



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 października 2020 r.

Poz. 5536

UCHWAŁA NR XXX/324/2020 RADY MIEJSKIEJ W SZKLARSKIEJ PORĘBIE

z dnia 30 września 2020 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów w sąsiedztwie ulic 1 Maja, Okrzei, Kasprowicza oraz Tetmajera 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 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą XXXIX/458/17 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie z dnia 30 marca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów w sąsiedztwie ulic 1 Maja, Okrzei, Kasprowicza oraz Tetmajera w Szklarskiej Porębie, Rada Miejska w Szklarskiej Porębie, uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów w sąsiedztwie ulic 1 Maja, Okrzei, Kasprowicza oraz Tetmajera 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 terenów w sąsiedztwie ulic 1 Maja, Okrzei, Kasprowicza oraz Tetmajera w Szklarskiej Porębie" w skali 1:1000, będących 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.

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

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynkach istniejących** – rozumie się przez to zrealizowane budynki, oraz budynki będące w chwili uchwalenia planu w trakcie budowy;
- 2) **dach spadzisty** – rozumie się przez to dach o nachyleniu połąci dachowych większym niż 18°, o symetrycznym układzie połąci dachowych, przy czym kalenice dla jednego budynku muszą być ze sobą połączone;

- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
 - schodów zewnętrznych, pochylni i ramp – do 3,0 m,
 - balkonów, galerii, tarasów oraz innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy: do 1,5 m;
- 4) **planie** – rozumie się przez to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w § 2 niniejszej uchwały;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to przeznaczenie ustalone w planie dla danego terenu, które przeważa lub będzie na nim przeważać wraz elementami niezbędnej infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i zielenią towarzyszącą;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie, mające charakter opcjonalny;
- 7) **segmentcie** – rozumie się przez to część budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej, znajdującą się na osobnej działce budowlanej;
- 8) **terenie** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) **uchwale** - rozumie się przez to niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 10) **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;
- 11) **usługach innych** – rozumie się przez to usługi nieuciążliwe, w zakresie usług oświaty, kultury, handlu bankowości, administracji, sportu, turystyki i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii, obsługi biurowej;
- 12) **wysokości zabudowy** – rozumie się przez to, o ile z przepisów szczegółowych nie wynika inaczej, wysokość mierzona od najniższego punktu terenu przy budynku do najwyższej 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;
- 13) **zabudowie pensjonatowej** – rozumie się przez to zabudowę mieszczącą nie więcej niż 1 lokal mieszkalny oraz usługi turystyczne z zakresu bazy noclegowej z funkcjami towarzyszącymi związanymi z rekreacją, wypoczynkiem, odnową biologiczną, gastronomią, obsługą gości i parkingami.

§ 4. 1. Na obszarze objętym granicami planu wydziela się tereny oznaczone symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN,
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – zabudowa usług turystyki, wypoczynku i pensjonatowa oznaczone symbolami: 1MN/UTp, 2MN/UTp, 3MN/UTp, 4MN/UTp, 5MN/UTp, 6MN/UTp, 7MN/UTp, 8MN/UTp, 9MN/UTp,
 - c) mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami: MW

- d) usługowej – usług oświaty oznaczone symbolami: UO,
 - e) usługowej - usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: US,
 - f) usługowej – zabudowa usług turystyki, wypoczynku i pensjonatowa, oznaczone symbolami: 1UTp, 2UTp, 3UTp, 4UTp, 5UTp;
- 2) tereny zieleni:
- a) tereny zieleni – lasy, oznaczone symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL,
 - b) tereny zieleni otwartej, oznaczone symbolami: 1ZO, 2ZO;
- 3) tereny infrastruktury technicznej:
- a) elektroenergetyki, oznaczone symbolami: E,
 - b) kanalizacji oznaczony symbolami: K;
- 4) tereny komunikacji:
- a) dróg publicznych – lokalnych, oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL,
 - b) dróg publicznych – dojazdowych, oznaczone symbolem: KDD,
 - c) ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbole: 1KDxs, 2KDxs, 3KDxs, 4KDxs, 5KDxs, 6KDxs, 7KDxs, 8KDxs, 9KDxs, 10KDxs, 11KDxs,
 - d) ciągów pieszych, oznaczone symbolem: 1KDx, 2KDx,
 - e) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW.

2. Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenia podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów o danym przeznaczeniu podstawowym.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy lub przebudowy dysharmonizującej z istniejącą 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) zachowanie dostępu do wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego,
 - c) wykorzystywanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) gromadzenie odpadów i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie Miasta oraz z przepisami odrębnymi,
 - e) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego,
 - f) zakaz lokalizowania obiektów lub urządzeń mogących powodować stałe lub czasowe zanieczyszczenie powietrza,
 - g) zakaz składowania, wysypywania, zakopywania i wylewania jakichkolwiek odpadów niebezpiecznych,
 - h) zasady odprowadzenia ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych oraz pobór wody do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych zgodnie z § 15,

- i) zakaz lokalizowania obiektów lub urządzeń mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu,
- j) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących powodować ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,

2) dopuszcza się:

- a) realizację kondygnacji podziemnych.
- b) ze względu na występującą w obszarze podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych, stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

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.:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MW jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami MN/UTp i MW, w przypadku lokalizacji usług w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami UTp, US jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem UO jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 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 istniejącej zabudowie dominant (architektonicznych lub w postaci urządzeń technicznych) mogących wpłynąć negatywnie na historyczne dominanty architektoniczne,
 - c) dla nowej zabudowy:
 - dachy spadziste o nachyleniu płaci 45 – 55°, przy czym dla dachów mansardowych dopuszcza się nachylenie dolnej połaci dachowej do 75°, 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), 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 odbłaskowych oraz barw podstawowych;

2) dla obiektów wymagających ochrony wskazanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu tj.:

Obiekt	Ulica	Nr
dom mieszkalny	1 Maja	26
dom mieszkalny	1 Maja	28
willa	1 Maja	30
szkoła podstawowa	1 Maja	32
dom mieszkalny	1 Maja	34
dom mieszkalny	1 Maja	36
dom mieszkalny	1 Maja	46
dom mieszkalny	1 Maja	48
dom mieszkalny	1 Maja	50
willa	1 Maja	52
dom mieszkalny	1 Maja	54
dom mieszkalny	1 Maja	58
dom mieszkalny	Okrzei	1

a) w trakcie prac modernizacyjnych i remontów, prowadzonych w tych budynkach, konieczność zachowania bryły, kształtu dachu, wystroju elewacji i gabarytu budynku,

b) nakaz ochrony, poprzez działania służące zachowaniu:

- skali zabudowy i gabarytów obiektów, w tym:
- zakaz przebudowy obiektów polegającej na zmianie ilości kondygnacji i ich wysokości,
- nakaz zachowania historycznego układu i geometrii połączeń dachowych, z uwzględnieniem działań mających na celu przywrócenie pierwotnego stanu obiektu, zakłóconego późniejszymi przebudowami, poprzez stosowanie dachów dwu spadowych, mansardowych, o nachyleniu 45 – 55°, przy czym dla dachów mansardowych dopuszcza się nachylenie dolnej połaci dachowej do 75°, (mogących posiadać naczółki) i symetrycznym układzie kalenic; dopuszczalne są lukarny, facjaty; deskowanie szczytów, a także fragmentów elewacji;
- historycznych elewacji budynków, w tym:
- zakaz stosowania zewnętrznych dociepleń na elewacjach, wykonanych w technologii ryglowej, przysłupowej, szachulcowej, kamiennych,
- zakaz stosowania pokryć elewacji z tworzyw sztucznych (w szczególności płyt preizolowanych, sidingu),
- utrzymanie, a w zniszczonych fragmentach odtworzenie, historycznego detalu architektonicznego,
- nakaz utrzymania kształtu i rozmiaru otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
- zakaz prowadzenia przewodów wentylacyjno – spalinowych po elewacji budynku,
- dopuszczenie przebiccia nowych otworów, zharmonizowanych z zabytkową elewacją budynku,
- zakaz wprowadzania w istniejącej zabudowie dominant (architektonicznych lub w postaci urządzeń technicznych) mogących wpłynąć negatywnie na historyczne dominanty architektoniczne,
- tradycyjnych metod wykonania połączeń dachowych, w tym:
- zakaz stosowania pokryć dachowych wykonanych z: papy, gontu papowego, strzechy, blachodachówki,
- elementów stolarki budowlanej, w tym dopuszczenie wymiany okien i drzwi na nowe przy zachowaniu podstawowych cech pierwotnie stosowanych elementów (geometrii, podziałów, ilości przeszkleń); opaski okienne drewniane, ceglane, wykonane w tynku;

c) stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne i tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;

- d) zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci.
- 3) 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 różnorodność kształtów otworów okiennych, budowanie z bali, płazów itp.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których należą wyznaczone w planie tereny dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych oraz teren oznaczony symbolem US:

1) ustala się:

- a) lokalizowanie urządzeń reklamowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) zastosowanie jednorodnych trwałych, estetycznych, o jednorodnym charakterze elementów urządzenia, w tym obiektów małej architektury w obrębie co najmniej jednego terenu wyznaczonego w planie;
- c) dla terenów komunikacji – dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych dodatkowo:
 - zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych
 - wykończenie powierzchni materiałami jednorodnymi, przy nakazie zaakcentowania kolorem lub innym materiałem chodników i ścieżek rowerowych,
 - oświetlenie uliczne;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizowanie obiektów małej architektury, w tym fontann, pomników, wiat przystankowych, portierni, słupów reklamowych, informacji drogowskazowej;
- b) lokalizowanie elementów zieleni urządzonej,
- c) lokalizowanie urządzeń technicznych do wysokości nie przekraczającej 1,5 m.

