

GNiP. 7327/16/09

**W Y P I S**  
**z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**miasta Karpacz**

Nieruchomość stanowiąca działkę nr **349/5 (obręb Karpacz – 2)** położona jest w **jednostce „A” - Centrum Karpacza** obowiązującego od 18 lutego 2004 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXI/128/03 Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 11 grudnia 2003 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 03 lutego 2004 r. Nr 20, poz. 374.

Zgodnie z rysunkiem w skali 1:2000, który jest integralną częścią planu:

- znaczna powierzchnia działki nr **349/5 (obręb Karpacz - 2)** położona jest na obszarze wyznaczonym obowiązującymi liniami rozgraniczającymi oznaczonym symbolem **UT1**, którego podstawową funkcją są **tereny usług turystycznych i komercyjnych**;
- pozostała powierzchnia położona jest na obszarze o symbolu **KK** o funkcji podstawowej **tereny kolejowe**.

Zgodnie z §3 pkt 15) ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jednostki **A – Centrum Karpacza**, tereny kolejowe **KK** zaliczane są do **obszarów przestrzeni publicznej** o szczególnym znaczeniu dla realizacji potrzeb mieszkańców, turystów i przebywających oraz dla rozwoju funkcji turystycznej miasta.

Istniejący na działce budynek dworca kolejowego jest obiektem o walorach architektonicznych, wskazanym do ochrony.

[Załącznik 1 – Wyrys z mpzp]

Dla inwestycji projektowanych w jednostce **A - CENTRUM KARPACZA** winny być zachowane ustalenia ww. uchwały:

- rozdziału I - **Przedmiot i zakres ustaleń planu**;
- rozdziału II - **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**;
- rozdziału III - **Zasady adaptacji istniejących funkcji i lokalizacji reklam**;
- rozdziału IV - **Kształtowanie układu komunikacyjnego i zasady lokalizacji miejsc postojowych**;
- rozdziału V - **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**;
- rozdziału VI - **Szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego**;
- rozdziału VII - **Szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i ochrony zdrowia**.

**Ustalenia szczegółowe dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego w planie symbolem UT1 zawarte są §29; KK - §38 tekstu planu, który jest jednocześnie treścią uchwały.**

### §29

		<b>UT1</b>
Symbol i funkcje terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	<p><b>Tereny usług turystycznych i komercyjnych.</b></p> <p>Użytkowanie podstawowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi turystyki (wg art. 3 ustawy o usługach turystycznych),</li> <li>- administracja, obsługa działalności gospodarczej i społecznej,</li> <li>- handel detaliczny,</li> <li>- gastronomia,</li> <li>- usługi nieprodukcyjne związane z konsumpcją indywidualną, za wyjątkiem stacji obsługi samochodów i stacji paliw,</li> <li>- usługi informatyczne i łączności,</li> <li>- usługi badawczo-rozwojowe,</li> <li>- usługi edukacyjne,</li> <li>- usługi ochrony zdrowia,</li> <li>- usługi rekreacji, sportu, kultury i rozrywki.</li> </ul> <p>Zagospodarowanie terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- budynki i budowle przeznaczone pod funkcje podstawowe i dopuszczalne,</li> <li>- zieleń urządzona,</li> <li>- terenowe urządzenia sportu i rekreacji (budowle),</li> <li>- dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne,</li> <li>- urządzenia infrastruktury technicznej, w tym na wydzielonych działkach,</li> <li>- miejsca postojowe dla samochodów, garaże.</li> </ul>
Funkcje dopuszczalne	2.	<p>Usługi publiczne.</p> <p>Mieszkalnictwo:</p> <p>istniejące - do zachowania,</p> <p>projektowane, jednorodzinne - wyłącznie jako wbudowane, pod warunkiem, że łącznie z adaptowanym, zajmie nie więcej niż 25% pow. c. budynku usługowego.</p> <p>Ustala się utrzymanie występujących w stanie istniejącym innych funkcji, odmiennych od funkcji podstawowych i dopuszczalnych, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w § 5.</p>

