

UCHWAŁA NR XXVI/A/171/04 RADY MIEJSKIEJ W KAMIENNEJ GÓRZE Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2004R.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Krzeszowska – T. Kościuszki - Leśna w Kamiennej Górze

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08. marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz.1591), po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kamienna Góra

Rada Miejska w Kamiennej Górze uchwala co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Krzeszowska – T. Kościuszki - Leśna w Kamiennej Górze.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono w załączniku graficznym, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki:
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1 000,
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
 - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
4. Przedmiotem planu jest ustalenie:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 4, rubryka A oraz rysunek planu,*
 - 2) zasad ochrony środowiska i przyrody – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 4, rubryka B oraz rysunek planu,*
 - 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – *wymagania w tym zakresie zawiera § 5, oraz rysunek planu,*
 - 4) zasad kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu kulturowego a także ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 4, rubryka C oraz rysunek planu,*

- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych - *ustalenia w tym zakresie zawiera § 6 oraz rysunek planu,*
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 4 rubryka D oraz rysunek planu,*
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 7,*
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 8,*
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 9,*
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 10.*

§ 2.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Krzeszowska – T. Kościuszki - Leśna w Kamiennej Górze
- 2) **stanie istniejącym** - należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** -należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. Wprowadzanie innych niż podstawowa funkcji terenu jest dopuszczalne wyłącznie o ile stanowią tak ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały oraz pod warunkiem wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na terenach na których dopuszczają je przepisy szczegółowe niniejszej uchwały oraz w stopniu określonym tymi przepisami,
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów z zakresu:
 - a) handlu,
 - b) gastronomii,
 - c) administracji i zarządzania,
 - d) ubezpieczeń i finansów,
 - e) oświaty,
 - f) ochrony zdrowia,
 - g) opieki społecznej,
 - h) sportu i rekreacji,
 - i) turystyki i hotelarstwa,
 - j) projektowania i pracy twórczej,
 - k) rzemiosła i drobnej wytwórczości.
- 6) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia terenów, związane bezpośrednio z ustalonym w planie przeznaczeniem podstawowym i pełniące wobec niego funkcję służebną,
- 7) **obowiązujących liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg oznaczony w załączniku graficznym do niniejszej uchwały ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,
- 8) **orientacyjnych liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, których

przebieg oznaczony w załączniku graficznym może podlegać modyfikacjom według zasad określonych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały,

- 9) **obowiązujących przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz przepisy wprowadzane w terminach późniejszych,
- 10) **obiektach istniejących** – należy przez to rozumieć obiekty istniejące na obszarze objętym planem w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
- 11) **obiektach do zachowania** - należy przez to rozumieć obiekty, wobec których plan akceptuje trwałą adaptację w obecnej formie architektoniczno - przestrzennej. Obiekty te mogą także podlegać przebudowie, modernizacji bądź wymianie zgodnie z ustalonymi w planie wymaganiami przestrzennymi,
- 12) **obiektach do możliwego zachowania** - należy przez to rozumieć obiekty, których zachowanie bądź likwidacja jest uzależniona od woli władającego terenem, bądź niezależnych od planu decyzji administracyjnych. Obiekty te winny być brane pod uwagę przy rozpatrywaniu wskaźników urbanistycznych określonych planem. Przez obiekty do możliwego zachowania rozumie się także obiekty nie oznaczone na rysunku planu, wzniesione jako trwałe na mocy prawomocnych decyzji administracyjnych, o ile ich usytuowanie nie koliduje z ustaleniami regulacyjnymi planu,
- 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni całkowitej nadziemnych kondygnacji stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki,
- 14) **wskaźniku zabudowy działki** - należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki. Wyklucza się etapowanie inwestycji w sposób nie spełniający wymagań dot. wskaźnika zabudowy działki w poszczególnych rozpatrywanych etapach,
- 15) **dachu dwuspadowym, symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach o kalenicy biegnącej w osi (osiach) głównej bryły budynku, jednakowym kącie nachylenia połaci oraz symetrii układu połaci w widoku od strony linii zabudowy. Rozrzeźbienia połaci dla wykonania doświetleń poddasza są dopuszczalne o ile nie przekraczają wysokości kalenicy i na długości nie przekraczającej 1/3 długości kalenicy.
- 16) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną dla kubatury obiektu wzdłuż której wymaga się usytuowania ściany obiektu. Przekroczenie obowiązującej linii zabudowy kubaturowymi elementami wystroju elewacji jest dopuszczalne w zakresie max. 1,5m i na długości max. 20% ściany frontowej.
- 17) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku, przy równoczesnym wymogu zorientowania ściany budynku równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 18) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w linii frontowej elewacji od średniej rzędnej terenu w miejscu posadowienia budynku (w odniesieniu do gruntu rodzimego) i odnoszącą się do:
 - a) kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego,
 - b) pełnej wysokości obiektu w wypadku dachu płaskiego.Dominanty architektoniczne, mogą przekraczać dopuszczalną wysokość zabudowy o 20% oraz stanowić (w części przekraczającej tę wysokość) nie więcej niż 10% kubatury obiektu, w obrębie którego są realizowane.
Wymagania te odnoszą się wyłącznie do elementów kubatury budynku,