§ 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) lokalizację zabudowy od ściany lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, w zagospodarowaniu i kształtowaniu zabudowy konieczność uwzględnienia ograniczeń zapisanych w §8;
- d) nakaz zagospodarowania poszczególnych terenów z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 13;
- e) dostęp do terenu zgodnie z § 14 pkt 7,
- f) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 14 pkt 10;

2) dopuszcza się:

- a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy;
- b) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy;

3) 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: ze względu na położenie fragmentu obszaru planu, zaznaczonego na rysunku planu, w zasięgu obszarów Natura 2000 - obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Karkonosze PLH020006 i Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Karkonosze PLB020007, a także w otulinie Karkonoskiego Parku Narodowego ustala się zakaz lokalizowania inwestycji mogących znacząco negatywnie oddziaływać na istniejące obszary Natura 2000 „Karkonosze” oraz Karkonoski Park Narodowy oraz ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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:

- a) na terenach MN, MN/UTp - 800 m²,
- b) na terenach MW - 1000 m²,
- c) na pozostałych terenach – 3000 m²,

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:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV o szerokości po 7,5 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 20V do czasu skablowania lub likwidacji linii:
 - a) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz stanowisk pracy,
 - b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość naturalna może przekraczać 3,0 m, w odległości 6,0 m w obu kierunkach od skrajnego przewodu.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) drogi publiczne:

- a) klasy lokalnej oznaczone symbolami: KDL,
- b) klasy dojazdowej oznaczone symbolami: KDD;

2) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami: KDxs;

3) ciągi piesze oznaczone symbolami: KDx;

4) drogi wewnętrzne: oznaczone symbolami: KDW;

5) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;

6) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) bezpośrednią obsługę komunikacyjną, w zakresie ruchu samochodowego dla terenów objętych planem:

- a) z dróg publicznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługi komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie,
 - b) z ciągów pieszo-jezdných znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami,
 - c) z dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;
- 8) 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 samochodu osobowego na każdy lokal mieszkalny w budynku w zabudowie wielorodzinnej,
 - c) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 30 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej typu biura, urzędy, banki, kancelarie, gastronomia itp., przy czym minimalnie 1 miejsce postojowe,
 - d) 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,
 - e) 15 miejsc postojowych na obiekt sportowy lub boisko dla terenów powierzchniowych usług sportu i rekreacji typu boiska i obiekty sportowe,
 - f) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych.
- 9) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- a) na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową oraz zabudowę usług sportu i rekreacji nie mniej niż 1 miejsce postojowe na terenie,
 - c) na pozostałych terenach stosownie do potrzeb;
- 10) lokalizację miejsc postojowych na terenie działki budowlanej jako wyznaczone miejsca postojowe, w garażach, w tym w wbudowanych garażach wielostanowiskowych lub pod wiatami;
- 11) dopuszczenie lokalizowania miejsc postojowych bez ograniczeń liczbowych w podziemnych i naziemnych parkingach wielopoziomowych.

§ 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 do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, np. do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 5) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
 - a) ustala się zasilanie z sieci kablowej średniego (20kV) i niskiego napięcia lub ze źródeł energii odnawialnej i rozwiązań indywidualnych
 - 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) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem energii elektrycznej, paliw takich jak: gaz, olej opałowy lekki, biomasa, ekogroszek, pellet, drewno lub źródeł energii odnawialnej.

§ 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 terenów zabudowy:
 - a) MN - 30%,
 - b) MN/UTp - 30%,
 - c) MW - 30%,
 - d) UO - 10%,
 - e) US - 30%,
 - f) UTp - 30%;
- 2) dla terenów zieleni:
 - a) ZL - 1%,
 - b) ZO - 1%;
- 3) dla terenów infrastruktury technicznej - 30%;
- 4) dla pozostałych terenów – 0,01%.

DZIAŁ II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 18.1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 10MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi noclegowe w postaci pokoi gościnnych w budynku o przeznaczeniu podstawowym, usługi handlu, gastronomii lub usługi inne do 40% powierzchni użytkowej budynków ,
 - b) budynki gospodarcze,
 - c) budynki garażowe,
 - d) budynki gospodarczo-garażowe;

- 3) lokalizację budynków jako wolnostojących;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy - 18% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,36,
 - d) wysokość zabudowy:
 - budynku o przeznaczeniu podstawowym: do dwóch kondygnacji nadziemnych tj. do 9,0 m,
 - budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym: jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, położonych na terenach 1MN, 3MN, 4MN, 5MN, uwzględnienie zapisów planu § 8 pkt 2;
 - obiektów innych niż budynki do 12,0 m,
 - e) geometria dachu:
 - budynku o przeznaczeniu podstawowym: dach spadzisty, dwu- lub wielospadowy lub dach mansardowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 45 – 55°, przy czym dla dachów mansardowych dopuszcza się nachylenie dolnej połaci dachowej do 75°,
 - budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, położonych na terenach 1MN, 3MN, 4MN, 5MN, uwzględnienie zapisów planu § 8 pkt 2;
 - f) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - elewacja, zgodnie z zapisami planu § 8 pkt 1 lit c,
 - pokrycie dachu dachówką, blachą w rąbek lub materiałem szlachetnym, z dopuszczeniem gontu papowego do pokrycia dachów budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym, przy czym ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej oraz antracytowej (i ich pochodnych),
 - dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, położonych na terenach 1MN, 3MN, 4MN, 5MN, uwzględnienie zapisów planu § 8 pkt 2;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²,

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 10MN** dopuszcza się: wydzielenie działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dla ciągów komunikacyjnych, a także dla parkingów o minimalnej powierzchni 1 m².

§ 19.1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **6MN, 7MN, 8MN, 9MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi noclegowe w postaci pokoi gościnnych, w budynku o przeznaczeniu podstawowym, usługi handlu, gastronomii lub usługi inne do 40% powierzchni użytkowej budynków,
 - b) budynki gospodarcze,
 - c) budynki garażowe,
 - d) budynki gospodarczo-garażowe;
- 3) lokalizację budynków jako wolnostojących;

- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów:
- a) maksymalną powierzchnię zabudowy - 18% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,54,
 - d) wysokość zabudowy:
 - budynku o przeznaczeniu podstawowym: do trzech kondygnacji nadziemnych tj. do 12,0 m,
 - budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym: jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - obiektów innych niż budynki do 12,0 m,
 - e) geometria dachu:
 - budynku o przeznaczeniu podstawowym: dach spadzisty, dwu- lub wielospadowy, lub dach mansardowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 45 – 55°, przy czym dla dachów mansardowych dopuszcza się nachylenie dolnej połaci dachowej do 75°,
 - budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - f) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - elewacja, zgodnie z zapisami planu § 8 pkt 1 lit c;
 - pokrycie dachu dachówką, blachą w rąbek lub materiałem szlachetnym, z dopuszczeniem gontu papowego do pokrycia dachów budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym, przy czym ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej oraz antracytowej (i ich pochodnych);
- 5) w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej zachowanie jednakowej formy architektonicznej w tym wysokości budynku, geometrii dachu dla zespolonych ze sobą segmentów budynku.
- 6) Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500m².

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN** dopuszcza się: lokalizację segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej w granicy działki sąsiedniej.

§ 20.1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/UTp**, **2MN/UTp**, **3MN/UTp**, **4MN/UTp**, **5MN/UTp**, **6MN/UTp**, **7MN/UTp**, **8MN/UTp**, **9MN/UTp** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usług turystyki, wypoczynku i pensjonatowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi handlu, gastronomii lub usługi inne do 40% powierzchni użytkowej budynków,
 - b) budynki gospodarcze,
 - c) budynki garażowe,
 - d) budynki gospodarczo-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 dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. do 9,0 m,
- budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym: jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
- dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, położonych na terenach 1MN/UTp, 8MN/UTp, uwzględnienie zapisów planu § 8 pkt 2;
- obiektów innych niż budynki do 12,0 m,

e) geometria dachu:

- budynku o przeznaczeniu podstawowym: dach spadzisty, dwu- lub wielospadowy lub dach mansardowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 45 – 55°, przy czym dla dachów mansardowych dopuszcza się nachylenie dolnej połaci dachowej do 75°,
- budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
- dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, położonych na terenach 1MN/UTp, 8MN/UTp, uwzględnienie zapisów planu § 8 pkt 2;

f) wykończenie zewnętrzne budynków:

- elewacja, zgodnie z zapisami planu § 8 pkt 1 lit c,
- pokrycie dachu dachówką, blachą w rąbek lub materiałem szlachetnym, z dopuszczeniem gontu papowego do pokrycia dachów budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym, przy czym ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej oraz antracytowej (i ich pochodnych),
- dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, położonych na terenach 1MN/UTp, 8MN/UTp, uwzględnienie zapisów planu § 8 pkt 2;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²,

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/UTp, 2MN/UTp, 3MN/UTp, 4MN/UTp, 5MN/UTp, 6MN/UTp, 7MN/UTp, 8MN/UTp, 9MN/UTp** dopuszcza się: wydzielenie działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dla ciągów komunikacyjnych, a także dla parkingów o minimalnej powierzchni 1 m².

