UCHWAŁA NR LXVIII/742/23
RADY MIEJSKIEJ W SZKLARSKIEJ PORĘBIE
Z DNIA 23 LUTEGO 2023 R.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 398, 399, 400, 401 i 402 obręb 0003 przy ul. Piotra Skargi w Szklarskiej Porębie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą nr LVIII/648/22 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie z dnia 28 lipca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 398, 399, 400, 401 i 402 obręb 0003 przy ul. Piotra Skargi w Szklarskiej Porębie, uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 398, 399, 400, 401 i 402 obręb 0003 przy ul. Piotra Skargi w Szklarskiej Porębie po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szklarska Poręba uchwalonej uchwałą Nr XXX/344/16 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie z dnia 24 sierpnia 2016 r., składający się z:

1) części tekstowej planu stanowiącej treść Uchwały;
2) części graficznej - rysunku planu zatytułowanego "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 398, 399, 400, 401 i 402 obręb 0003 przy ul. Piotra Skargi w Szklarskiej Porębie " w skali 1:1000, będącego integralnym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały;
4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będący integralnym załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały,
5) danych przestrzennych – plik elektroniczny, będących integralnym załącznikiem nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Granice terenu objętego planem określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **dach spadzisty** – rozumie się przez to dach o nachyleniu połaci dachowych większym niż 18^{o}, o symetrycznym układzie połaci dachowych;
2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu lub linię wyznaczającą na rysunku planu obszar, gdzie mogą być sytuowane budynki; dopuszcza się sytuowanie przed nieprzekraczalną linią zabudowy części podziemnych obiektów budowlanych, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych, stacji transformatorowych oraz wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:
   - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,5 m,

- balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,5 m,
- innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami: do 1,5 m;

1) **planie** – rozumie się przez to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w §2 niniejszej uchwały;
2) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się przeważającym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu, zajmującym minimum 70% jego powierzchni oraz minimum 70% powierzchni całkowitej zabudowy zlokalizowanej w granicach terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające oraz zieleń;
3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie, które, o ile z przepisów szczegółowych niniejszej uchwały nie wynika inaczej, może być wprowadzane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, zajmować nie więcej niż 30% powierzchni terenu i powierzchni całkowitej zabudowy zlokalizowanej w granicach terenu i ma charakter opcjonalny;
4) **terenie** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
5) **uchwale** - rozumie się przez to niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
6) **wysokości zabudowy** – rozumie się przez to, o ile z przepisów szczegółowych nie wynika inaczej, wysokość mierzoną od najniższego punktu terenu przy budynku do najwyżej położonej kalenicy/krawędzi dachu, a w przypadku obiektów nie będących budynkami ich pełną wysokość; najniższy punkt terenu należy odnosić do terenu nie przekształconego robotami ziemnymi związanymi z planowaną inwestycją; wysokość ustalona w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały, odnosząca się do budynków przeznaczenia podstawowego, może być zwiększona o maksimum 10% na części budynku stanowiącej nie więcej niż 50% jego rzutu;
7) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to przedsięwzięcia , które nie mogą powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, w szczególności w zakresie uciążliwości związanych z hałasem lub zanieczyszczeniami powietrza, nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 4. Na obszarze objętym granicami planu wydziela się teren oznaczony symbolem literowym, dla którego ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem **1MNW-U**;
2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **1KR**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy, które dysharmonizują z istniejącą w sąsiedztwie historyczną i krajobrazową kompozycją przestrzenną.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się kształtowanie zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) ustala się:
   a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
   b) wykorzystywanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) gromadzenie odpadów i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie Miasta oraz z przepisami

odrębnymi,
d) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego,
e) zakaz lokalizowania obiektów lub urządzeń mogących powodować stałe lub czasowe zanieczyszczenie powietrza,
f) zakaz składowania, wysypywania, zakopywania i wylewania jakichkolwiek odpadów niebezpiecznych,
g) zasady odprowadzenia ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych oraz pobór wody do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych zgodnie z § 15,
h) zakaz lokalizowania obiektów lub urządzeń mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu,
i) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących powodować ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
j) zachowanie istniejącego cieku Szklarski Potok z dopuszczeniem jego przebudowy lub skanalizowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
3) ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych, zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.).