<p>Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>3.</p>	<p>Przebudowa i rozbudowa istniejących budynków oraz budowa nowych z zachowaniem następujących warunków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kształtowanie zabudowy: - w sposób zgodny z cechami lokalnej architektury o wartościach kulturowych, w tym w szczególności z cechami „obiektów o walorach architektonicznych do ochrony”, w zakresie skali zabudowy, ukształtowania bryły, wysokości, formy i spadku dachu;</li> <li>- maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących (przebudowywanych i rozbudowywanych), liczona od najniższej położonego terenu przy budynku: – nie przekraczająca istniejącej wysokości budynku,</li> <li>- maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych: <ul style="list-style-type: none"> <li>• usytuowanych w całości w pasie terenu o szerokości 25m od linii rozgraniczającej ulic i dróg, liczona od najniższego poziomu terenu przy budynku od strony ulicy: - 13,5m,</li> <li>• usytuowanych na pozostałym terenie, o swobodnej lokalizacji, liczona od najniższej położonego terenu przy budynku: - 13,5m;</li> </ul> </li> <li>- minimalna wysokość kalenicy budynków projektowanych, liczona od najniższego poziomu terenu przy budynku od strony ulicy: - 7,0m;</li> <li>- maksymalna ilość kondygnacji budynków istniejących, liczona od najniższej położonego terenu przy budynku: - istniejąca do zachowania, nie przekraczająca istniejącej ilości kondygnacji budynku,</li> <li>- maksymalna ilość kondygnacji budynków projektowanych: <ul style="list-style-type: none"> <li>• usytuowanych w całości w pasie terenu o szerokości 25m od linii rozgraniczającej ulic i dróg, liczona od najniższego poziomu terenu przy budynku od strony ulicy: - 3,</li> <li>• usytuowanych na pozostałym terenie, o swobodnej lokalizacji, liczona od najniższej położonego terenu przy budynku: - 3,</li> </ul> </li> <li>- ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym: - od 1 do 2;</li> <li>- dach: stromy o symetrycznych układach połąci i kalenicy – spadek dachu w nawiązaniu do spadków występujących w „obiektach o wartościach architektonicznych do ochrony”, dla nowej projektowanej zabudowy w granicach 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>.</li> </ul> <p>Kształtowanie układu zabudowy – wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w nawiązaniu do ustalonej uchwałą nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz poprzez swobodną lokalizację pojedynczych budynków wewnątrz zespołu budowlanego.</p> <p>Linia zabudowy budynków istniejących: - do zachowania. Linia zabudowy budynków projektowanych, nieprzekraczalna: - wyznaczona przez istniejące, sąsiednie budynki, lecz nie mniej niż:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- od ulic i dróg Kpj i KD – 6,0m,</li> <li>- od ulic i dróg KL – 8,0m,</li> <li>- od ulic i dróg KZ – 12,0m.</li> </ul> <p>Minimalna odległość projektowanej zabudowy, od:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rzeki Łomnica – 20m,</li> <li>- potoku Łomniczka – 20m,</li> <li>- potoku Bystrzyk – 10m,</li> <li>- terenów kolejowych – 20m.</li> </ul> <p>Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: - 0,70. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce: - 0,35.</p>
<p>Zasady podziału na działki</p>	<p>4.</p>	<p>Granice działek budowlanych wyznaczają:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- linie rozgraniczające,</li> <li>- istniejące granice własności.</li> </ul> <p>Wtórne podziały i scalenia działek pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych w zakresie lokalizacji zabudowy oraz ustalonych planem warunków zagospodarowania, parametrów i wskaźników urbanistycznych. Minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 8,0m..</p>
<p>Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji</p>	<p>5.</p>	<p>Tereny obsługiwane ulicami i drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. IV. Tereny obsługiwane w oparciu zbiorcze systemy sieci infrastruktury technicznej kształtowane z godnie z zasadami określonymi w rozdz. V.</p>
<p>Szczególne warunki zagospodarowania</p>	<p>6</p>	<p>Warunki zagospodarowania wynikające z:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-potrzeb ochrony środowiska kulturowego określone są w rozdz. VI,</li> <li>-potrzeb ochrony przyrody i zdrowia ludzi określone są w rozdz. VII.</li> </ul> <p>Ilość kondygnacji od strony zaplecza działki (od tyłu budynku), budynków zlokalizowanych w pasie terenu o szerokości 25m od linii rozgraniczającej ulic i dróg, może różnić się wyłącznie o dwie kondygnacje od ustalonej w ust. 3 maksymalnej ilości kondygnacji, określonej od najniższego poziomu terenu przy budynku od strony ulicy.</p>

### §38

Symbol i funkcje terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	<b>KK</b>
Funkcje dopuszczalne	2.	<p><b>Tereny kolejowe.</b></p> <p>Zieleń urządzona. Usługi turystyczne i komercyjne. Bazy, składy, stacja obsługi samochodów. Urządzenia infrastruktury technicznej.</p>
Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	3.	<p>Przebudowa i rozbudowa istniejących budynków oraz budowa nowych z zachowaniem następujących warunków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kształtowanie zabudowy: - w sposób zgodny z cechami lokalnej architektury o wartościach kulturowych, w tym w szczególności z cechami „obiektów o walorach architektonicznych do ochrony”, w zakresie skali zabudowy, ukształtowania bryły, wysokości, formy i spadku dachu;</li> <li>– maksymalna wysokość kalenicy: - 11,0m;</li> <li>– maksymalna ilość kondygnacji: - 2;</li> <li>– dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – spadek połaci dachu w granicach 30<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>.</li> </ul> <p>Linia zabudowy budynków istniejących: - do zachowania. Linia zabudowy budynków projektowanych, nieprzekraczalna: - wyznaczona przez istniejące, sąsiednie budynki, lecz nie mniej niż:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– od ulic i dróg Kpj, KD – 6,0m,</li> <li>– od ulic i dróg KL – 8,0m.</li> </ul> <p>Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,25. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce: - 0,20.</p>
Zasady podziału na działki	4.	<p>Granice działek budowlanych wyznaczają:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– linie rozgraniczające,</li> <li>– istniejące granice własności.</li> </ul> <p>Wtórne podziały i scalenia działek pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych w zakresie lokalizacji zabudowy oraz ustalonych planem warunków zagospodarowania, parametrów i wskaźników urbanistycznych. Minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 8,0m..</p>
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	5.	<p>Tereny obsługiwane ulicami i drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. IV. Tereny obsługiwane w oparciu zbiorcze systemy sieci infrastruktury technicznej kształtowane zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. V.</p>
Szczególne warunki zagospodarowania	6	<p>Warunki zagospodarowania wynikające z:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-potrzeb ochrony środowiska kulturowego określone są w rozdz. VI,</li> <li>-potrzeb ochrony przyrody i ochrony zdrowia ludzi określone są w rozdz. VII</li> </ul>

Ustalenia ogólne do projektowania zawiera załącznik 2 do niniejszego wypisu (rozdział od I do VIII uchwały).

Otrzymują:

1. Referat Inwestycji i Gospodarki Komunalnej wm.
2. GNiP aa.