§ 21.1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1UTp, 2UTp, 3UTp**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa - usług turystki, wypoczynku i pensjonatowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi handlu, gastronomii lub usługi inne do 40% powierzchni użytkowej budynków,
 - b) budynki gospodarcze
 - c) budynki garażowe.
- 3) lokalizację budynków jako wolnostojących;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy - 18% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy:
 - dla terenów 1UTp, 2UTp - minimalna 0,01 – maksymalna 0,60,
 - dla terenu 3UTp - minimalna 0,01 – maksymalna 0,54,
 - d) wysokość dla terenów 1UTp, 2UTp:

- budynku o przeznaczeniu podstawowym: do 16,0 m,
- budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym: jedna kondygnacja nadziemna do 6,0 m,
- dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, położonego na terenie 2UTp, uwzględnienie zapisów planu § 8 pkt 2;
- obiektów innych niż budynki do 16,0 m,

e) wysokość dla terenu 3UTp:

- budynku o przeznaczeniu podstawowym: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. do 12,0 m,
- budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym: jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
- obiektów innych niż budynki do 12,0 m,

f) geometria dachu:

- budynku o przeznaczeniu podstawowym: dach spadzisty, dwuspadowy lub dach mansardowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 45 – 55°, przy czym dla dachów mansardowych dopuszcza się nachylenie dolnej połaci dachowej do 75°,
- budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
- dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, położonego na terenie 2UTp, uwzględnienie zapisów planu § 8 pkt 2,

g) wykończenie zewnętrzne budynków:

- elewacja, zgodnie z zapisami planu § 8 pkt 1 lit c;
- pokrycie dachu dachówką, blachą w rąbek lub materiałem szlachetnym, z dopuszczeniem gontu papowego do pokrycia dachów budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym, przy czym ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej oraz antracytowej (i ich pochodnych),
- dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, położonego na terenie 2UTp, uwzględnienie zapisów planu § 8 pkt 2;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000m².

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1UTp**, **2UTp**, **3UTp** dopuszcza się:

- 1) lokalizację łączników pomiędzy budynkami o wysokości jednej kondygnacji na poziomie pierwszej, drugiej lub trzeciej kondygnacji;
- 2) wydzielenie działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dla ciągów komunikacyjnych, a także dla parkingów o minimalnej powierzchni 1 m².

§ 22. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **4UTp**, **5UTp**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa - usług turystki, wypoczynku i pensjonatowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki gospodarcze;
- 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: 50% powierzchni działki budowlanej
 - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,60,
 - d) wysokość zabudowy:

- budynku o przeznaczeniu podstawowym: do czterech kondygnacji nadziemnych tj. do 15,0 m,
- budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym: jedna kondygnacja nadziemna do 6,0 m,
- obiektów innych niż budynki do 15,0 m,

e) geometria dachu:

- dach spadzisty, dwu- lub wielospadowy lub dach mansardowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 45 – 55°, przy czym dla dachów mansardowych dopuszcza się nachylenie dolnej połaci dachowej do 75°, ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
- budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°.

f) wykończenie zewnętrzne budynków:

- elewacja, zgodnie z zapisami planu § 8 pkt 1 lit c;
- pokrycie dachu dachówką, blachą w rąbek lub materiałem szlachetnym, z dopuszczeniem gontu papowego do pokrycia dachów budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym, przy czym ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej oraz antracytowej (i ich pochodnych);

g) nakaz dostosowania formy architektonicznej (gabarytów, geometrii dachu) do najbliższej historycznej zabudowy,

h) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m².

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **4UTp**, **5UTp** dopuszcza się:

- 1) lokalizację łączników pomiędzy budynkami o wysokości jednej kondygnacji na poziomie pierwszej, drugiej lub trzeciej kondygnacji;
- 2) wydzielenie działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dla ciągów komunikacyjnych, a także dla parkingów o minimalnej powierzchni 1 m².

§ 23. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **6UTp**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa - usług turystki, wypoczynku i pensjonatowa;
- 2) lokalizację budynków jako wolnostojących;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% 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 12,0 m,
- obiektów innych niż budynki do 12,0 m,

e) geometria dachu: dach spadzisty , dwu- lub wielospadowy lub dach mansardowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 45 – 55°, przy czym dla dachów mansardowych dopuszcza się nachylenie dolnej połaci dachowej do 75°, ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,

f) wykończenie zewnętrzne budynków:

- elewacja, zgodnie z zapisami planu § 8 pkt 1 lit c;
- pokrycie dachu dachówką, blachą w rąbek lub materiałem szlachetnym, z dopuszczeniem gontu papowego do pokrycia dachów budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym, przy czym ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej oraz antracytowej (i ich pochodnych);

- g) nakaz dostosowania formy architektonicznej (gabarytów, geometrii dachu) do najbliższej historycznej zabudowy,
- h) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m².

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **6UTp** dopuszcza się:

- 1) lokalizację łączników pomiędzy budynkami o wysokości jednej kondygnacji na poziomie pierwszej kondygnacji;
- 2) wydzielenie działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dla ciągów komunikacyjnych, a także dla parkingów o minimalnej powierzchni 1 m².

§ 24. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usług handlu, gastronomii, innych usług nieuciążliwych,
 - b) budynki gospodarcze,
 - c) budynki garażowe,
 - d) budynki gospodarczo-garażowe;
- 3) lokalizację budynków jako wolnostojących;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy - 15% powierzchni działki budowlanej
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,30,
 - d) wysokość zabudowy:
 - budynku o przeznaczeniu podstawowym i budynku usługowego o przeznaczeniu dopuszczalnym: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. do 10,0 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo-garażowego: jedna kondygnacja nadziemna do 6,0 m,
 - obiektów innych niż budynki do 10,0 m,
 - e) geometria dachu: budynku o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym: dach spadzisty, dwu- lub wielospadowy lub dach mansardowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 45 – 55°, przy czym dla dachów mansardowych dopuszcza się nachylenie dolnej połaci dachowej do 75°, ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - f) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - elewacja, zgodnie z zapisami planu § 8 pkt 1 lit c;
 - pokrycie dachu dachówką, blachą w rąbek lub materiałem szlachetnym, z dopuszczeniem gontu papowego do pokrycia dachów budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym, przy czym ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej oraz antracytowej (i ich pochodnych);
- 5) nakaz dostosowania formy architektonicznej (gabarytów, geometrii dachu) do budynków w otoczeniu,
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m².
- 7) dopuszcza się wydzielenie działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dla ciągów komunikacyjnych, a także dla parkingów o minimalnej powierzchni 1 m².

§ 25.1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług oświaty;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) budynki gospodarcze,
 - c) budynki garażowe,
 - d) budynki gospodarczo-garażowe;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,90,
 - d) wysokość zabudowy:
 - budynku: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. do 15,0 m, przy czym dopuszcza się lokalizację dominanty architektonicznej, której przewyższenie nie przekracza 17,0 m, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w planie § 8 pkt 2 dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu;
 - budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo-garażowego: jedna kondygnacja nadziemna do 6,0 m,
 - obiektów innych niż budynki do 16,0 m,
 - e) geometria dachu:
 - budynku o przeznaczeniu podstawowym: dach spadzisty, dwu- lub wielospadowy, lub dach mansardowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 45 – 55°, przy czym dla dachów mansardowych dopuszcza się nachylenie dolnej połaci dachowej do 75°,
 - budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, uwzględnienie ograniczeń zapisanych w planie § 8 pkt 2,
 - f) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - elewacja, zgodnie z zapisami planu § 8 pkt 1 lit c;
 - pokrycie dachu dachówką, blachą w rąbek lub materiałem szlachetnym, z dopuszczeniem gontu papowego do pokrycia dachów budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym, przy czym ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej oraz antracytowej (i ich pochodnych),
 - dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, uwzględnienie ograniczeń zapisanych w planie § 8 pkt 2;
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m².

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **UO** dopuszcza się lokalizację łączników pomiędzy budynkami o wysokości jednej kondygnacji na poziomie pierwszej, drugiej lub trzeciej kondygnacji.

§ 26.1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) nieuciążliwe usługi,
- b) budynki garażowe;

3) lokalizacja budynków jako wolnostojących;

4) maksymalną liczbę lokali mieszkalnych w nowo realizowanej zabudowie – 4;

5) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% 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 12,0 m,
- budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym: jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
- dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, uwzględnienie ograniczeń zapisanych w planie § 8 pkt 2,
- obiektów innych niż budynki do 12,0 m;

e) geometria dachu:

- budynku o przeznaczeniu podstawowym: dach spadzisty wielospadowy lub dach mansardowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 45 – 55°, przy czym dla dachów mansardowych dopuszcza się nachylenie dolnej połaci dachowej do 75°,
- budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
- dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, uwzględnienie ograniczeń zapisanych w planie § 8 pkt 2;

f) wykończenie zewnętrzne budynków:

- elewacja, zgodnie z zapisami planu § 8 pkt 1 lit c;
- pokrycie dachu dachówką, blachą w rąbek lub materiałem szlachetnym, z dopuszczeniem gontu papowego do pokrycia dachów budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym, przy czym ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej oraz antracytowej (i ich pochodnych),
- dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, uwzględnienie ograniczeń zapisanych w planie § 8 pkt 2;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m².