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się, nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi tj.: dla terenu oznaczonego symbolem MNW-U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) ze względu na położenie całego obszaru w granicach planu w układzie urbanistycznym miasta Szklarska Poręba wpisanym do rejestru zabytków pod nr A/1815/611/J z dnia 26.02.1980
   a) prowadzenie prac projektowych, remontowych, renowacyjnych, restauratorskich, konserwatorskich i budowlanych dla w/w obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
   b) zakaz wprowadzania w zabudowie dominant (architektonicznych lub w postaci urządzeń technicznych) mogących wpłynąć negatywnie na historyczne dominanty architektoniczne,
   c) dla nowej zabudowy, dostosowanie do sąsiadującego otoczenia pod względem skali, bryły, formy dachu, kolorystyki i elewacji, nawiązując do historycznej, miejscowej tradycji architektonicznej:
      - dachy spadziste o nachyleniu płaci 45 – 55^{o}, przy czym dla dachów mansardowych dopuszcza się nachylenie dolnej połaci dachowej do 75^{o}, dwuspadowe, mansardowe, również z naczółkami, o symetrycznym układzie kalenic,
      - zastosowanie lukarn, facjat, deskowania szczytów oraz fragmentów elewacji,
      - opaski okienne, drewniane, ceglane, wykonane w tynku,
      - fragmenty budynków wykonane w technice szachulcowej lub przysłupowej, werandy, ganki, kamienny lub licowany kamieniem cokół,
      - wykorzystywanie do wykończenia materiałów tradycyjnie stosowanych jak: drewno, kamień, cegła,
      - zakaz stosowania pokryć elewacji z tworzyw sztucznych (w szczególności płyt preizolowanych, sidingu, blachy trapezowej, faktur błyszczących), zakaz krycia dachu papą, strzechą, blachodachówką lub gontem papowym, przy czym dopuszcza się pokrycie gontem papowym jedynie na dachach budynków gospodarczych i garażowych,
      - zakaz stosowania do wykończenia elewacji kolorów odblaskowych oraz barw podstawowych;
2) na terenie objętym granicami planu wyklucza się style architektoniczne innych regionów, np. podhalańskiego – zakopiańskiego - oraz stosowania detalu charakterystycznego dla tych stylów, tj. duża ilość pazdurów na zakończeniach dachu, koronki kalenicowe, duża rozmaitość

kształtów otworów okiennych, budowanie z bali, płazów itp.;
3) na terenie objętym granicami planu wyklucza się możliwość powielania obiektów o tej samej formie architektonicznej w ramach tej samej działki budowlanej.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak występowania.

§ 10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, powierzchni zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:
1) ustala się:
   a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §13, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
   b) nakaz zagospodarowania poszczególnych terenów z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §13;
   c) dostęp do terenu zgodnie z §14 pkt 4,
   d) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §14 pkt 5-7;
2) dopuszcza się dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów zabudowy niespełniających ustaleń w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej lub intensywności zabudowy;
3) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, przy czym zakazuje się rozbudowy przed linią zabudowy;
4) określa się pozostałe nakazy, zakazy i dopuszczenia w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w Dziale II uchwały.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, 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, nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak występowania.

§ 12. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:
1) minimalną powierzchnię działki: 800 m^2;
2) minimalną szerokość frontu działki – 20,0 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR;
2) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;

3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) bezpośrednią obsługę komunikacyjną, w zakresie ruchu samochodowego dla terenów objętych planem z dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu, z dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu;
5) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
   a) 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w budynku w zabudowie jednorodzinnej,
   b) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 30 m^2 powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej typu biura, urzędy, banki, kancelarie, gastronomia itp., przy czym minimalnie 1 miejsce postojowe,
   c) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 1 apartament lub pokój gościnny w budynkach usługowych – usług turystyki i rekreacji typu hotel, pensjonat, dom wczasowy itp. oraz w przypadku lokalizowania domu wczasowego lub hotelu: minimum 1 miejsce postojowe dla autobusu,
   d) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 50 m^2 powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej usług zdrowia i oświaty itp., przy czym minimalnie 1 miejsce postojowe,
   e) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych;
6) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) lokalizację miejsc postojowych na terenie działki budowlanej jako wyznaczone miejsce postojowe, w garażach, w tym w wbudowanych garażach wielostanowiskowych lub pod wiatami.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
1) ustala się:
   a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) podłączenia odbiorców do sieci ulicznej za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na podstawie warunków uzyskanych od gestorów sieci;
2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się :
   a) pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z miejskiej sieci wodociągowej przy czym do czasu realizacji miejskiej sieci, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę w oparciu o własne rozwiązania sieci wodociągowej,
   b) pobór do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się nakaz odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzanie na własny nieutwardzony teren, np. do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy czym dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach odprowadzanie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
5) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
   a) ustala się zasilanie z sieci kablowej średniego i niskiego napięcia, z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
   b) dopuszcza się lokalizację wolnostojącej, małogabarytowej lub słupowej stacji transformatorowej,
6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w paliwo gazowe poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń, ponieważ na obszarze opracowania planu nie występują tereny na których zakłada się formę tymczasowego zagospodarowania.

§ 17. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami:

1) dla terenu MNW-U: 30%;
2) dla terenu KR: 0,01%.

DZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA WYZNACZONEGO TERENU

§ 18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1MNW-U**, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi nieuciążliwe;
2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki gospodarcze, gospodarczo-garażowe, garażowe;
3) lokalizację budynków jako wolnostojących;
4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów:
   a) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej,
   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej,
   c) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,60,
   d) wysokość zabudowy:
      – budynku o przeznaczeniu podstawowym: do trzech kondygnacji nadziemnych tj. do 11,0 m,
      – budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego, garażowego: jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
      – obiektów innych niż budynki do 12,0 m,
   e) geometria dachu:
      – budynku o przeznaczeniu podstawowym, budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego, garażowego: dach spadzisty, dwuspadowy lub dach mansardowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 45 – 55^{o}, przy czym dla dachów mansardowych dopuszcza się nachylenie dolnej połaci dachowej do 75^{o},
      przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^{2}, przy czym powierzchnia ta nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów komunikacyjnych i parkingów.

§ 19. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1KR**, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
3) przekrój jednojezdniowy.

DZIAŁ III
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Szklarskiej Poręby.

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