§ 3.

1. Następujące oznaczenia w rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 2) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
- 3) przeznaczenie terenów - wyrażone na rysunku planu symbolami literowymi i cyfrowymi,
- 4) oznaczenia dotyczące kategoryzacji elementów układu komunikacji kołowej i pieszej - funkcje i standardy techniczne dróg, ulic, ciągów pieszych i pieszo - rowerowych
- 5) ustalenia dotyczące stopnia zachowania zabudowy istniejącej,
- 6) wymagania przestrzenne dla trwale adaptowanej bądź nowo realizowanej zabudowy oraz dla zagospodarowania terenu, w tym obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, układ kalenic, oraz ustalenia odnoszące się do likwidacji zabudowy,
- 7) granice podziałów parcelacyjnych z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych i adresowanych niniejszej uchwały,
- 8) granica obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, z zastrzeżeniem ustaleń § 6,
- 9) oznaczenia odnoszące do obiektów, dla których plan ustala tymczasowe użytkowanie,
- 10) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

2. Zawarte na rysunku planu oznaczenia informacyjne dotyczące sieci infrastruktury technicznej mogą podlegać modyfikacjom określonym w § 7 niniejszej uchwały.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

§ 4.

Dla obszaru objętego planem wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe:

1. Symbol terenu: MN,U	
A	<p>1) przeznaczenie podstawowe terenu:</p> <ol style="list-style-type: none">a) mieszkalnictwo jednorodzinne,b) usługi <p><i>wraz z niezbędnym zakresem urządzeń towarzyszących.</i></p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <ol style="list-style-type: none">a) garaże dla samochodów osobowych,b) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,c) zieleń urządzona,d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych, <p>3) orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w następującym zakresie:</p> <ol style="list-style-type: none">a) 15m w sąsiedztwie terenów nie publicznych,b) bez limitu w sąsiedztwie publicznych ciągów komunikacyjnych, jednak pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia nie nastąpi zwężenie tych ciągów poniżej wartości ustalonych w planie.
B	<ol style="list-style-type: none">1) wyklucza się prowadzenie działalności oraz lokalizację obiektów mogących, wg przepisów szczególnych, znacząco oddziaływać na środowisko,2) ewentualna uciążliwość wynikająca z działalności prowadzonej w obrębie poszczególnych działek nie może przekraczać granic tych działek,3) ze względów akustycznych tereny MN,U kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska,