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **MW**, dopuszcza się:

- 1) lokalizację usług o przeznaczeniu dopuszczalnym wyłącznie w budynku o przeznaczeniu podstawowym na kondygnacji parteru;
- 2) wydzielenie działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dla ciągów komunikacyjnych, a także dla parkingów o minimalnej powierzchni 1 m².

§ 27. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZO**, **2ZO**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni otwartej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;

3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 95% powierzchni terenu.

§ 28. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni - lasy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zagospodarowanie dopuszczone w lasach ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95% powierzchni terenu,

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem **1ZL, 2ZL, 3ZL** dopuszcza się lokalizację:

- 1) parkingów leśnych;
- 2) urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej
- 3) obiektów dopuszczonych w lasach ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem **E**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki stacji transformatorowej;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni terenu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni terenu,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,40,
 - d) wysokość zabudowy: do 6,0 m,
 - e) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 55°,
 - f) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - elewacja, zgodnie z zapisami planu § 7 pkt 1 lit c,
 - pokrycie dachu dachówką, blachą i blachodachówką, gontem papowym lub materiałem szlachetnym, przy czym ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej oraz antracytowej (i ich pochodnych).

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **E** dopuszcza się modernizację istniejących urządzeń elektroenergetycznych.

§ 30. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **K** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej - kanalizacji;
- 2) zakaz lokalizacji budynków,
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej.

§ 31. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
 - a) dla terenu 1KDL – od 12,0 do 18,0 m,

- b) dla terenu 2KDL - od 7,0 do 25,0 m,
- c) dla terenu 3 KDL - od 11,0 do 24,0 m;
- 3) dla terenów 1KDL, 2KDL, 3KDL:
 - a) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
 - b) co najmniej jednostronny chodnik,
 - c) dla terenu 1KDL lokalizację ścieżki rowerowej,
 - d) dla terenu 3KDL lokalizację ronda na skrzyżowaniu ulic Tetmajera i Kasprowicza;

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL**, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32.1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 10,0 m;
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 4) co najmniej jednostronny chodnik.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **KDD**, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDxs, 2KDxs, 3KDxs, 4KDxs, 5KDxs, 6KDxs, 7KDxs, 8KDxs, 9KDxs, 10KDxs, 11KDxs**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – ciągów pieszo - jezdnych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącym przebiegiem dróg oznaczonym na rysunku planu, przy czym:
 - a) dla terenu 1KDxs – od 7,0 do 11,0 m,
 - b) dla terenu 2KDxs – od 4,0 do 10,0 m,
 - c) dla terenu 3KDxs – od 4,0 do 7,0 m,
 - d) dla terenu 4KDxs – do 7,0 do 10,0 m,
 - e) dla terenu 5KDxs – od 1,0 do 11,0 m,
 - f) dla terenu 6KDxs – 6,0 m,
 - g) dla terenu 7KDxs – 4,0 m,
 - h) dla terenu 8KDxs – do 5,0 do 7,0 m,
 - i) dla terenu 9KDxs – od 4,0 do 7,0 m,
 - j) dla terenu 10KDxs – od 6,0 do 15,0 m,
 - k) dla terenu 11KDxs – 7,0 m;
- 3) dla terenów 6KDxs, 10KDxs lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDx, 2KDx**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – ciągów pieszych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
 - a) dla terenu 1KDx – od 3,0 do 8,0 m,
 - b) dla terenu 2KDx – 3,0 m;
- 3) lokalizacje chodnika;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 35. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
 - a) dla terenu 1KDW – 10,0 m,
 - b) dla terenu 2KDW – do 8,0 do 13,0 m,
 - c) dla terenu 3KDW – od 5,0 do 8,0 m,
 - d) dla terenu 4KDW – 4,0 m,
 - e) dla terenu 5KDW – od 8,0 do 20,0 m,
- 3) przekrój jednojezdniowy;
- 4) dla terenu 1KDW lokalizację zjazdu indywidualnego;
- 5) dla terenu 5KDW lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Janusz Lichocki


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W SĄSIEDZTWIE ULIC 1 MAJA, OKRZEI, KASPROWICZA ORAZ TETMAJERA W SZKLARSKIEJ PORĘBIE

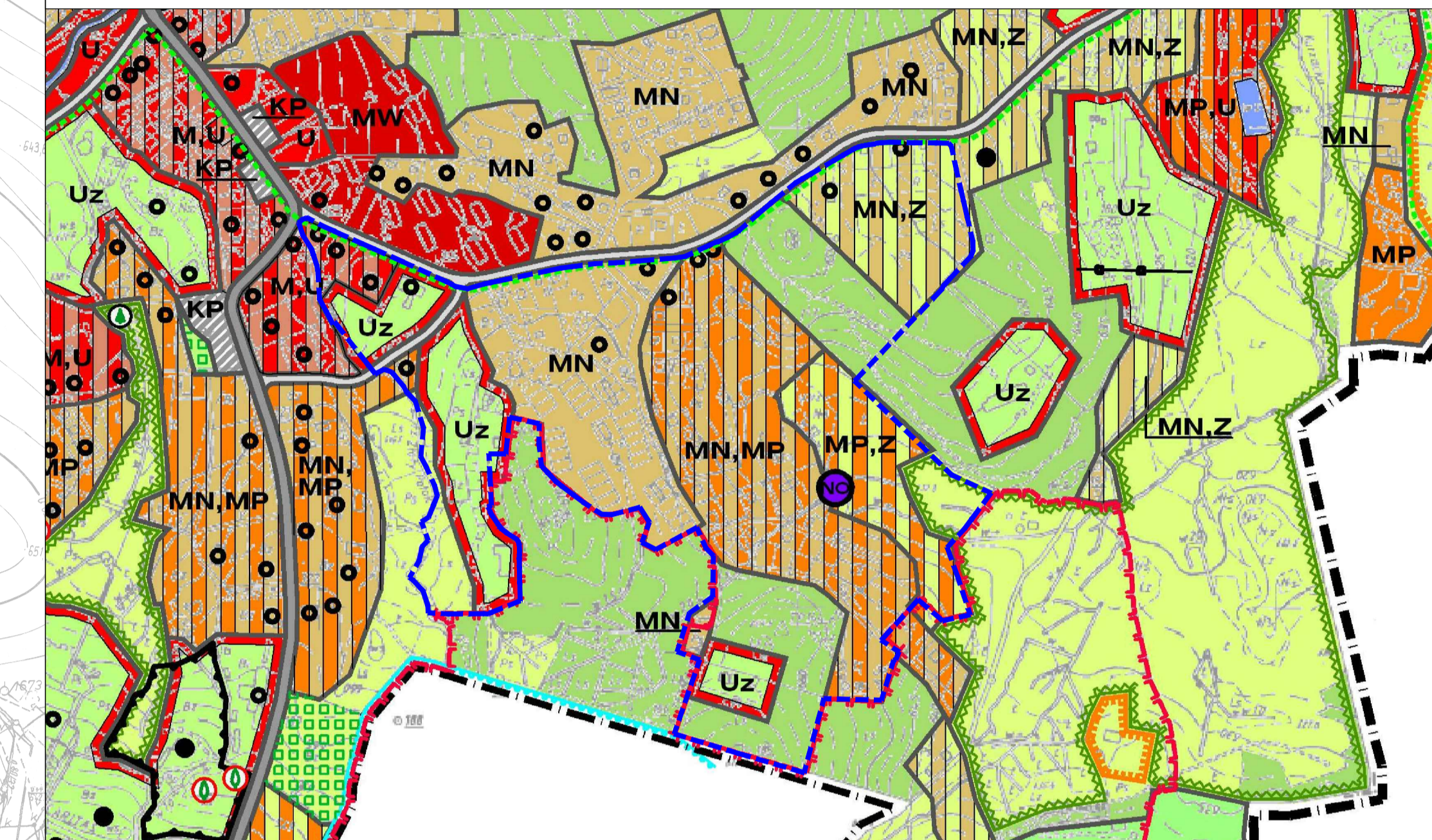
RYSUNEK PLANU 1:1000

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXX/324/2020
Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie
z dnia 30 września 2020 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZKLARSKA PORĘBA (UCHWAŁA NR XXII/222/08 RADY MIEJSKIEJ W SZKLARSKIEJ PORĘBIE Z DNIA 30 KWIEŹNIA 2008R. ZE ZMIANAMI)
















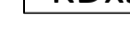












skala 1:5 000

 GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP



OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

-  GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  WYMIARY
-  11MN SYMBOLE TERENÓW ELEMENTARNYCH
- TERENY ZABUDOWY:
 -  MN MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 -  MN/UTp MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG TURYSTYKI, WYPOCZYNKU I PENSJONATOWYCH
 -  MW MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
 -  UO USŁUGOWEJ - USŁUG OŚWIATY
 -  US USŁUGOWEJ - USŁUG SPORTU I REKREACJI
 -  UTp USŁUGOWEJ - ZABUDOWA USŁUG TURYSTYKI, WYPOCZYNKU I PENSJONATOWA
- TERENY ZIELENI I WÓD:
 -  ZL TERENY ZIELENI - LASY
 -  ZO TERENY ZIELENI OTWARTEJ
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
 -  E ELEKTROENERGETYKI
 -  K KANALIZACJI
- TERENY KOMUNIKACJI:
 -  KD.. DRÓG PUBLICZNYCH:
 - KDL - dróg publicznych lokalnych
 - KDD - dróg publicznych dojazdowych
 -  KDXs CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
 -  KDX CIĄGÓW PIESZYCH
 -  KDW DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- TERENY CHRONIONE:
 -  OBIEKTY WYMAGAJĄCE OCHRONY WSKAZANE DO UJĘCIA W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 -  GRANICA OTULINY KARKONOSKIEGO PARKU NARODOWEGO
 -  OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000 - „KARKONOSZE”
 -  SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIEDLSK NATURA 2000 - „KARKONOSZE”
 -  NAWOJETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚRĘDniego NAPIĘCIA SN 20KV
 -  PAS TECHNOLOGICZNY NAWOJETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚRĘDniego NAPIĘCIA SN 20KV
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:
 -  NAZWY WŁASNE
 -  ISTNIEJĄCE GŁÓWNE SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ
 -  ISTNIEJĄCE GŁÓWNE SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ DO LIKWIDACJI
 - ISTNIEJĄCE GŁÓWNE SIECI WODOCIĄGOWE

