UCHWAŁA NR XVIII/189/11
RADY MIEJSKIEJ W SZKLARSKIEJ PORĘBIE
Z DNIA 29 GRUDNIA 2011 R

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 101/12, 101/15, 101/16 obręb 7 położonych przy ul. 1 Maja w Szklarskiej Porębie.

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr XLVII/558/2010 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie z dnia 31 marca 2010 r., po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szklarska Poręba uchwalonego uchwałą nr XXXIV/398/09 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie.

Rada Miejska w Szklarskiej Porębie uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE
§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 101/12, 101/15, 101/16 obręb 7 położonych przy ul. 1 Maja w Szklarskiej Porębie.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały:
4. Załącznikami do uchwały są również:
1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2.

1. Plan określa:
1) przeznaczenie terenów 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10) 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 2003 r.;
11) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

2. Plan nie określa: wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych t.j. terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich niewystępowanie w obszarze objętym ustaleniami zmiany planu.

§ 3.

1. W planie stosuje się definicje pojęć, określone w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 i w art. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 23 lipca 2003 r. w rozumieniu przyjętym w tych ustawach.

2. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

1) „powierzchnia zabudowy" - należy przez to rozumieć powierzchnię budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut poziomy parteru;
2) „powierzchnia zabudowana" - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wraz ze wszystkimi powierzchniami utwardzonymi w obrębie działki budowlanej;
3) „przeznaczenie terenu"- należy przez to rozumieć określony dla danego terenu podstawowy sposób jego użytkowania, określający m. in. określoną zmianą planu podstawową funkcję tego terenu;
4) „powierzchni biologicznie czynnej"- należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zdefiniowany w rozporządzeniu ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych , jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zmianami);
5) „układ dachu"- należy przez to rozumieć ustalony przebieg najdłuższego odcinka kalenicy dachu dwuspadowego od strony linii zabudowy, ulicy lub ciągu pieszego;
6) „usługi nieuciążliwe"- należy przez to rozumieć usługi, które spełniają wymagania sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia terenu i nie wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określonego w obowiązujących przepisach szczególnych;
7) „wysokość zabudowy" należy przez to rozumieć wysokość określoną zgodnie z przepisami zawartymi w rozporządzeniu ministra infrastruktury z 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych. jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny, przeznaczone na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz usług turystyki pobytowej, komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania terenów, w tym obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w energie elektryczną, telekomunikacji, zaopatrzenia w ciepło, zaopatrzenia w gaz, odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych, na zasadach określonych przez administratorów sieci.

3. Określone w planie funkcje terenów wskazują podstawowy, ustalony w planie sposób ich użytkowania.

4. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu miejscowego.

§ 5.

1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

1) granica planu, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi;
2) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) przeznaczenie terenów - wyrażone na rysunku planu symbolami literowymi wyróżniającym poszczególne tereny;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Kształtowanie zabudowy powinno uwzględniać:
a) zabudowę sąsiednią tj. jej kubaturę, wysokość i ukształtowanie dachu,
b) skalę, formę , detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa,
c) w przypadku budowy obiektów o charakterze bliźniaczym lub szeregowym należy zachować spójność w zakresie kubatury obiektów (modułów), formy, kolorystyki i materiałów wykończeniowych.

2) Plan dopuszcza dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, remontów elewacji, wymiany pokryć dachowych, ogólnej poprawy estetyki budynków oraz wprowadzanie urządzeń

technicznych polepszających warunki użytkowania budynków pod warunkiem zachowania następujących zasad:

a) zakaz stosowania sidingu i innych tworzyw sztucznych jako materiałów wykończeniowych elewacji,
b) nakaz stosowania pokryć dachowych o nieagresywnej kolorystyce, rażąco odmiennej od kolorystyki dachów znajdujących się w otoczeniu oraz zakaz stosowania pokryć bitumicznych, papowych - za wyjątkiem gontów bitumicznych - oraz płyt falistych na obiektach mieszkalnych i usługowych.
3) plan ustala zakaz budowy obiektów z narzucającym się stylem innych regionów, np. podhalańskim – zakopiańskim - oraz stosowania detalu charakterystycznego dla tego stylu, tj. duża ilość pazdurów na zakończeniach dachu, koronki kalenicowe, duża rozmaitość kształtów otworów okiennych, budowanie z płazów itp.;
4) szerokości elewacji frontowych rozbudowywanych i nowoprojektowanych budynków powinna wynosić nie więcej niż wynika to z nieprzekraczalnej linii zabudowy, wymiarów działki oraz przepisów obowiązującego Prawa Budowlanego i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z 2002 r. z późn. zm.), - chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

3. Miasto Szklarska Poręba wpisane jest do rejestru zabytków. Decyzja ta nie określa granic obszaru, którego dotyczy w/w wpis. Dlatego też do czasu określenia (w ramach odrębnego od planu postępowania) zasięgu ochrony nałożonej w/w decyzją cały obszar objęty planem uznaje się za objęty ścisłą ochroną konserwatorską.

