

UCHWAŁA NR XII/66/99
RADY MIEJSKIEJ W KARPACZU
Z DNIA 30 LIPCA 1999 R.

**w sprawie wprowadzenia zmian w miejscowym planie ogólnym
zagospodarowania przestrzennego miasta Karpacza**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity : Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139, z późniejszymi zmianami), oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 13 z 1996 r., poz. 74, z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Karpaczu uchwała co następuje :

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§1

1. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Karpacza uchywalonym uchwałą Rady Miejskiej w Karpaczu Nr LII/254/94 z dnia 25 maja 1994 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Jeleniogórskiego Nr 26, poz. 132 z dnia 27 czerwca 1994 r.) wprowadza się zmiany dotyczące ustalonego użytkowania i zasad zagospodarowania terenów położonych w obrębie jednostek strukturalnych **A**, **B**, **C** i **E**.
2. Granice terenów objętych zmianami w planie oznaczono w załącznikach graficznych w skali 1:5 000, stanowiących integralną część niniejszej uchwały :
 - 1) rysunek nr 1, stanowiący załącznik nr 1, określa granice terenów objętych zmianami w planie, położonych w obrębie jednostki strukturalnej „**A**”;
 - 2) rysunki nr 2 i 3, stanowiące załączniki nr 2 i 3, określają granice terenów objętych zmianami w planie, położonych w obrębie jednostki strukturalnej „**B**”;
 - 3) rysunek nr 4, stanowiący załącznik nr 4, określa granice terenu objętego zmianą w planie, położonego w obrębie jednostki strukturalnej „**C**”;
 - 4) rysunek nr 5, stanowiący załącznik nr 5, określa granice terenu objętego zmianą w planie, położonego w obrębie jednostki strukturalnej „**E**”.

§2

1. Przedmiotem zmian w planie są :
 - 1) *tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego* - dla funkcji tej, w załącznikach graficznych wprowadzono oznaczenie **M**;
 - 2) *tereny usług komercyjnych i mieszkalnictwa* - dla funkcji tej, w załączniku graficznym wprowadzono oznaczenie **U/M**;
 - 3) *tereny usług turystyki* - dla funkcji tej, w załącznikach graficznych wprowadzono oznaczenie **UT**;
 - 4) *tereny usług sportu* - dla funkcji tej, w załączniku graficznym wprowadzono oznaczenie **US**;

- 5) *teren wielofunkcyjnego zespołu usługowego* - dla funkcji tej, w załączniku graficznym wprowadzono oznaczenie **U**;
 - 6) *teren parkingu* - dla funkcji tej, w załączniku graficznym wprowadzono oznaczenie **KP**,
 - 7) *teren urządzeń zaopatrzenia w wodę* - dla funkcji tej, w załączniku graficznym wprowadzono oznaczenie **WZ**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe a także przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające oraz warunki jego dopuszczenia.
 3. Zasady wykorzystania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym i uzupełniającym określają dalsze przepisy niniejszej uchwały.

§3

Ustala się następujące symbole terenów objętych zmianami w planie :

- 1) jednostka strukturalna „**A**” - A19a U/M, A48a WZ,
- 2) jednostka strukturalna „**B**” - B1a US, B2a UT, B16 M, B21 UT, B35 UT,
- 3) jednostka strukturalna „**C**” - C13a UT, C16a U, C16b KP,
- 4) jednostka strukturalna „**E**” - E39a M.

§4

Dopuszcza się możliwość czasowego wykorzystania terenów pod funkcje odmienne niż ustalone zmianami w planie i na warunkach odmiennych od ustaleń regulacyjnych, jeśli funkcje te nie powodują pogorszenia stanu środowiska, nie tworzą konfliktu sąsiedztwa z funkcjami i urządzeniami istniejącymi lub mogącymi powstać w ramach realizacji planu:

- 1) na gruntach stanowiących własność gminy warunki tymczasowego przeznaczeniu terenu należy określić w umowie dzierżawnej;
- 2) na gruntach nie będących we władaniu gminy warunki tymczasowego przeznaczenia terenu należy wpisać do księgi wieczystej nieruchomości.

§5

Następujące oznaczenia na rysunkach zmian w planie są ustaleniami obowiązującymi :

- 1) linie rozgraniczające tereny objęte zmianami w planie,
- 2) tereny objęte zakazem zabudowy.