0m 50m 100m 150m 200m

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXX/324/2020
Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie
z dnia 30 września 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w sąsiedztwie ulic 1 Maja, Okrzei, Kasprowicza oraz Tetmajera w Szklarskiej Porębie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 grudnia 2018 roku do 18 stycznia 2019 roku. Uwagi można było składać do dnia 4 lutego 2019 r. Następnie na skutek przyjętych uwag przedmiotowy projekt został pięciokrotnie ponownie wyłożony do publicznego wglądu:

- 1) w dniach od 15 kwietnia 2019 r. do 10 maja 2019 roku. Uwagi można było składać do dnia 27 maja 2019 r.
- 2) w dniach od 14 czerwca 2019 r. do 8 lipca 2019 r. Uwagi można było składać do dnia 26 lipca 2019 r.
- 3) w dniach od 15 października 2019 r. do 6 listopada 2019 roku. Uwagi można było składać do dnia 21 listopada 2019 r.
- 4) w dniach od 2 stycznia 2020 r. do 27 stycznia 2020 r. Uwagi można było składać do dnia 12 lutego 2020 r.
- 5) w dniach od 1 czerwca 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. Uwagi można było składać do dnia 14 lipca 2020 r.

§ 2. W ustawowym terminie w pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu wpłynęły 2 pisma z uwagami. Uwagi te zostały uwzględnione przez Burmistrza Szklarskiej Poręby, w związku z tym po wprowadzeniu korekt przygotowano projekt do ponownego wyłożenia. Podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu, w ustawowym terminie wpłynęły 4 pisma z uwagami, z których Burmistrz Szklarskiej Poręby nie uwzględnił jednego pisma z 5 uwagami. Podczas trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu, w ustawowym terminie wpłynęło 5 pism z uwagami. Burmistrz Szklarskiej Poręby nie uwzględnił w projekcie planu wniesionych uwag. Podczas czwartego wyłożenia do publicznego wglądu, w ustawowym terminie wpłynęły jedno pismo z dwoma uwagami, z których jedna uwaga została nieuwzględniona częściowo, a druga nieuwzględniona w całości. Podczas piątego wyłożenia do publicznego wglądu, w ustawowym terminie wpłynęło 7 pism z 14 uwagami. Burmistrz Szklarskiej Poręby nie uwzględnił w projekcie 7 uwag. Podczas szóstego wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga.

Podsumowując, Burmistrz Szklarskiej Poręby nie uwzględnił 5 uwag z drugiego wyłożenia, 13 uwag z trzeciego wyłożenia, 2 uwag z czwartego wyłożenia i 7 uwag z piątego wyłożenia. W związku z czym Rada Miejska w Szklarskiej Porębie rozstrzygnęła o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z załączonym wykazem.

WYKAZ DO ZAŁĄCZNIKA NR 2

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SZKLARSKIEJ PORĘBIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W SĄSIEDZTWIE ULIC 1 MAJA, OKRZEI, KASPROWICZA ORAZ TETMAJERA W SZKLARSKIEJ PORĘBIE

- II wyłożenie do publicznego wglądu –

- projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 15 kwietnia 2019 roku do 10 maja 2019 roku. Możliwość składania uwag do dnia 27 maja 2019 r.-

L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	27.05.2019	osoba prywatna	1) Wnioskuje o zmianę wysokości zabudowy na terenach oznaczonych symbolem 1MN (nieruchomości położone przy ulicy 1 Maja 26 i 28) z 12 metrów do 8 metrów, gdyż nieruchomości te znajdują się w obszarze otoczonym budynkami parterowymi z dachem dwuspadowym o wysokości do 8 m.				x	W projekcie mpzp obniżono wysokość budynków o przeznaczeniu podstawowym do 9m, zgodnie z większością uwag.
			2) W paragrafie 8 punkt 2 lit. b – po słowach „...zakaz przebudowy obiektów polegającej na zmianie ilości kondygnacji i ich wysokości...” – należy dodać nakaz ewentualnej odbudowy obiektu o dotychczasowej ilości kondygnacji i w dotychczasowej wysokości i gabarytów.				x	Zapis ingeruje w zapisy konserwatorskie – wymagałby ponownego uzgodnienia z WKZ
			3) W paragrafie 8 punkt 2 lit. b – po słowach „...nakaz zachowania historycznego układu i geometrii połączeń dachowych” należy zmienić słowo „...z wyłączeniem” na słowo z włączeniem!				x	W projekcie mpzp użyto sformułowania „z uwzględnieniem”.
			4) Paragraf 8 punkt 2 lit. b powinien dotyczyć również nowo powstających budynków na obszarze oznaczonym symbolem 1MN (nieruchomość przy ulicy 1 Maja 26 i 28)				x	Większość zapisów dotyczącej nowej zabudowy, a mającej nawiązywać do historycznej jest ujęta w par. 8 pkt 1 lit. c oraz w zapisach szczegółowych dla terenów.

			5) W razie odbudowy lub przebudowy tych budynków powinny one wyglądać jak dotychczasowe budynki o tych samych parametrach.				x	Zapis ingeruje w zapisy konserwatorskie – wymagałby ponownego uzgodnienia z WKZ
--	--	--	--	--	--	--	---	---

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SZKLARSKIEJ PORĘBIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W SĄSIEDZTWIE ULIC 1 MAJA, OKRZEI, KASPROWICZA ORAZ TETMAJERA W SZKLARSKIEJ PORĘBIE

- III wyłożenie do publicznego wglądu –

- projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 14 czerwca 2019 r. do 8 lipca 2019 r. Możliwość składania uwag do dnia 26 lipca 2019r.-

L P.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	26.07.2019	Osoba fizyczna	W związku z ogłoszeniem Burmistrza Szklarskiej Poręby, z dnia 6 czerwca 2019 r. w sprawie ponownego (3) wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w sąsiedztwie ulic 1 Maja, Okrzei, Kasprowicza oraz Tetmajera w Szklarskiej Porębie, działając na podstawie art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), zgłaszam niniejszym następujące uwagi: dla działek oznaczonych ewidencyjne nr 86 i 87/1 oraz 47/5 obręb 0007, w § 20 ust. 1 pkt. 4 lit d, terenu oznaczonego symbolem 3MN/UTp - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usług turystyki, wypoczynku i pensjonatowa, wysokość zabudowy - budynku o przeznaczeniu podstawowym do dwóch kondygnacji nadziemnych, wprowadzić wysokość do 12 metrów, zamiast wysokości 9,0 m.	Teren oznaczony symbolem 3MN/UTp. Działka nr geod. 86, 87/1, 47/5, obręb Szklarska Poręba - 7	3MN/UTp – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – zabudowa usług turystyki, wypoczynku i pensjonatowa		x	Wysokość 12,0 m jest niezgodna ze studium.

			<p>W pierwotnej wersji planu przewidziano dla tej lokalizacji wysokość zabudowy 12 metrów wynikającą z dotychczasowych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie mamy zastrzeżeń co do planu na pozostałych działkach. Jednakże lokalizacja działek których jesteśmy właścicielami powoduje, że zabudowa do 9 metrów będzie szkodliwa zarówno ze względów urbanistycznych, jak również z uwagi na interesy właścicieli potencjalnie wybudowanego budynku. Działki Działki 47/5 oraz 87/1 to de facto 7 metrowa stroma skarpa będąca poszerzeniem obszaru z poziomu ulicy Kasprowicza. Od strony południowej znajduje się natomiast niższa skarpa stanowiąca trawers dojazdowy do budynku położonego pod numerem 15. Jakakolwiek zabudowa możliwa jest natomiast na poziomie działki nr 86 która położona jest niejako w niecce. Ograniczenia budowlane powodują zatem, że budowa jakiegokolwiek obiektu odbywać się będzie z poziomu działki nr 86. Budynek o wysokości 9 metrów będzie zatem położony w całości w zagłębieniu zaś z ulicy Kasprowicza widoczny będzie jedynie jego dach. Należy zwrócić uwagę, że położony po przeciwnej stronie ulicy budynek pod numerem 3 jest znacznie wyższy i ewentualna zabudowa pod numerem 9 powinna nawiązywać do tej zabudowy. Ponadto zachwiane zostaną zasady związane z dostępem do nasłonecznienia od strony południowej i południowo zachodniej. Budynek przy ulicy Kasprowicza położone dalej, pod numerami 15, 19, 17 również znajdują się poniżej ulicy Kasprowicza, jednakże nie są oddzielone od ulicy tak stromą skarpią, oddalone są od niej kilka metrów dalej oraz mają otwarty widok od strony wschodniej, gdyż tak ukształtowany jest stok na którym są położone. Nie ma zatem efektu niecki, jak ma to miejsce w przypadku działki pod numerem 9. W załączeniu przedkładamy zdjęcie na którym naniesiony został potencjalny budynek. Pokazuje ono efekt widoku z ulicy. Jak widać również ze względów estetycznych i architektonicznych taka zabudowa nie jest wskazana. W związku z powyższym zgłaszamy zastrzeżenia i wnosimy o dokonanie korekty planu w zakresie działek nr 86 i 87/1 oraz 47/5 obręb 0007.</p>				
--	--	--	--	--	--	--	--