§ 6.
OGÓLNE ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

1. Przedmiotem ochrony na terenie planu jest obszar objęty strefą ochrony konserwatorskiej w obrębie układu urbanistycznego oraz obszary stanowisk archeologicznych,

2. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej wymagane jest uzgodnienie wynikające z przepisów odrębnych.

§7.
OGÓLNE ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

1. Plan dopuszcza:
1) rozbudowę systemu przyrodniczego o nowe jego elementy, w tym m.in. o planowane zespoły zieleni urządzonej;
2) rewitalizację i uzupełnienie istniejących terenów zieleni;

2. W zakresie ochrony wód plan ustala:
1) dla nowoprojektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej nakaz podłączenia obiektów do zbiorczej kanalizacji, o ile występują odpowiednie warunki techniczne;
2) w przypadku braku zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości, ale tylko do czasu wybudowania takiej sieci;
3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren działki oraz ich wtórne wykorzystanie.

3. W szczególności plan ustala:
1) zakaz lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska w obrębie granic miasta, a w tym:
2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do ziemi i wód powierzchniowych;
3) dopuszczenie lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska w granicach planu jedynie na podstawie ocen oddziaływania na środowisko, wykazujących brak negatywnego oddziaływania na wody podziemne.

ROZDZIAŁ 2
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§8.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **MN/UT -** plan ustala:

1) przeznaczenie terenów:
a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki pobytowej,
b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe (handlu, zdrowia, sportu), infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2 uchwały,
b) dopuszcza się utrzymanie na działce nr 101/15 budynku mieszkalno-usługowego oraz przeznaczenie go na cele usług turystyki pobytowej,
c) dopuszczenie rozbudowy istniejącego budynku o takie elementy jak dodatkowe zadaszenie przedwejściowe, ganek, schody wejściowe, taras,
d) zakaz nadbudowy istniejącego budynku,
e) dopuszczenie budowy nowych budynków mieszkalnych lub usługowych,
f) dopuszczenie budowy nowych obiektów gospodarczych w tym garaży o formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego;
g) nakaz stosowania dachów o kolorystyce połaci zawartej w odcieniach czerwieni, brązu i szarości,
h) zakaz używania materiałów wykończeniowych o niskich wartościach estetycznych takich jak siding lub inne tworzywa PCV;
i) dopuszczenie budowy nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym: przyłączy elektroenergetycznych, wodociągowych, sanitarnych, telekomunikacyjnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznej czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni każdej z działek,
b) dla systemu ogrzewania i gospodarki cieplnej nakaz wprowadzania alternatywnych źródeł energii, w tym: gazowych, elektrycznych i innych, które minimalizują ujemny wpływ na stan środowiska przyrodniczego,

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obszar planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia zawarte w §6 niniejszej uchwały,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się nakazów i ograniczeń w tym zakresie,

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
b) dopuszczenie budowy obiektów mieszkalnych lub usługowo- mieszkalnych o następujących parametrach;
- dla działki nr 101/15 ograniczenie wysokości do 9,0m,
- dla działki nr 101/12 ograniczenie wysokości do 14,0m
- nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie 35 – 45 stopni o wyraźnie zaznaczonej kalenicy głównej,
- ograniczenie szerokość elewacji frontowej do 25,0m,
c) dopuszczenie budowy obiektów gospodarczych i garaży o następujących parametrach:
- powierzchnia zabudowy do 50m²,
- ograniczenie wysokości do 5,0m,
- nakaz stosowania dachów dwuspadowych o nachyleniu połaci w zakresie 30 – 45 stopni, w przypadku realizacji garażu dobudowanego do budynku mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego dopuszcza się zastosowanie dachu jednospadowego o nachyleniu połaci w zakresie 30 – 45 stopni,
- nakaz zastosowania pokrycia dachowego takiego samego lub podobnego jak na budynku mieszkalnym w zakresie rodzaju materiału oraz kolorystyki,
d) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki.

