Uchwała Nr XXXVI/339/17
Rady Miejskiej Karpacza
z dnia 24 maja 2017r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu pod kompleks narciarsko – rekreacyjny Biały Jar – Olimpijska – część A

Na podstawie art. 27 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz w związku art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Karpaczu Nr XIX/173/12 z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu pod kompleks narciarsko – rekreacyjny Biały Jar – Olimpijska, stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Karpacz, przyjętego przez Radę Miejską w Karpaczu uchwałą Nr XIV/73/99 z dnia 1 października 1999 r., zmienionego uchwałą Nr XVIII/156/12 Rady Miejskiej Karpacza z dnia 23 marca 2012 r. oraz uchwałą Nr XXXVI/338/17 Rady Miejskiej Karpacza z dnia 24 maja 2017 r.,

Rada Miejska Karpacza uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu pod kompleks narciarsko – rekreacyjny Biały Jar – Olimpijska – część A, zwana dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:
   1) rysunek planu w skali 1:1000, wskazany jako załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały;
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 5, w planie nie określa się:
1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekroć w uchwale oraz na rysunku planu jest mowa o:

1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć wolnostojący lub przybudowany budynek wspomagający funkcjonowanie właściwego obiektu usługowego, spełniający w szczególności rolę magazynu (maszyn narzędzi), stróżówki, szatni, portierni;
2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej;
4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, aktualne na dzień uchwalenia planu;
5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów w granicach działki budowlanej, a w przypadku terenów nieprzeznaczonych w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
6) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
   a) wysokość budynków, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) numery i symbole identyfikacyjne terenu.;
5) przeznaczenie terenu.

2. Nie wymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§ 5. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym - tereny usług publicznych – **UP**.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.1. Nową zabudowę należy lokalizować przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu.

2. Na obszarze planu dopuszcza się:
1) lokalizację na terenie elementarnym, wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń, w szczególności infrastruktury technicznej, dojazdów niewydzielonych, miejsc postojowych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
2) realizację zieleni;
3) realizację kondygnacji podziemnych.

3. Na obszarze planu ustala się zakaz:
1) stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz blachy, jako podstawowych materiałów elewacyjnych;
2) stosowania jako pokrycia dachów spadzistych papy bitumicznej, blachy trapezowej i blachy falistej;
3) stosowania plastikowych lub betonowych płyt ażurowych;
4) lokalizacji garaży blaszanych.

§ 7. Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń:
1) maksymalna wysokość ogrodzenia – 2,2m;

2) powierzchnia ażurowa przęsła - nie mniej niż 50% powierzchni przęsła;
3) wymagany rodzaj zastosowanych materiałów przęsła – metalowe i/lub drewniane;
4) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych betonowych lub wykonanych z prefabrykatów betonowych lub żelbetowych oraz ogrodzeń z blachy;
5) ustalenia pkt 1-4 niniejszego ustępu, nie dotyczą murów oporowych o charakterze ogrodzeń oraz podmurówek.

§ 8. 1. Na obszarze planu dopuszcza się umieszczenie elementów informacji turystycznej i niezbędnych dla nich obiektów małej architektury.

2. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania tablic informacyjnych i niezbędnych dla nich obiektów małej architektury, obiektów przestrzenno – architektonicznych oraz nośników i szyldów reklamowych:
1) tematyka tablic informacyjnych oraz szyldów reklamowych, zawarta na poszczególnych elementach, powinna odnosić się wyłącznie do przedmiotu działalności na danym terenie;
2) elementy winny zostać ukształtowane w nawiązaniu do cech historycznej architektury miasta, z zastosowaniem głównie materiałów tradycyjnych, oraz jednorodnie pod względem plastycznym (wzornictwa), kolorystycznym i architektonicznym;
3) rozwiązania kolorystyczne reklam i tablic informacyjnych winny charakteryzować się barwami stonowanymi, o niskiej chromatyczności;
4) pojedyncze tablice informacyjne umieszczane na budynkach należy kształtować w formach o drobnej skali i prostych rozwiązaniach stylistycznych;
5) zespół reklam i tablic informacyjnych ukształtować jednorodnie stylistycznie i kolorystycznie;
6) zespół lub pojedyncze nośniki reklamowe i tablice informacyjne należy umieszczać w układzie uporządkowanym, dostosowanym do proporcji elewacji, z poszanowaniem form i detalu architektonicznego budynku;
7) ustala się następujące maksymalne wymiary wolno stojących obiektów - tablic informacyjnych i nośników reklamowych oraz obiektów przestrzenno – architektonicznych:
   a) maksymalna wysokość tablic - 1,2m, maksymalna szerokość – 2m,
   b) maksymalna wysokość drogowskazów niezwiązanych z oznakowaniem drogowym, słupów ogłoszeniowych - 2,7m,
   c) maksymalna wysokość obiektów przestrzenno – architektonicznych - 4,5m,
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów przestrzenno – architektonicznych - 5m^2,
   e) dopuszcza się czasowe większe reklamy na czas trwania imprez, zawodów etc., nie dłużej niż 21 dni;
8) ustala się zakaz realizacji nośników reklamowych:
   a) w formie przyczep i lawet samochodowych,
   b) na drzewach, obiektach małej architektury, na dachach budynków, ogrodzeniach.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.1. W obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i łączności publicznej.

2. W zakresie postępowania z odpadami ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie.

§ 10. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:
1) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności:

a) zakaz wprowadzania do gruntu i wód powierzchniowych ścieków bez ich oczyszczenia,
b) zakaz lokalizacji składowisk odpadów;
2) nakaz uszczelnienia nawierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi;
3) ochronę wód przed skażeniami i zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej.