2	25.07.2019	Osoba fizyczna	2. dla terenu oznaczonego symbolem 5UTp - zabudowa usługowa - usług turystyki, wypoczynku i pensjonatowa § 22 ust. 1 pkt. 3 lit d, wysokość zabudowy - budynku o przeznaczeniu podstawowym: do czterech kondygnacji naziemnych, wprowadzić wysokość do 12 metrów zamiast ustalonej w projekcie planu wysokości do 15,0 m.	Teren oznaczony symbolem 5UTp.	5UTp – tereny zabudowy usługowej – zabudowa usług turystyki, wypoczynku i pensjonatowa		x	Projekt planu nie był wyłożony w zakresie, który porusza uwaga.
3	24.07.2019	Osoba fizyczna	Jako pełnomocnik zarządcy nieruchomości znajdującej się w obszarze projektu MPZP tj. w Szklarskiej Porębie przy ul. Makuszyńskiego 1 (dz. nr 020604_1.0007.69), wnioskuję o: 1. Wprowadzenie dla obszaru 3MN/UTp (lub szczegółowo dla wskazanej działki) możliwości budowania ściany (lub nadbudowy ściany) w lokalizacji ścian budynku istniejącego. Obecnie ściana budynku mieszkalnego jednorodzinne w kondygnacji parteru (nieposiadająca otworów budowlanych) przekracza granicę nieruchomości gruntowej (dz. nr 020604_1.0007.69). Nad tą częścią funkcjonuje taras, który w okresie zimowym stwarza problemy w postaci zalegania śniegu. Jego zadanie spowoduje konieczność wybudowania fragmentu ściany szczytowej dla zamknięcia przestrzeni podpołaciowej (w lokalizacji ścian budynku istniejącego), a w zgodzie z § 12 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (zwanego dalej WT) będzie to możliwe, tylko jeżeli odpowiedni zapis (cytując § 12 ust. 2 WT: sytuowanie budynku ścianą bez otworów budowlanych „dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli plan miejscowy przewiduje taką możliwość”) znajdzie się w MPZP. W istniejącej sytuacji własnościowej nie „załatwia” to problemu przekroczenia granicy, ale przekroczenie jest na tyle niewielkie, że technicznie jest możliwe (ściana istniejąca będzie wraz ze stropem stanowić podparcie nowego fragmentu) postawienie ściany w granicy. Po unormowaniu spraw własnościowych także (z tych samych powodów) wnioskowany zapis będzie potrzebny. Z kolei ściana kondygnacji I piętra (zawierająca	Działka nr geod. 69, obręb Szklarska Poręba - 7	3MN/UTp – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – zabudowa usług turystyki, wypoczynku i pensjonatowa		x	Projekt planu nie był wyłożony w zakresie, który porusza uwaga.

			<p>wyjscie na wspomniany wcześniej taras) jest usytuowana w odległości ok. 2 m od granicy (nierównoległe) czyli także w odległości mniejszej niż zakładane w WT. Stąd wniosek o możliwość budowania ściany (lub nadbudowy ściany) w lokalizacji dopuszczonej przez WT - w mojej ocenie, aby uniknąć wątpliwości prawnych, najbardziej pożądaną dla wnioskowanej sytuacji byłby zapis: „dopuszczenie budowy i nadbudowy ścian przy granicy nieruchomości oraz w istniejącej lokalizacji ścian budynku”.</p>					
			<p>2. Dopuszczenie dla obszaru 3MN/UTp (lub szczegółowo dla wskazanej działki; ewentualnie dla całego zakresu MPZP w § 8 pkt 1) zachowania istniejących spadków dachu dla rozbudowy i przebudowy budynku. Obecnie funkcjonujący budynek jest stosunkowo niewielki (ok. 60 m² powierzchni netto), nawet jak na standardy domu jednorodzinnego. Jego rozbudowa (przestrzennie pożądana i dopuszczona m.in. wielkością działki) powinna być (zgodnie z proponowanymi zapisami MPZP) przekryta dachem spadzistym 45-55°. Taki dach nad rozbudową, w połączeniu z istniejącym, spowoduje dysonans w ogólnej formie budynku. Stąd wniosek o dopuszczenie (nie nakaz) zachowania istniejących spadków dachu.</p>	<p>Działka nr geod. 69, obręb Szklarska Poręba - 7</p>	<p>3MN/UTp – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – zabudowa usług turystyki, wypoczynku i pensjonatowa</p>		x	<p>Projekt planu nie był wyłożony w zakresie, który porusza uwaga.</p>
4	16.07.2019	Osoba fizyczna	<p>1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wnoszę o wprowadzenie w § 8 pkt 2 projektu uchwały, dla obiektów wymagających ochrony wskazanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków nakaz ochrony poprzez w przypadku zniszczenia i rozbiórki takiego obiektu konieczność jego odbudowy z zachowaniem dotychczasowej funkcji obiektu, bryły, kształtu dachu, wystroju elewacji i gabarytu budynku.</p>	Obszar planu.	§ 8 pkt 2 lit. a i lit. b		x	<p>Projekt planu nie był wyłożony w zakresie, który porusza uwaga.</p>
			<p>2. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wnoszę o zastosowanie zapisów zawartych w § 8 pkt 2 lit „a” i lit „b” projektu uchwały również dla nowo powstających obiektów w miejsce rozebranych obiektów, a które wskazane zostały do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków budynków tj. w obszarach wskazanych na rysunku planu.</p>	Obszar planu.	§ 8 pkt 2 lit. a i lit. b		x	<p>Projekt planu nie był wyłożony w zakresie, który porusza uwaga.</p>

5	27.06.2019	Osoba fizyczna	<p>Jako zarządca znajdującej się w obszarze projektu MPZP nieruchomości w Szklarskiej Porębie przy ul. I maja 44a (dz. nr 020604_1.0006.857) wnioskuje o:</p> <p>1. Wprowadzenie dla obszaru 2MN (w konsekwencji także 1MN, 3MN i 4MN; gdzie przebiega granica między 2MN i 8MN?) możliwości wprowadzenia usług innych niż pokoje gościnne (chodzi o handel lub biura; proponowany zapis: usługi nieuciążliwe lub inne - zgodnie z definicjami § 3), który to zapis jest dopuszczony zapisami studium (usługi na powierzchni do 50% powierzchni przeznaczenia podstawowego), oraz jest uzasadniony znacznym ruchem pieszych na tym obszarze (potencjalny popyt; spowodowany w dużej mierze działalnością obiektu Blue Mountain).</p>	Działka nr geod. 857, obręb Szklarska Poręba - 6	1MN, 2MN, 3MN, 4MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		x	Projekt planu nie był wyłożony w zakresie, który porusza uwaga.
			<p>2. Sprawdzenie zapisu o "pasie technologicznym napowietrznych linii średniego napięcia SN 20 kV" na rysunku planu. Czy taka linia jest planowana - nie jest ona obecna w terenie? Jeżeli jest planowana, to nie wyrażam na taki jej przebieg zgody. Być może chodzi o linię kablową - prowadzoną w gruncie.</p>	Działka nr geod. 857, obręb Szklarska Poręba - 6	§ 13 pkt 2 i 3		x	Projekt planu nie był wyłożony w zakresie, który porusza uwaga.
			<p>3. Rozważenie zmiany rozszerzenia definicji obiektu istniejącego z "będące w chwili uchwalenia planu w trakcie budowy" na "na których realizację w chwili uchwalenia planu funkcjonuje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę". Może to ograniczyć roszczenia z tytułu utraty praw nabytych.</p>	Działka nr geod. 857, obręb Szklarska Poręba - 6	§ 3		x	W projekcie planu brak definicji „obektu istniejącego”. Ponadto § 3 projektu planu, w którym zawarte są definicje nie podlegał temu wyłożeniu.
			<p>4. Rozważenie zmiany definicji wysokości budynku na zgodną z zapisami aktualnego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (i ewentualnych następczych aktów prawnych - do konsultacji prawnej). Taka regulacja będzie zgodna z ideą spójności stanowienia prawa, a jednocześnie należy zauważyć, że aktualny zapis "wciąga" w wysokość budynku np. wyniesienia poziomu parteru budynku związane z technologią budowy, a mające wpływ m.in. na ochronę przeciwilgociową.</p>	Działka nr geod. 857, obręb Szklarska Poręba - 6	§ 3		x	§ 3 projektu planu, w którym zawarte są definicje nie podlegał temu wyłożeniu.
			<p>5. Dopuszczenie w § 8, pkt 2, lit. c zewnętrznych okładzin drewnianych i kamiennych (w miejsce tylko ceramicznych i tynkowych).</p>	Działka nr geod. 857, obręb Szklarska Poręba - 6	§ 8 pkt 2 lit. c		x	Projekt planu nie był wyłożony w zakresie, który porusza uwaga.