§6

Ilekroć w dalszych przepisach nin. uchwały jest mowa o :

- 1) *zmianach w planie* - należy przez to rozumieć ustalenia zmian w planie, o których mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) *uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Karpacza, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) *przepisach szczególnych i odrębnych* - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 k.p.a.);

- 4) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) *przeznaczeniu dopuszczalnym i uzupełniającym* - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 6) *linii zabudowy* - należy przez to rozumieć linię wzdłuż której winno być usytuowane min. 60% długości ściany obiektu, przy czym pozostała część tej ściany może być cofnięta lub wysunięta o max. 1 m;
- 7) *dachu symetrycznym* - należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci nie licząc przekryć lukarn, wykuszy i werand.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

§7

1. Na terenach oznaczonych symbolem **M** ustala się jako przeznaczenie podstawowe mieszkalnictwo jednorodzinne.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające, na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się funkcje z zakresu :
 - 1) *usług turystycznych* - ograniczonych do bazy noclegowej w formie pokoi gościnnych lub apartamentów, a także urządzeń terenowych;
 - 2) *handlu i gastronomii* - w formie lokali wbudowanych;
 - 3) *drobnych usług wbudowanych innych branż*, nie wymagających zmiany charakteru zabudowy i urządzenia terenu (biura, kancelarie, gabinety lekarskie itp.) i spełniających następujące wymagania :
 - a) maksymalna powierzchnia netto - 30% powierzchni użytkowej obiektu,
 - b) maksymalna emisja hałasu - 50 dB,
 - c) ewentualny ruch dostawczy związany z prowadzoną działalnością ograniczony do samochodów o maksymalnej nośności 2,5 t.;
 - 4) *obiektów małej architektury*;
 - 5) *systemu komunikacji wewnętrznej* (pieszej i kołowej);
 - 6) *urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w zakresie wynikającym z podstawowej funkcji terenu*.
3. Na terenach zabudowanych ustala się trwałą adaptację istniejących obiektów z dopuszczeniem ich przebudowy i modernizacji w zakresie możliwym w świetle obowiązujących przepisów szczególnych, oraz pod warunkiem zachowania obecnej wysokości.
4. Na terenach przeznaczonych pod nowoprojektowaną zabudowę wymaga się opracowania koncepcji zagospodarowania terenu obejmującej cały obszar w granicach ustalonych zmianą w planie, lub jego wydzieloną część stanowiącą samodzielny obszar urbanistyczny. Koncepcja ta winna zawierać rozstrzygnięcia w zakresie podziału terenu, rozmieszczenia zabudowy i jej parametrów przestrzennych oraz

systemu komunikacji wewnętrznej, z wymogiem stosowania jednorodnych rozwiązań, przy zachowaniu następujących parametrów i cech :

- 1) minimalna powierzchnia działek - 1000 m²;
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy netto - 0,25;
 - 3) dachy - strome, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w granicach 30° - 45°;
 - 4) poziom posadowienia parterów - 0,6-1,5 m powyżej średniej rzędnej terenu w miejscu usytuowania obiektu;
 - 5) maksymalna wysokość kalenicy - 9,0 m powyżej poziomu posadowienia parteru, z tolerancją do 1,0 m;
 - 6) linia zabudowy - jednakowa dla obiektów sytuowanych wzdłuż tego samego ciągu komunikacyjnego, w odległości min. 12,0 m od ulic układu podstawowego.
5. Obsługę komunikacyjną zapewnia się :
- 1) na terenach zainwestowanych - poprzez istniejący system komunikacyjny;
 - 2) na terenach niezainwestowanych - poprzez projektowany system ulic dojazdowych włączony do ulic istniejących przy uwzględnieniu ich przebiegu i parametrów ustalonych w obowiązującym planie. Rozwiązania w zakresie projektowanych elementów układu komunikacyjnego winny uwzględniać w miarę potrzeb obsługę terenów przyległych.