Rozdział 4
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 11.1. Obszar planu położony jest w granicach:
1) otuliny Karkonoskiego Parku Narodowego;
2) Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Karkonosze" – PLH020006;
3) Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Karkonosze" – PLB020007,

dla których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności o ochronie przyrody i ochronie środowiska.

2. Obszar planu położony jest częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Majówka", ustanowionej decyzją Starosty Powiatowego w Jeleniej Górze nr OŚR.Gw-6223/9/01 z dnia 2.03.2001r.

Rozdział 5
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 12.1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż - 800 m²;
2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż - 12m;
3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego, z którego ustalono obsługę komunikacyjną, lub do granicy z działką sąsiednią w przedziale pomiędzy 70° a 110°.

Rozdział 6
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. Obsługa komunikacyjna terenu odbywa się z drogi publicznej klasy lokalnej – ul. Olimpijskiej, znajdującej się bezpośrednio poza granicą opracowania planu.

§ 14.1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:
1) dla usług – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 40m^2 powierzchni użytkowej;
2) w obiektach bazy noclegowej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe.

2. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie terenowych miejsc do parkowania, wiat, garaży zbiorowych.

3. Dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych:
1) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami;
2) na terenach usługowych, poza strefą ruchu – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

Rozdział 7
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15.1. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się remonty, przebudowę, zmiany przebiegu oraz likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający ciągłość systemów zaopatrzenia w media oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Podejmowane działania inwestycyjne na terenach wyznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie winny uwzględnić ochronę istniejących urządzeń odwodniających oraz ich przebudowę, realizowaną zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16.1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
1) ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej;
2) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze planu dopuszcza się rozwiązania indywidualne w zakresie zaopatrzenia w wodę, z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 17.1. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych, ustala się odprowadzanie ścieków w systemie rozdzielczym do miejskiej oczyszczalni ścieków

2. Ścieki przemysłowe należy zneutralizować przed przyjęciem do kolektorów miejskich, poprzez stosowanie specjalnych urządzeń i technologii.

§ 18.1. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
1) odprowadzenie siecią kanalizacji deszczowej;
2) odprowadzenie do rowów lub cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich.

2. Ustala się:
1) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe z terenów o trwałej nawierzchni, w tym dróg, ulic, placów i parkingów oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi;
2) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych, do wymaganych prawem standardów, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika.

§ 19.1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się dostawę energii z sieci elektroenergetycznych średniego (Sn) i niskiego napięcia (nn).

2. Dopuszcza się:
1) stosowanie odnawialnych źródeł energii, o mocy poniżej 100kW;
2) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach;
3) realizację nowych sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg i ścieżek.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zasilanie za pośrednictwem sieci gazowej.

§ 21.1. W zakresie energii cieplnej ustala się:
1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje centralnego ogrzewania zasilane gazem, energią elektryczną, paliwem stałym lub paliwem płynnym, przy spełnieniu wymogów sanitarnych, ochrony środowiska oraz ochrony interesu osób trzecich;
2) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności - co najmniej 80% i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

2. Dopuszcza się:
1) stosowanie odnawialnych źródeł energii, o mocy poniżej 100kW,

2) jako uzupełniające źródło ogrzewania do ogrzewania podstawowego – dopuszcza się stosowanie kominków na drewno, pod warunkiem dotrzymania wskaźników emisji, jak dla instalacji centralnego ogrzewania na paliwa stałe.

§ 22. W zakresie telekomunikacji:
1) ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do publicznej sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu,
2) dopuszcza się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej.

Rozdział 8
Stawki procentowe

§ 23. Ustala się stawkę służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 9
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 24. 1. Wyznacza się teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1-UP,** dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne.

2. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) budynki mogą być realizowane w zabudowie wolnostojącej lub jako zespół powiązanych ze sobą budynków;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu - tożsama z granicą działki od strony ul. Olimpijskiej;
3) przy budowie nowych budynków należy uwzględnić zróżnicowane ukształtowanie elewacji uwzględniające między innymi:
   a) wyeksponowany cokół,
   b) deskowania ostatniej kondygnacji oraz szczytu,
   c) opaski okienne,
   d) stolarkę okienną z podziałami;
4) dopuszcza się stosowanie następujących materiałów wykończeniowych:
   a) na dachu: łupek naturalny, gont, łupek sztuczny lub dachówka w kolorze czerwonym, brązowym lub ich odcieniach, blacha płaska na rąbek,
   b) na elewacjach: drewno, kamień, cegła, tynk;
5) dopuszcza się elementy architektonicznego ukształtowania zabudowy takie jak: lukarny, facjaty, wiatrołapy, werandy, ryzality, wykusze;
6) intensywność zabudowy:
   a) minimalna – 0,01,
   b) maksymalna – 1,2;
7) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
8) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
9) maksymalna wysokość budynków:
   a) usługowych – 13m,
   b) gospodarczych, pomocniczych i garaży – 6m;
10) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 20m;
11) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
   a) usługowych – 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
   b) gospodarczych, pomocniczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
12) geometria dachów:

a) dla budynków usługowych – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 50°,
b) dla budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży – symetryczne, dwuspadowe lub jednospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 50°;

13) obsługa komunikacyjna terenu od strony przyległej drogi publicznej – ul. Olimpijskiej.

Rozdział 10
Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karpacza.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej Karpacza
Ewa Walczak