			6. Zmianę § 8, pkt 3 w celu promocji tradycyjnych rozwiązań lokalnych w miejsce negacji tradycyjnych rozwiązań pochodzących z innych regionów. Jednocześnie nie widzę uzasadnienia dla negacji tylko jednego stylu. Dlaczego np. styl "norweski" jest dobry, a "zakopiański" zły? Skoro decyzja o przynależności obiektu/detalu do danego stylu jest, tak czy inaczej, w rękach organu wydającego pozwolenie na budowę (który interpretuje zapisy MPZP), więc proponuję wprowadzić zapis o konieczności uzasadnienia, we wniosku o pozwolenie na budowę (lub konkretnie w projekcie budowlanym), przynależności do lokalnej tradycji budowlanej (tradycyjnej zabudowy terenów w promieniu 100 km) rozwiązań budowlanych (w odróżnieniu od reklamowych regulowanych innym aktem) zastosowanych we wnioskowanym obiekcie.	Działka nr geod. 857, obręb Szklarska Poręba - 6	§ 8 pkt 3		x	Projekt planu nie był wyłożony w zakresie, który porusza uwaga.
			7. Dopuszczenie wprowadzenia w obszarze 2ZL elementów zagospodarowania parkowego (także parkingu i być może niewielkiej kubatury). W ostatnich wnioskach budżetu obywatelskiego pojawił się wniosek o takie zagospodarowanie, a obecne zapisy na to nie pozwalają dopuszczając jednocześnie sytuowanie „parkingów leśnych” (jaka definicja?) mających uzasadnienie funkcjonalne może jedynie w obszarze 1ZL.	Działka nr geod. 857, obręb Szklarska Poręba - 6	2ZL – tereny zieleni – lasy		x	Projekt planu nie był wyłożony w zakresie, który porusza uwaga.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SZKLARSKIEJ PORĘBIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W SĄSIEDZTWIE ULIC 1 MAJA, OKRZEI, KASPROWICZA ORAZ TETMAJERA W SZKLARSKIEJ PORĘBIE

- IV wyłożenie do publicznego wglądu –

- projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 15 października 2019 r. do 6 listopada 2019 roku. Możliwość składania uwag do dnia 21 listopada 2019r.-

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9

1	05.11.2019	Osoby fizyczne	<p>Wnosimy uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w sąsiedztwie ulic 1 maja, Okrzei, Kasprowicza oraz Tetmajera w Szklarskiej Porębie. Uwagi odnoszą się do terenów zlokalizowanych przy ulicy Tetmajera w ramach działki o numerze ewidencyjnym 111/2 (w załączeniu, według geoportalu dla powiatu jeleniogórskiego) dotychczas użytkowanej jako teren leśny (LsV) oraz w niewielkiej części Bp.</p> <p>Istniejąca dotychczas w sąsiedztwie zabudowa ma charakter zabudowy niskiej dostosowanej do charakteru tej części miasta, w przypadku budynku przy ulicy Tetmajera 2 o podstawowej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka o numerze ewidencyjnym 111/2 dotychczas stanowi teren leśny. Zmiana sposobu jej użytkowania będzie skutkować zniszczeniem lasu o istotnych walorach przyrodniczych. Określenie jej funkcji w planie jako tereny zabudowy usługowej (3 UTp) będzie skutkowało powstaniem kolejnego w tej części miasta obiektu (apartamentowca lub hotelu) obciążającego istniejący układ komunikacyjny, zwiększającego pobór wody oraz dokonującego zrzut ścieków. Powyższe prowadzić do pogorszenia walorów krajobrazowych tej części miasta oraz pogorszenia warunków życia dotychczasowych mieszkańców nieruchomości zlokalizowanych w sąsiedztwie. Niniejsze uwagi w pełni odnoszą się również do zwiększenia części działki o numerze ewidencyjnym 112 na której planuje się określenie jej funkcji w planie jako tereny zabudowy usługowej (3 UTp).</p> <p>W związku z powyższym w odniesieniu do działki o numerze ewidencyjnym 111/2 wnosimy o nieokreślenie w planie jej przeznaczenia podstawowego jako tereny zabudowy usługowej 3UTp, lecz określenie jej przeznaczenia podstawowego (zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania) jako tereny zieleni – lasy 1ZL.</p>	<p>Teren oznaczony symbolem 3UTp. Działka nr geod. 111/2, 112 obręb Szklarska Poręba - 7</p>	<p>3UTp – tereny zabudowy usługowej – zabudowa usług turystyki, wypoczynku i pensjonatowa</p>		x	<p>Projekt planu nie był wyłożony w zakresie, który porusza uwaga. Ze względu na fakt, że działka nr 111/2 jest własnością miasta, w tym zakresie została uwzględniona i na jej terenie zamiast funkcji UTp wprowadzono teren ZL, zgodnie ze stanem istniejącym. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie nieruchomości nr 112, niebędącej własnością miasta.</p>
			<p>W związku z powyższym w odniesieniu do działki o numerze 112 wnosimy o:</p> <p>1. ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy dla budynku o przeznaczeniu podstawowym do dwóch kondygnacji nadziemnych tj. do 9,0 metrów,</p>	<p>Teren oznaczony symbolem 3UTp. Działka nr geod. 112</p>	<p>3UTp – tereny zabudowy usługowej – zabudowa usług turystyki, wypoczynku i pensjonatowa</p>		x	<p>Projekt planu nie był wyłożony w zakresie, który porusza uwaga.</p>

			2.ograniczenie dopuszczalnej wysokości obiektów innych niż budynku do 9,0 metrów, 3.ograniczenie dopuszczalnej wysokości obiektów innych niż budynki do 9,0 metrów, 4.ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki do 15% powierzchni działki budowlanej, 5.ograniczenie intensywności zabudowy w następującym przedziale: minimalne 0,01 – maksymalna 0,36 zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 60% powierzchni działki budowlanej.	obręb Szklarska Poręba - 7				
--	--	--	--	----------------------------	--	--	--	--

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SZKLARSKIEJ PORĘBIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W SĄSIEDZTWIE ULIC 1 MAJA, OKRZEI, KASPROWICZA ORAZ TETMAJERA W SZKLARSKIEJ PORĘBIE

- *V wyłożenie do publicznego wglądu –*
- *projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 2 stycznia 2020 r. do 27 stycznia 2020 r. Możliwość składania uwag do dnia 12 lutego 2020 r.-*

L P.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	10.02.2020	osoba prywatna	W związku z toczącą się procedurą sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów w sąsiedztwie ulic 1 Maja, Okrzei, Kasprowicza oraz Tetmajera w Szklarskiej Porębie, oraz kolejnym (piątym) wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, jako właściciel działki nr 101/2 obr. 0007 miasta Szklarska Poręba, położonej przy ul. 1 Maja, zgłaszam następującą uwagę: Działka, której jestem właścicielem leży w granicach terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 8MN/UTp . W pierwszej wersji projektu planu teren ten przeznaczony był pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zabudowę usługową (turystyczna) o	dz. nr 101/2, obręb 0007	8MN/UTp		x	Zapisy w zakresie wysokości zostały zmienione ze względu na brak zgodności ze studium intensywności zabudowy (co jest powiązane z parametrem wysokości).

			<p>wysokości do 12,00 metrów (do trzech kondygnacji nadziemnych). Dla takiego parametru projekt uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia, co wskazuje, że działka posiada predyspozycje do realizacji zabudowy o takiej wysokości.</p> <p>Pierwsze konsultacje społeczne, którym poddano projekt planu nie przyniosły żadnych uwag i zastrzeżeń do tego ustalenia, co pozwala uznać, że również z perspektywy oczekiwań społeczności lokalnej ta decyzja planistyczna nie budziła zastrzeżeń.</p> <p>Ustalenie to zostało więc podtrzymane w kolejnym (drugim) wyłożeniu, co dodatkowo wzmacnia pogląd, że nie było problematyczne.</p> <p>Wszystkie kolejne wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu były już ograniczone wyłącznie do zmian wprowadzonych w tym projekcie, zatem z formalnego punktu widzenia nie obejmowały terenu 8MN/UTp. Potwierdzają to obwieszczenia Burmistrza, w którym podano, że istnieje możliwość wnoszenia uwag „w zakresie wprowadzonych zmian”. Skoro zatem teren 8MN/UTp nie był objęty zmianami, to wniesieniu uwag dotyczących tego terenu nie było formalnie możliwe.</p> <p>Jednak w trzecim wyłożeniu pojawiła się zmiana zapisów projektu planu polegająca m.in. na obniżeniu maksymalnej wysokości zabudowy do 9,00 m (również dla terenu 8MN/UTp na którym znajduje się moja działka). Biorąc pod uwagę przedstawiony powyżej tryb procedury planistycznej zmiana ta musiała nastąpić w wyniku okoliczności nie wynikających wprost z art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ten stan rzeczy znajduje potwierdzenie w Zarządzeniach Burmistrza Szklarskiej Poręby o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu (Nr 0050/68/2019 z dnia 14 lutego 2019r.; 0050/131/2019 z dnia 30 maja 2019r.; 0050/167/2019 z dnia 16 sierpnia 2019r. oraz 0050/244/2019 z dnia 29 listopada 2019r.), które nie zawierają żadnego rozstrzygnięcia ingerującego w wysokość zabudowy na terenie 8MN/UTp.</p> <p>W związku z powyższym wnioskuję, że Organ sporządzający plan zaingerował zatem w to ustalenie z własnej inicjatywy i tym samym, bez wyraźnych</p>				
--	--	--	---	--	--	--	--