§8

1. Na terenach oznaczonych symbolem **U/M** jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi komercyjne o charakterze centrowym z towarzyszącym mieszkalnictwem, zielenią i obiektami małej architektury.
2. W obrębie terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wymianę funkcji mieszkaniowej na turystyczną realizowaną w formie pokoi hotelowych lub apartamentów.
3. Ustala się następujące wymagania w odniesieniu do obiektów realizowanych w obrębie omawianego terenu :
 - 1) wysokość zabudowy (liczona od ul. Obrońców Pokoju) - 2 pełne kondygnacje + poddasze użytkowe;
 - 2) dachy strome, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w granicach 30° - 45°;
 - 3) czytelne, podkreślone architektonicznie fronty usługowe w parterach, od strony ul. Obrońców Pokoju;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12,0 m od krawędzi jezdni ul. Obrońców Pokoju.
4. Obsługę komunikacyjną obszaru ustala się w oparciu o istniejący układ ulic.
5. Do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu inwestor winien przedłożyć koncepcję funkcjonalno -przestrzenną i programową inwestycji.

§9

1. Na terenach oznaczonych symbolem **UT** jako przeznaczenie podstawowe ustala się **usługi turystyki** realizowane w formie obiektów hotelarskich, pensjonatów, apartamentów, itp. z towarzyszącym programem rekreacyjnym.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające ustala się :
 - 1) mieszkalnictwo wbudowane lub towarzyszące funkcji podstawowej;
 - 2) handel oraz usługi komercyjne;
 - 3) system komunikacji wewnętrznej oraz parkingi w ilości dostosowanej do projektowanego programu inwestycji;
 - 4) zieleni zajmującą min. 20% powierzchni działki, z zastrzeżeniem ograniczeń zawartych w ust. 4;
 - 5) obiekty małej architektury.;
 - 6) obiekty i urządzenia inżynierskie w zakresie wynikającym z podstawowej funkcji terenu.
3. Program rekreacyjny i usługowy realizowany w obrębie terenów, o których mowa w ust. 1 winien mieć charakter ogólnodostępny.
4. W obrębie terenu oznaczonego symbolem **B21 UT**, ze względu na ochronę walorów widokowych, ustala się zakaz wprowadzania zieleni wysokiej.
5. Na terenach zabudowanych ustala się trwałą adaptację istniejących obiektów z dopuszczeniem ich przebudowy i modernizacji w zakresie możliwym w świetle obowiązujących przepisów szczególnych, oraz pod warunkiem zachowania obecnej wysokości.
6. Ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania nowoprojektowanej zabudowy :
 - 1) maksymalna wysokość :
 - a) w obrębie terenu **B2a** - 1 pełna kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe,
 - b) w obrębie terenów **B21** oraz **C13a** - 2 pełne kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe;
 - 2) dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci 30° - 45°;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy netto :
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem B2a - 0,2,
 - b) dla pozostałych terenów - 0,35;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy :
 - a) dla terenów **B2a** i **B21** - w odległości 30 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Karkonoskiej,
 - b) dla terenu **C13a** - wyznaczona w opraciu o rozpoczętą budowę;
 - 5) obiekty projektowane w obrębie terenu **B21 UT** wielkością i cechami przestrzennymi winny nawiązywać do istniejącej sąsiedniej zabudowy pensjonatowej.

7. Maksymalna wysokość zabudowy winna być liczona od strony głównych ciągów komunikacyjnych. Większa od ustalonej liczba kondygnacji obiektu od strony jego zaplecza, wynikająca z konfiguracji terenu, nie narusza ustaleń zmian w planie.
8. Obsługę komunikacyjną obszarów zapewnia się poprzez istniejący układ komunikacyjny, oraz w miarę potrzeby system wewnętrznych ciągów pieszo - jezdnych szerokości min. 7,0 m.
9. Koncepcję funkcjonalno przestrzenną obejmującą całą projektowaną inwestycję należy uzgodnić na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z fachowymi w dziedzinie urbanistyki i architektury służbami Zarządu Miasta.

§10

1. Teren oznaczony symbolem **US** przeznaczona się pod usługi sportu - rozbudowę tras narciarstwa biegowego.
2. W obrębie terenu, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się ograniczenia w zakresie lokalizacji i charakteru zabudowy do obiektów bezpośrednio związanych z obsługą tras biegowych (pomieszczenia techniczne, wypożyczalnie sprzętu, punkt serwisowy, toalety, informacja, itp.) realizowanych jako jednokondygnacyjne z poddaszem użytkowym, przekryte dachem stromym, symetrycznym. Wymagania te nie dotyczą części obiektów przeznaczonych pod trybuny lub trasy widokowe.
3. Wzdłuż ul. Karkonoskiej wymaga się realizacji parkingu dla użytkowników terenu.