B	4) dla celów grzewczych wyklucza się stosowanie ciężkich olejów opałowych oraz paliw stałych, za wyjątkiem biomasy, 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonych działek nie może być mniejszy niż 25%, 6) gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne
C	Ustala się: 1) w odniesieniu do zabudowy istniejącej: trwałą adaptację w stopniu określonym na rysunku planu z prawem modernizacji, rozbudowy i dobudowy na warunkach analogicznych jak dla zabudowy projektowanej z zastrzeżeniem prawa do: a) zachowania istniejącej wysokości obiektów, b) stosowania w części dobudowywanej dachu o analogicznej geometrii i pokryciu jak w części istniejącej, c) odstąpienia od wskaźników wykorzystania terenu, przy spełnieniu wymogów określonych przepisami szczególnymi, 2) w odniesieniu do zabudowy projektowanej: a) wysokość zabudowy (obiektów mieszczących funkcje podstawowe) – 9m, b) wysokość okapu – 3,8m, c) wskaźnik intensywności zabudowy netto - 0,3, d) wskaźnik zabudowy działki – 0,2, <i>dla powyższych wskaźników ustala się 15% tolerancję.</i> e) liczba samodzielnych obiektów lokalizowanych w obrębie poszczególnych działek – maksimum 2 z zastrzeżeniem, że funkcje podstawowe mogą być realizowane wyłącznie w 1 obiekcie, a obiekt drugi może mieścić garaż (garaże) lub funkcje gospodarcze, f) dachy – strome, symetryczne w układzie dwuspadowym, kącie nachylenia połaci 45 ⁰ , i przebiegu kalenicy wg ustaleń zawartych na rysunku planu, g) pokrycia dachów – dachówką karpiówką w kolorze czerwonym, łupkiem (naturalnym bądź syntetycznym) lub gontem bitumicznym w kolorze grafitowym o przekroju prostokątnym przy wymogu zastosowania jednorodnego pokrycia w obrębie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, h) linie zabudowy – wg ustaleń zawartych w rysunku planu. i) szerokość ścian szczytowych – 10m z tolerancją wynikającą z wymagań określonych dla wysokości obiektów, j) garaże i obiekty gospodarcze mogą być sytuowane na granicy działek, 3) na terenach MN,U wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych, 4) w nowoprojektowanych bądź rozbudowywanych czy przebudowywanych obiektach wyklucza się: a) stosowanie okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, b) balustrad odlewów gipsowych,
D	Zasady podziału terenu na działki budowlane określa rysunek planu. Dopuszcza się zmianę ustalonych zasad podziału przy zachowaniu następujących wymagań: a) projektem podziału należy objąć cały teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, b) działki wydzielane pod nowoprojektowaną zabudowę nie mogą różnić się wzajemnie powierzchnią w zakresie większym niż 20%. Wymóg ten

D	<p>nie dotyczy działek przyległych do ul. Krzeszowskiej, których powierzchnie dla potrzeb w/w analizy należy pomniejszyć o pas terenu szerokości 20m wzdłuż ulicy,</p> <p>c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 700m²,</p> <p>d) do wszystkich nowo wydzielanych działek należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej</p>	
Ustalenia adresowane:	4	Zmiana podziału geodezyjnego związana z zachowaniem obecnych granic terenu zabudowanego budynkiem nr 10 nie wymaga spełnienia wymaga określonych w rubryce „E”, W wypadku przebudowy bądź rozbudowy istniejących budynków wymaga się przywrócenia historycznej formy obiektów i nawiązania do niej w ewentualnych częściach dobudowywanych.
	6	Nie ustala się
2. Symbol terenu: MN,MW		
A	<p>1) przeznaczenie podstawowe terenu:</p> <p>a) mieszkalnictwo jednorodzinne, b) mieszkalnictwo wielorodzinne, <i>wraz z niezbędnym zakresem urządzeń towarzyszących.</i></p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) garaże dla samochodów osobowych dla mieszkańców obszaru, b) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym, c) zieleń urządzone, d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych,</p> <p>3) orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w następującym zakresie:</p> <p>a) 15m w sąsiedztwie terenów nie publicznych z zastrzeżeniem ustaleń adresowanych, b) bez limitu w sąsiedztwie publicznych ciągów komunikacyjnych, jednak pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia nie nastąpi zwężenie tych ciągów poniżej wartości ustalonych w planie.</p>	
B	<p>1) ewentualna uciążliwość wynikająca z działalności prowadzonej w obrębie poszczególnych działek (realizowanej w oparciu o przepisy szczególne) nie może przekraczać granic tych działek,</p> <p>2) ze względów akustycznych tereny MN,MW kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska,</p> <p>3)) dla celów grzewczych wyklucza się stosowanie ciężkich olejów opałowych oraz paliw stałych, za wyjątkiem biomasy,</p> <p>4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonych działek nie może być mniejszy niż 25%,</p> <p>5) gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.</p>	
C	<p>Ustala się:</p> <p>1) w odniesieniu do zabudowy istniejącej:</p> <p>a) trwałą adaptację w stopniu określonym na rysunku planu z prawem rozbudowy i dobudowy pod warunkiem zachowania bądź przywrócenia wartości przestrzennych zabudowie historycznej oraz nawiązania do cech historycznych zabudową współczesną, b) wymóg zachowania istniejącej wysokości zabudowy w wypadku obiektów krytych dachami stromymi oraz prawo nadbudowy dachów</p>	