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1000m²,

b) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach każdego przeznaczenia terenu; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych lokalizowanych urządzeń oraz potrzeb ich obsługi;
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się pomiędzy 60 do 120 stopni;
d) szerokość frontu działki dla zabudowy nie może być mniejsza niż 20m, w przypadku zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 10,0m. (dla jednego modułu), szerokość frontu działek dla zabudowy usługowej nie mniejsza niż 5,0m,
e) dopuszcza się scalanie nieruchomości, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
f) w przypadku podziału lub scalenia nieruchomości ustala się nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej do każdej z nich.

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
a) ograniczenie powierzchni przeznaczonej pod funkcje uzupełniającą – usługi, do 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
b) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w ilości:
- 1mp na jeden pokój lub apartament (w przypadku funkcji towarzyszącej usług turystyki pobytowej),
- 2 mp na jeden budynek mieszkalny,
- 1mp na 20m² powierzchni przeznaczonej na usługi nieuciążliwe,

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenu jako terenów zieleni do czasu wykonania inwestycji.

§9.

1. Nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej istniejących oraz planowanych działek z istniejących dróg publicznych przylegających bezpośrednio do granic tych działek;
2. Plan dopuszcza rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury w obszarze objętym ustaleniami planu: jako inwestycje celu publicznego dla sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, których budowa i eksploatacja należy do zadań własnych gminy;

3. Dla sieci wodociągowych:
1) planowanych - plan ustala:
a) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę obszaru objętego ustaleniami planu za pośrednictwem sieci powiązanych z miejskim systemem wodociągowym,
b) dopuszczenie budowy nowych przyłączy wodociągowych,
c) dopuszczenie budowy nowych sieci na terenach przyległych do pasów drogowych za zgodą władającego.

4. Dla planowanych sieci kanalizacji sanitarnej, - plan ustala:
1) nakaz podłączenia obiektów do zbiorczej kanalizacji, o ile występują odpowiednie warunki techniczne;
2) w przypadku braku zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości, ale tylko do czasu wybudowania takiej sieci;
3) dopuszczenie budowy nowych przyłączy;
4) dopuszczenie budowy nowych sieci na terenach przyległych do pasów drogowych za zgodą władającego.

5. Dla obiektów i sieci energetycznych - plan ustala:
1) dopuszczenie stosowania linii kablowych oraz stacji transformatorowych SN/NN w wykonaniu wnętrzowym w uzasadnionych ekonomicznie przypadkach,
2) dopuszczenie budowy nowych przyłączy elektroenergetycznych,
3) dopuszczenie budowy nowych sieci na terenach przyległych do pasów drogowych za zgodą władającego,

6. Dla zaopatrzenia w ciepło plan ustala stosowanie jako preferowanych czynników grzewczych:
1) gazu,
2) energii elektrycznej,
3) oleju opałowego o niskiej zawartości siarki,
4) odnawialnych źródeł energii.

7. Dla sieci telekomunikacyjnych - plan ustala:
1) dopuszczenie budowy nowych sieci,
2) dopuszczenie budowy nowych sieci na terenach przyległych do pasów drogowych za zgodą władającego.

8. Dla sieci gazowych:
1) rozdzielczych - warunki techniczne, jakim powinny odpowiada sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30-07-2001 (Dz. U. z 2001 r. Nr 97), ponadto:
a) dopuszcza się budowę nowych przyłączy gazowych na zasadach określonych przez zarządcę sieci.

9. Plan ustala następujące zasady gromadzenia i usuwania stałych odpadów komunalnych:
1) nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania odpadów lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi;
2) dopuszczenie wydzielania miejsc selektywnego składowania odpadów z uwzględnieniem warunków lokalizacji odpowiednich pojemników na odpady.

ROZDZIAŁ 3
PRZEPISY KOŃCOWE:

§ 10.

W przypadku zmiany nazw instytucji i organów wyszczególnionych w uchwale, odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionych nazw instytucji i organów wprowadzonych nowymi aktami prawnymi. Wprowadzenie tych zmian do planu nie wymaga przeprowadzenia procedury zmiany planu.

§ 11.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27.3.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717) w wysokości 30%.

§ 12.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Szklarskiej Poręby.

§ 13.

Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.