§11

1. Teren oznaczony symbolem **U** przeznaczona się pod lokalizację wielofunkcyjnego zespołu usługowego związanego z obsługą mikrostacji narciarskiej „Karpátka” wraz z niezbędnym zapleczem technicznym i zielenią towarzyszącą. W obrębie zespołu przewiduje się lokalizację punktu gastronomicznego i handlowego, kas biletowych, serwisu narciarskiego, wypożyczalni sprzętu, informacji turystycznej, węzła sanitarnego, punktu pomocy medycznej, itp.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania zabudowy :
 - 1) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna;
 - 2) dachy - strome, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 30° - 45°;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy - netto - 0,35;
 - 4) zieleń urządzona - na min. 25% powierzchni działki;
 - 5) linia zabudowy - równoległa do ul. Myśliwskiej, w odległości min. 12,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.
3. Obsługę komunikacyjną zapewnia się poprzez istniejący układ komunikacyjny.
4. Koncepcję funkcjonalno - przestrzenną obejmującą całą projektowaną inwestycję należy uzgodnić, na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z fachowymi w dziedzinie urbanistyki i architektury służbami Zarządu Miasta.

§12

1. Teren oznaczony symbolem **KP** przeznaczona się pod lokalizację parkingu związanego z obsługą mikrostacji narciarskiej „Karpátka”.

2. W obrębie parkinu dopuszcza się lokalizację małego obiektu kubaturowego związanego z obsługą turystów (pomieszczenia dla obsługi parkingu, toalety, informacja turystyczna, itp.) spełniającego następujące wymagania przestrzenne:
 - 1) maksymalna wysokość - 1 kondygnacja nadziemna;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 m²;
 - 3) dach stromy, symetryczny o kącie nachylenia połaci 30° - 45°.

§13

1. Na terenie oznaczonym symbolem **WZ** ustala się jako przeznaczenie podstawowe lokalizację urządzeń zaopatrzenia w wodę.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające, na terenie tym ustala się lokalizację :
 - 1) zieleni o funkcji izolacyjnej i ochronnej;
 - 2) urządzeń i obiektów technologicznych oraz infrastruktury technicznej w zakresie wynikającym z podstawowej funkcji terenu.
3. Obsługę komunikacyjną terenu zapewnia się poprzez istniejący układ komunikacyjny.

§14

Ustala się następujące warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska :

- 1) wszystkie inwestycje prowadzone w obrębie terenów objętych zmianami w planie winny spełniać wymagania w zakresie ochrony środowiska określone stosownymi przepisami szczególnymi;
- 2) ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywołana przez funkcje sytuowane na terenach objętych zmianami w planie nie może wykraczać poza granice tych terenów;
- 3) w obrębie terenów objętych zmianami w planie dopuszcza się wszelkie działania zmierzające do poprawy stanu środowiska, niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustalonymi funkcjami terenu;
- 4) na terenach objętych zmianami w planie wymaga się zachowania istniejących zadrzewień i zalesień z zastrzeżeniem §8 ust. 5.

§15

1. Ustala się zasady wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej :
 - 1) zasilanie obiektów energią elektryczną oraz zaopatrzenie w gaz winno odbywać się w oparciu o techniczne warunki przyłączenia określone przez gestorów sieci i urządzeń;
 - 2) zaopatrzenie w wodę oraz gospodarkę ściekową należy rozwiązywać w oparciu o techniczne warunki przyłączenia określone przez gestorów sieci albo w oparciu o systemy indywidualne spełniające wymogi higieniczno - sanitarne oraz ochrony środowiska, określone właściwymi przepisami szczególnymi, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W obrębie terenu **B21 UT** wyklucza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej.

3. Nowoprojektowana zabudowa lokalizowana na terenach, przez które przebiegają istniejące sieci uzbrojenia winna być sytuowana z zachowaniem wymaganych przepisami szczególnymi, odległości od tych sieci.
4. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa w zakresie odległości, o których mowa w ust. 2 lub przełożenie sieci w miejscach kolizji, pod warunkiem dokonania indywidualnych uzgodnień z gestorem sieci i właściwym organem uzgadniającym.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§16

Określa się stawkę procentową w wysokości 30% służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§17

W części dotyczącej terenów objętych niniejszymi zmianami w planie traci moc uchwała Nr LII/254/94 Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 25 maja 1994 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Jeleniogórskiego Nr 26, poz. 132 z dnia 27 czerwca 1994 r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Karpacza.

