zabudowy jednorodzinnej<br>- zieleń,<br>- parkingi,<br>- obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,<br>- ciągi komunikacyjne, |
| 2) | Zasady ochrony środowiska, przyrody i ochrony zdrowia ludzi | a) | Nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce, wynoszącego 20% powierzchni działki | |
| | | b) | Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. | |
| | | c) | Na obszarze objętym planem zakazuje się składowania i unieszkodliwiania odpadów poza terenami czasowego składowania odpadów. | |
| | | d) | W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że tereny usług turystycznych i komercyjnych podlegają ochronie jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, o których mowa w przepisach odrębnych. | |
| 3) | Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego. | a) | Ochronie podlegają następujące elementy zagospodarowania przestrzennego kształtujące krajobraz kulturowy:<br>- skala zabudowy,<br>- obiekt o walorach architektonicznych objęty ochroną, wpisany do gminnej ewidencji zabytków, | |
| | | b) | Dla obiektu o walorach architektonicznych objęty ochroną, wpisany do gminnej ewidencji zabytków, ustala się:<br>- ochronę charakterystycznych elementów ukształtowania architektonicznego, poprzez zachowanie podstawowych elementów obiektów, takich jak bryła budynku, forma dachu, rozmieszczenie otworów okiennych, symetryczne podziały stolarki, detale architektoniczne<br>- przy odbudowie, rozbudowie i przebudowie stosowanie, tradycyjnych materiałów budowlanych i wykończeniowych wskazanych z ust. 2 pkt 4 lit. f niniejszego paragrafu. | |
| 4) | Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego | a) | Dopuszcza się budowę nowych, przebudowę lub odbudowę lub rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych budynków przy zachowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanych w ust. 2 pkt 6 niniejszego paragrafu. | |
| | | b) | Dopuszcza się wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków | |
| | | c) | Dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, w tym garaży | |
| | | d) | Przy budowie nowych budynków, przebudowie lub odbudowie lub rozbudowie lub nadbudowie istniejących budynków należy uwzględnić następujące elementy architektoniczne:<br>– dach stromy dwuspadowy, o symetrycznych układach połaci,<br>– zróżnicowane ukształtowanie elewacji uwzględniające między innymi:<br>a. deskowane fragmenty ścian oraz szczyt,<br>b. wyeksponowany kamienny lub licowany kamieniem cokół<br>c. opaski okienne<br>d. gzymsy miedzy piętrami<br>e. stolarkę okienną posiadającą podziały | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | e) | Dopuszcza się następujące elementy architektonicznego ukształtowania zabudowy:<br>– lukarny, facjaty, naczółki, wiatrołapy, werandy, ryzality, wykusze, itp. |
| | | f) | Dopuszcza się następujące materiały wykończeniowe:<br>– drewno, kamień, cegła, tynk<br>– łupek naturalny i sztuczny, gont lub łupek sztuczny<br>– dachówka ceramiczna lub cementowa, lub blacha powlekana z posypką ceramiczną, w kolorze czerwonym lub brązowym |
| | | g) | Nie dopuszcza się stosowania papy i okładzin typu siding PCV |
| 5) | Lokalizacja reklam | | Dopuszcza się umieszczenie plansz reklamowych i informacyjnych na elewacjach budynku wyłącznie odnoszących się do przedmiotu działalności na danej nieruchomości, zgodnie z następującymi warunkami i zasadami kształtowania tablic informacyjnych i reklamowych, szyldów oraz liternictwa przestrzennego, umieszczonych na elewacjach budynków:<br>- zespół lub pojedynczą formę nośnika informacji należy umieszczać z poszanowaniem kompozycyjnego ukształtowania elewacji budynku i jego detalu;<br>- rozwiązania kolorystyczne winny charakteryzować się barwami stonowanymi, o niskiej chromatyczności (z wykluczeniem kolorów podstawowych i intensywnych);<br>- zespół tablic ukształtować jednorodnie stylistycznie i kolorystycznie. |
| 6) | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu | a) | Nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków określona na rysunku planu wynosi 4m od zachodniej granicy terenu |
| | | b) | Charakter zabudowy: wolno stojąca, szeregowa. |
| | | c) | Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35 |
| | | d) | Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki : 0,6 |
| | | e) | Maksymalna wysokość poziomu kalenicy liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: 14,5 m |
| | | f) | Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 |
| | | g) | Geometria dachu - spadek połaci dachowych:<br>- symetryczny, o nachyleniu połaci od $30^0$ do $45^0$, przy przebudowie lub odbudowie lub rozbudowie lub nadbudowie dopuszcza się także zachowanie istniejących spadków połaci dachowych, |
| 7) | Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej | | Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń od strony ulicy Wilczej:<br>- maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6m;<br>- powierzchnia ażurowa przęsła powinna zajmować nie mniej niż 30% powierzchni przęsła;<br>- wymagany rodzaj zastosowanych materiałów przęsła – metalowe, kamienne lub drewniane;<br>- wyklucza się lokalizację ogrodzeń betonowych lub wykonanych z prefabrykatów betonowych;<br>- dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotów. |
| 8) | Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości | | Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę $2000m^2$ |
| 9) | Zasady budowy, rozbudowy i | a) | Obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Wilczej |
| | | b) | Ustala się zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków poprzez sieci i urządzenia komunalne. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | modernizacji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej | c) | Ustala się odprowadzenie wód powierzchniowych lokalnymi systemami kanalizacji deszczowej lub z zastosowaniem innych rozwiązań przy spełnieniu przepisów odrębnych, |
| | | d) | Plan ustala dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłem i dystrybucją energii. |
| | | e) | Plan dopuszcza dostawę energii elektrycznej z indywidualnych i niekonwencjonalnych źródeł – elektrowni wodnych lub słonecznych lub geotermalnych. |
| | | f) | Dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów gospodarczych i grzewczych. |
| | | g) | Ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze zasilane gazem lub energią elektryczną lub paliwem stałym lub paliwem płynnym, przy spełnieniu wymogów sanitarnych, ochrony środowiska oraz ochrony interesu osób trzecich. |
| | | h) | Dopuszcza się budowę i przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej. |
| | | i) | Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i komórkowej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych. |
| | | j) | Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi |
| 10) | Szczególne zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu , w tym zakaz zabudowy | a) | W granicach działek budowlanych lub terenów, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb i przepisów odrębnych liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych, autobusów i samochodów gospodarczych nie mniejszą niż:<br>- w przypadku zabudowy mieszkaniowej: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie lub 1 lokal mieszkalny<br>- w przypadku zabudowy hotelowej, pensjonatowej i obiektów turystycznych:<br>1 miejsce postojowe na 4 łóżka oraz 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych. |
| | | b) | W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych, na terenach sąsiednich, za zgodą zarządcy terenu. |

## ROZDZIAŁ III
## PRZEPISY KOŃCOWE

**§6**

Zgodnie z art.10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**§7**

Uchyla się w granicach niniejszego planu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jednostki G – Wilcza Poręba zatwierdzony uchwałą Nr XXV/155/04 Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 16 marca 2004r.

**§8**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karpacza.

**§9**

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Karpaczu
**Irena Seweryn**