			<p>przesłanek merytorycznych, społecznych lub prawnych, istotnie wkroczył w moje prawo własności. Skoro bowiem dokonane uzgodnienia wykazały, że lokalizacja zabudowy o wysokości 12,00 m nie narusza przepisów prawa, w tym zasad ochrony zabytkowego układu urbanistycznego miasta, ochrony środowiska i innych, a konsultacje społeczne brak formalnych przesłanek do zmiany tego zapisu, to decyzję podjętą przez organ sporządzający plan należy uznać za działanie całkowicie subiektywne i stanowiące nadmierną ingerencję władztwa planistycznego w prawa właścicielskie.</p> <p>Jak orzekł Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 17 kwietnia 2018 r. (sygn. II OSK 1410/16) uchylając wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 2 września 2016 r. (sygn. II SA/Op 489/15). <i>Wprowadzone przez plany miejscowe ograniczenia prawa własności mieszczą się w pojęciu władztwa planistycznego. Nie oznacza to jednak, że uprawnienie gminy ma charakter nieograniczony i że gmina ma pełną swobodę w określaniu przeznaczenia i zasad zagospodarowania poszczególnych obszarów położonych na jej terenie. Uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania nie może być nadużywane. Sprawując władztwo planistyczne, gmina powinna mieć zawsze na uwadze, że wprowadzone ograniczenia prawa własności muszą być konieczne ze względu na wartości wyżej cenione np. potrzeba interesu publicznego. Konieczne jest takie wyważenie ww. interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem.</i></p> <p><i>Ingerencja w prawo własności musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się ograniczenia.</i></p> <p>Jako możliwą przyczynę takiej sytuacji biorę również pod uwagę zwykłą pomyłkę. W procesie uchwalania planu rzeczywiście zostały zgłoszone i zatwierdzone postulaty dotyczące zmiany dopuszczalnej wysokości do 9 m i liczby kondygnacji do dwóch, ale zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza z dnia 30 maja 2019 nr 0050.131.2019 dotyczyły one terenów 3MN/UTp,</p>				
--	--	--	---	--	--	--	--

		<p>4MN/UTp oraz 5MN/UTp (<u>nie dotyczyły w szczególności terenu 8MN/UTp</u>).</p> <p>Ostatecznie w świetle tego co przedstawiłem powyżej zmianę wprowadzoną w projekcie planu w odniesieniu do mojej działki należy uznać za nieuprawnioną. Należy także zwrócić uwagę, że w projekcie planu chociażby nie zrekompensowano zmniejszonej wysokości poprzez modyfikację wskaźników urbanistycznych, co mogło potencjalnie utrzymać pierwotnie zakładaną pojemność inwestycyjną terenu (np. przy zwiększeniu maksymalnej powierzchni zabudowy z 20% do 30% powierzchni działki budowlanej).</p> <p>Pozostawienie tych wskaźników na pierwotnym poziomie, w warunkach obniżenia wysokości zabudowy istotnie ograniczyło moje możliwości inwestycyjne. Przy powierzchni zabudowy ustalonej maksymalnie na 20% powierzchni działki budowlanej i wysokości obniżonej do 2 kondygnacji dla mojej działki 101/2 możliwe jest osiągnięcie intensywności zabudowy jedynie 0,40. Tym samym zachowanie w projekcie planu tego wskaźnika na wcześniejszym poziomie (0,60) stanowi w przypadku mojej działki fikcję. W praktyce bowiem budynek dwukondygnacyjny nie może wykorzystać w całości tego parametru. Tak więc wprowadzone zmiany oznaczają nie tylko konieczność obniżenia zabudowy o jedną kondygnację, ale również ograniczenie pojemności inwestycyjnej działki o ok. 1/3 co w istotny sposób godzi w mój interes jako właściciela nieruchomości.</p> <p>W związku z powyższym wnoszę o dokonanie ponownej analizy projektu planu oraz przywrócenie ustaleń odnoszących się do wysokości zabudowy w brzmieniu jakie przedstawiono w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu w ramach pierwszego i drugiego wyłożenia, tj. <u>12,00 metrów i trzech kondygnacji</u>.</p> <p>Pragnę równocześnie podkreślić, że działka nr 101/2 obr. 0007 posiada dodatkowe utrudnienia lokalizacyjne wynikające z położenia w sąsiedztwie lasu. Ogranicza to istotnie powierzchnię, na której możliwe jest usytuowanie zabudowy, chociażby ze względu na przepisy przeciwpożarowe. Tak więc w tej szczególnej</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

			<p>sytuacji przywrócenie pojemności inwestycyjnej działki możliwe jest jedynie poprzez powrót do wysokości zabudowy ustalonej w pierwszej edycji planu (tj. 3 kondygnacji nadziemnych i dopuszczalnej wysokości 12,00 m).</p> <p>Jak zauważyłem, w trakcie prac planistycznych dokonywali Państwo zmian projektu planu polegających na wyodrębnieniu dodatkowych terenów i nadanie im indywidualnych parametrów (np. teren 9MN/UTp). <u>Wnoszę/dopuszczam zatem o zastosowania analogicznego rozwiązania w przypadku mojej działki (wyodrębnienie mojej działki jako np. 10MN/UTp i ustalenie dopuszczalnej wysokości zabudowy 12 m oraz trzech kondygnacji).</u></p> <p>Powrót do pierwotnych ustaleń planu nie wiąże się z koniecznością powtórzenia opiniowania i uzgadniania projektu, a więc nie nakłada na gminę istotnych obciążeń.</p> <p>Załączniki: 1. Fragment mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 z oznaczonymi granicami działki nr 101/2 obr. 0007.</p>					
2	12.02.2020	osoba prywatna	<p>2. Uzupełnić § 11. Poza wyliczeniem obligatoryjnego dla planu miejscowego art. 15 ust. 2 pkt. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie odniesiono się czy obszary te występują czy też nie. Opisano jedynie obszary Natura 2000</p>	w granicach opracowania	§ 11		x	W przypadku wskazanych obszarów, w tekście uchwały wprowadzone byłyby odpowiednie ustalenia.
			<p>6. Na rysunku planu, wyrys ze studium skorygować granicę terenu objętego opracowaniem planu w zakresie jego przebiegu oraz koloru granicy tego planu.</p>	w granicach opracowania	Wyrys ze studium – rysunek planu		x	Granica obszaru opracowania jest poprawnie wrysowana na wyrysie ze studium. Zastosowano kolor niebieski jako kolor nie występujący na tym fragmencie studium, co ułatwia czytelność. Oznaczenie to wskazane zostało w legendzie do wyrys.
			<p>7. Przeredagować legendę na rysunku projektu planu, w taki sposób aby linia napowietrzna i pas technologiczny umieścić jako oznaczenia informacyjne, a nie jako tereny chronione.</p>	w granicach opracowania	Legenda rysunku planu oraz ustalenia § 13		x	Brak takiej możliwości, gdyż nie są to oznaczenia informacyjne, a ustalenia planu.

			8. Wykreślić z § 14 pkt. 8 lit d słowo apartament. Na terenie planu nie występuje takie przeznaczenie	w granicach opracowania	§ 13 – normatyw parkingowy		x	Dotyczy to określenia pomieszczeń znajdujących się wewnątrz budynków dopuszczonych ustaleniami planu.
3	12.02.2020	stowarzyszenie	Składam uwagę do planu dla terenów w sąsiedztwie ulic 1 Maja, Okrzei, Kasprowicza oraz Tetmajera w Szklarskiej Porębie: Wnosimy o uzupełnienie par. 3 o punkt z oznaczeniem powierzchni biologicznie czynnej jako obszaru na gruncie rodzimym, powstałym w miejscu zalegania w wyniku procesów geologicznych jako grunt naturalny.	w granicach opracowania	§ 3		x	Powierzchnia biologicznie czynna zdefiniowana została w przepisach odrębnych.
4	12.02.2020	stowarzyszenie	Składam uwagę do planu dla terenów w sąsiedztwie ulic 1 Maja, Okrzei, Kasprowicza oraz Tetmajera w Szklarskiej Porębie: Dla terenu oznaczonego 1ZL wnosimy o ustalenie przeznaczenia działki nr 110 obręb 0007 na infrastrukturę telekomunikacyjną (obiekt inny niż budynki).	dz. nr 110, obręb 0007	1ZL		x	Zgodnie z zapisami planu, lokalizacja infrastruktury technicznej możliwa jest w całych granicach opracowania.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXX/324/2020
Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie
z dnia 30 września 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Szklarskiej Porębie rozstrzyga co następuje:

§ 1 Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu częściowo uzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i częściowo niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod teren m.in.: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy jednorodzinnej i usługowej – usług turystyki, wypoczynku i pensjonatowa, usługowej - usług turystyki, wypoczynku i pensjonatowa, usługowej – usług oświaty i usługowej – usług sportu i rekreacji oraz tereny dróg publicznych i wewnętrznych oraz zieleni otwartej i lasu wymaga rozbudowy istniejącej gminnej sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan zakłada realizację nowych dróg gminnych oraz rozbudowę istniejących, co stanowi obciążenie budżetu miasta ze względu na konieczność wykupu gruntów oraz utrzymanie. Jednocześnie w gestii miasta leży uzbrojenie obszaru objętego zmianą planu w infrastrukturę techniczną w niezbędnym zakresie.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi ewentualnymi wykupami terenów prowadzić będą właściwe jednostki gminne.

2. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

3. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

4. Realizację i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu miasta;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu miasta w tej części.