§18

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Karpacza.

§19

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

RADCA PRAWNY

mgr Mariusz Brudniak-Cieślak

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Karpaczu**

Marek Szultis

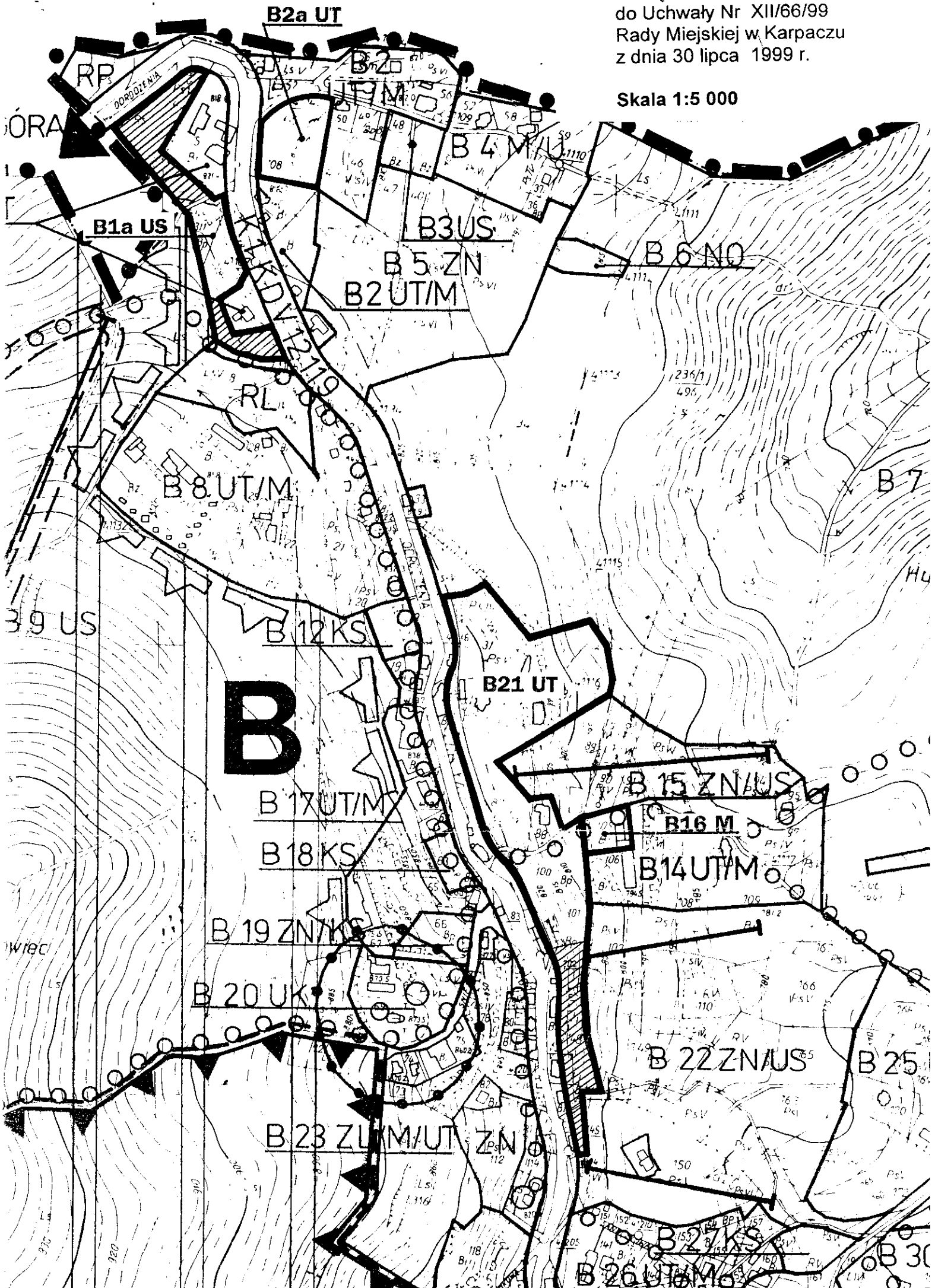
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
do Uchwały Nr XII/66/99
Rady Miejskiej w Karpaczu
z dnia 30 lipca 1999 r.

Skala 1:5 000



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2
do Uchwały Nr XII/66/99
Rady Miejskiej w Karpaczu
z dnia 30 lipca 1999 r.

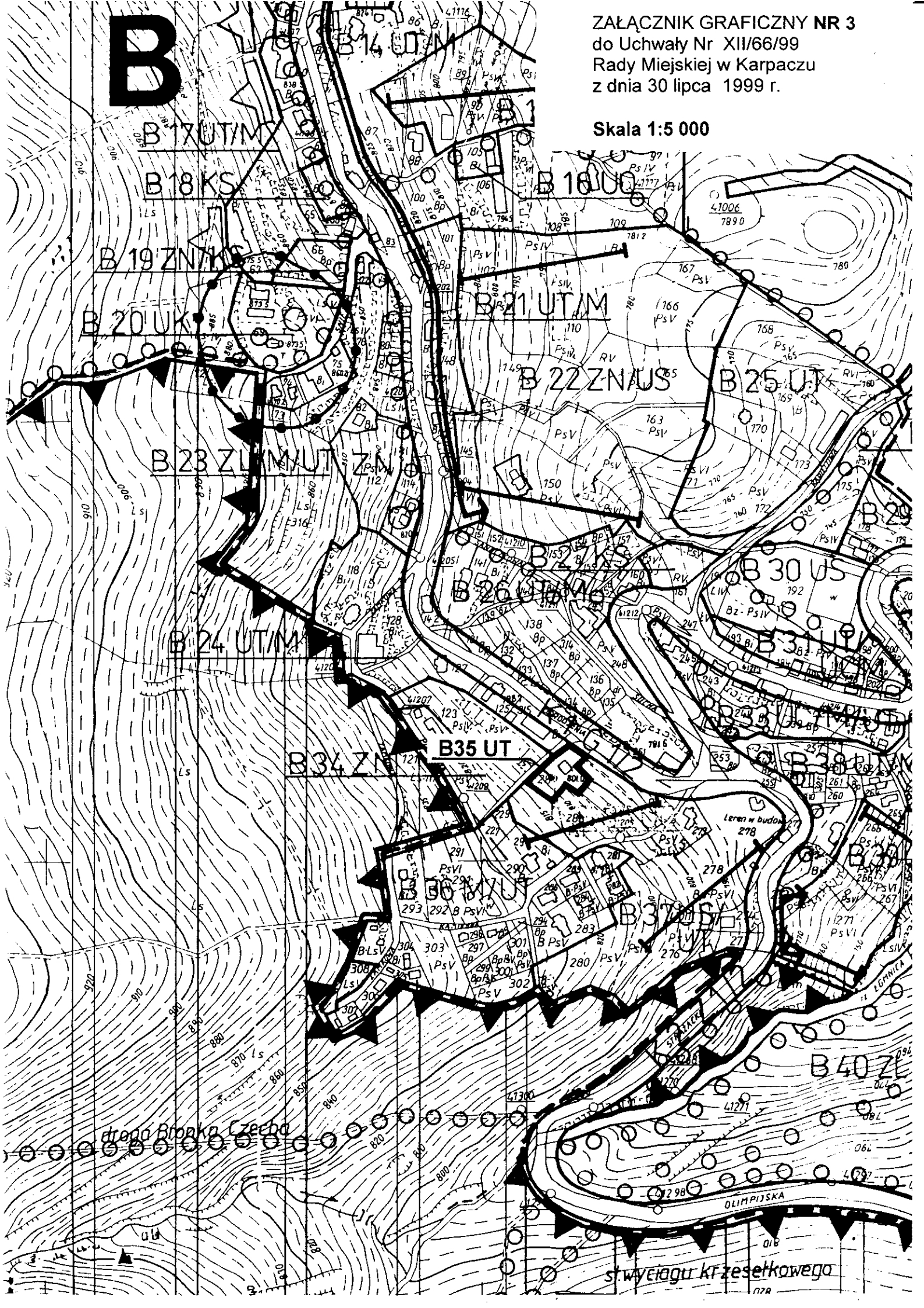
Skala 1:5 000



B

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 3
do Uchwały Nr XII/66/99
Rady Miejskiej w Karpaczu
z dnia 30 lipca 1999 r.

Skala 1:5 000



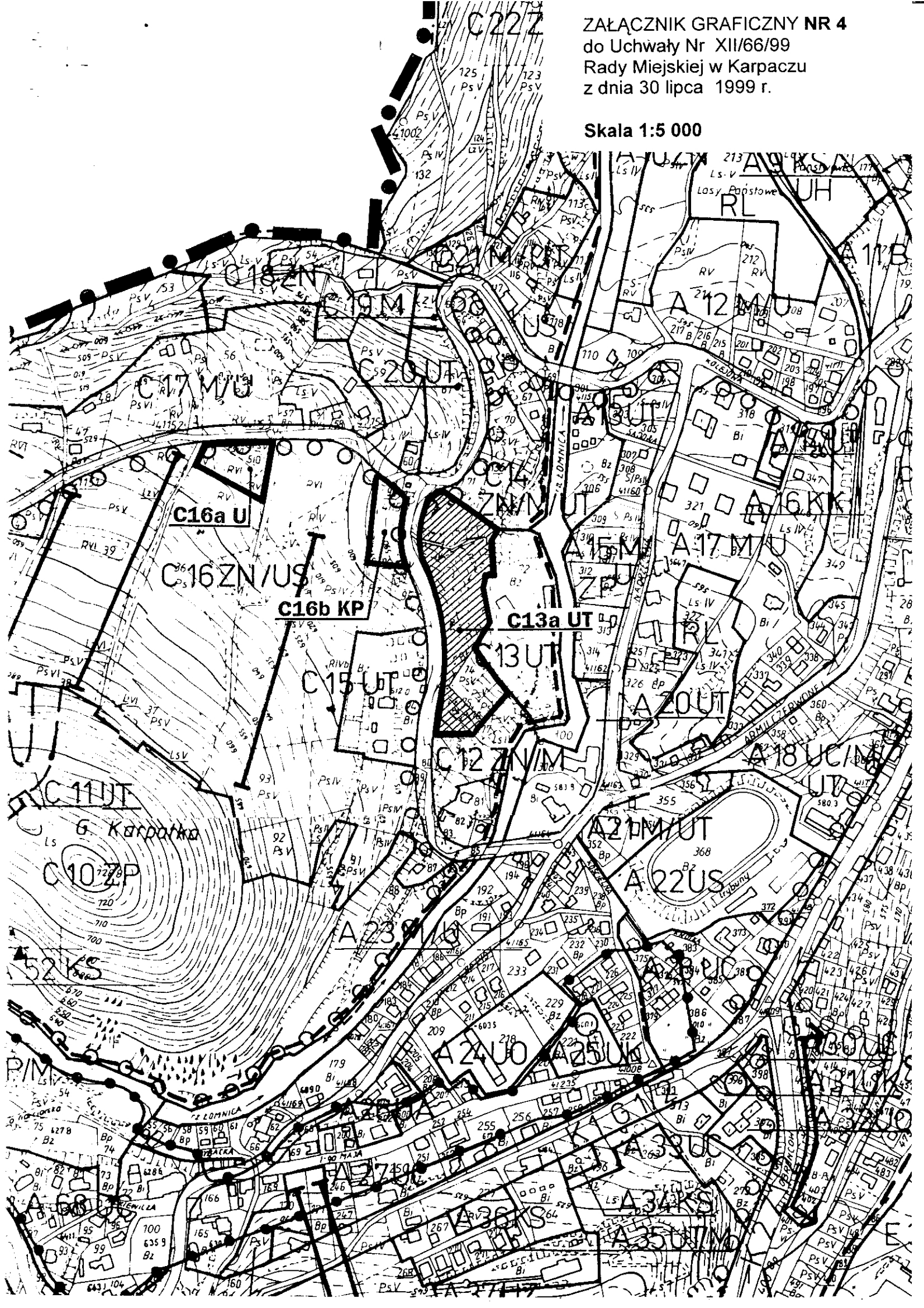
długo Bronka Czecha

OLIMPIJSKA

st. wyciągu krzesetkowego

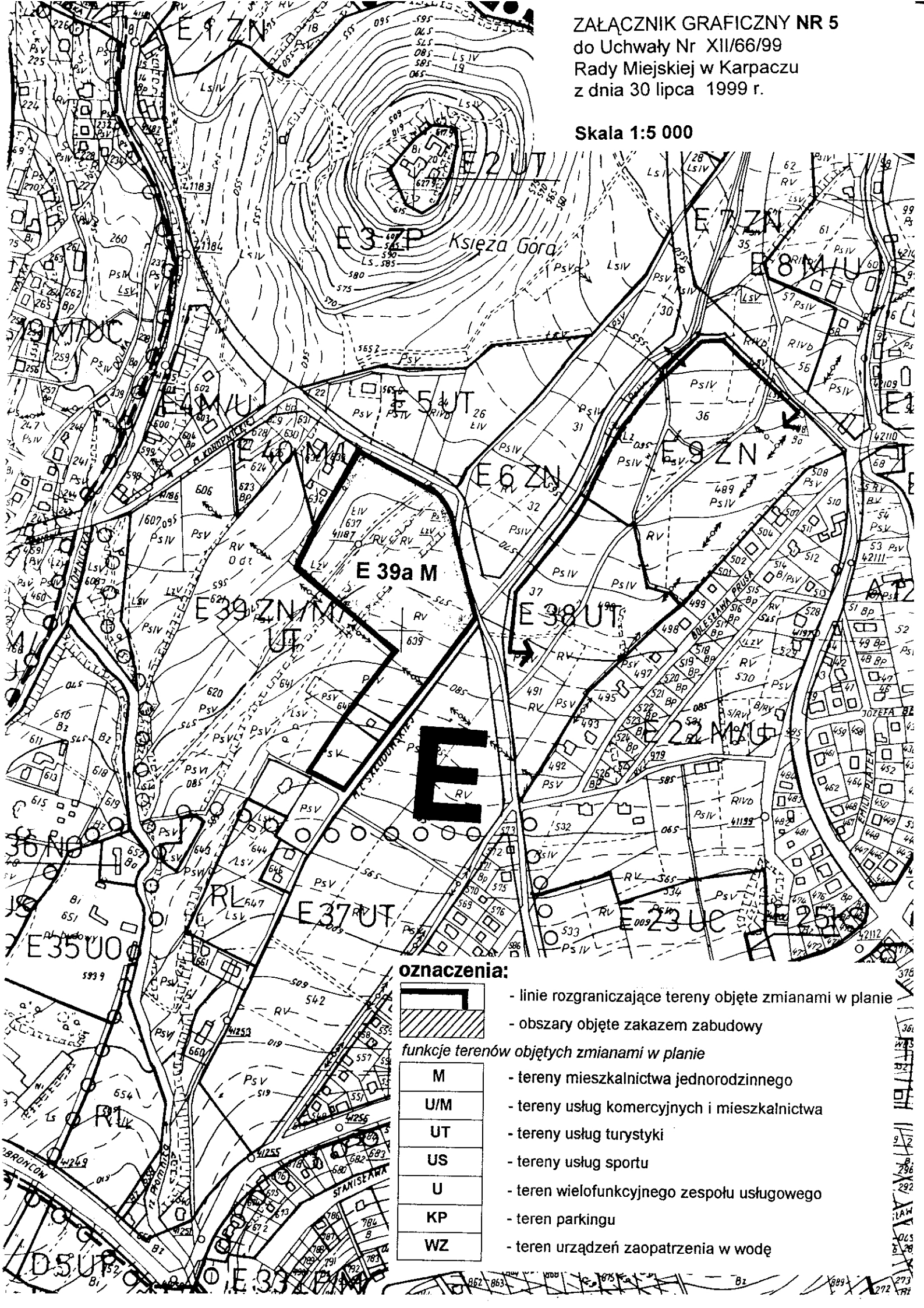
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 4
do Uchwały Nr XII/66/99
Rady Miejskiej w Karpaczu
z dnia 30 lipca 1999 r.

Skala 1:5 000



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 5
do Uchwały Nr XII/66/99
Rady Miejskiej w Karpaczu
z dnia 30 lipca 1999 r.

Skala 1:5 000



oznaczenia:



- linie rozgraniczające tereny objęte zmianami w planie
- obszary objęte zakazem zabudowy

funkcje terenów objętych zmianami w planie

M
U/M
UT
US
U
KP
WZ

- tereny mieszkalnictwa jednorodzinne
- tereny usług komercyjnych i mieszkalnictwa
- tereny usług turystyki
- tereny usług sportu
- teren wielofunkcyjnego zespołu usługowego
- teren parkingu
- teren urządzeń zaopatrzenia w wodę