	<p>stromych na obiektach krytych dachami płaskimi.,</p> <p>c) wymóg stosowania w części dobudowywanej dachu o analogicznej geometrii i pokryciu jak w części istniejącej.</p> <p>2) w odniesieniu do zabudowy projektowanej:</p> <p>a) wysokość zabudowy (obiektów mieszczących funkcje podstawowe) – 9m,</p> <p>b) wysokość okapu – 3,8m,</p> <p><i>dla powyższych wartości ustala się 15% tolerancję.</i></p> <p>c) wskaźnik intensywności zabudowy netto – wg ustaleń adresowanych,</p> <p>d) wskaźnik zabudowy działki – wg ustaleń adresowanych,</p> <p>e) dachy – strome, symetryczne w układzie dwuspadowym, kącie nachylenia połaci 45°, i przebiegu kalenicy wg ustaleń zawartych na rysunku planu,</p> <p>f) liczba samodzielnych obiektów lokalizowanych w obrębie poszczególnych samodzielnych działek – 1</p> <p>g) pokrycia dachów – dachówką karpiówką w kolorze czerwonym,</p> <p>h) linie zabudowy – wg ustaleń zawartych w rysunku planu.</p> <p>i) szerokość ścian szczytowych – 10m z tolerancją wynikającą z wymagań określonych dla wysokości obiektów,</p> <p>3) na terenach MN,MW wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych,</p> <p>4) w nowoprojektowanych bądź rozbudowywanych czy przebudowywanych obiektach wyklucza się:</p> <p>a) stosowanie okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,</p> <p>b) balustrad odlewów gipsowych,</p>
<p>D</p>	<p>Zasady podziału terenu na działki budowlane określa rysunek planu. Podział ten może ulegać modyfikacjom określonym w ustaleniach adresowanych.</p>
<p>Ustalenia adresowane:</p>	<p>5 Ustala się:</p> <p>1) wskaźnik intensywności zabudowy netto – 0,3,</p> <p>2) wskaźnik zabudowy działki - maksimum 0,2</p> <p><i>dla powyższych wartości ustala się 15% tolerancję.</i></p> <p>3) projektowane granice geodezyjne działki wydzielonej pod nowo projektowaną zabudowę mogą ulec przesunięciu w zakresie 5m,</p> <p>4) podział terenu mający na celu wydzielenie działek pod budynkami istniejącymi jest dopuszczalny na warunkach określonych w przepisach szczególnych.</p> <hr/> <p>9 Ustala się:</p> <p>1) wskaźnik intensywności zabudowy netto – 0,6</p> <p>2) wskaźnik zabudowy działki - 0,4,</p> <p><i>dla powyższych wartości ustala się 15% tolerancję.</i></p> <p>3) projektowana granica geodezyjna działki wydzielonej pod nowo projektowaną zabudowę od strony istniejącego budynku może ulec przesunięciu w zakresie 2m,</p> <p>4) podział terenu mający na celu wydzielenie działek na terenach zainwestowanych może ulegać zmianie na warunkach określonych w przepisach szczególnych,</p> <p>5) lokalizacja garaży bądź obiektów gospodarczych na terenach zainwestowanych jest dopuszczalna wyłącznie w zwartych kompleksach odpowiadających potrzebom mieszkańców. Etapowanie tego rodzaju inwestycji jest możliwe wyłącznie w oparciu o projekt zagospodarowania terenu określający stan</p>
<p>3. Symbol terenu: MW</p>	

A	<p>1) przeznaczenie podstawowe terenu: a) mieszkalnictwo wielorodzinne, <i>wraz z niezbędnym zakresem urządzeń towarzyszących.</i></p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające: a) garaże dla samochodów osobowych dla mieszkańców obszaru, b) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym, c) zieleń urządzona, d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych,</p> <p>3) orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w następującym zakresie: a) 15m w sąsiedztwie terenów nie publicznych, b) bez limitu w sąsiedztwie publicznych ciągów komunikacyjnych, jednak pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia nie nastąpi zwężenie tych ciągów poniżej wartości ustalonych w planie.</p>
B	<p>1) ewentualna uciążliwość wynikająca z działalności prowadzonej w obrębie poszczególnych działek (realizowanej w oparciu o przepisy szczególne) nie może przekraczać granic tych działek, 2) ze względów akustycznych tereny MW kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska, 3) dla celów grzewczych wyklucza się stosowanie ciężkich olejów opałowych oraz paliw stałych, za wyjątkiem biomasy, 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonych działek nie może być mniejszy niż 25%, 5) gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.</p>
C	<p>Ustala się:</p> <p>1) trwałą adaptację zabudowy w stopniu określonym na rysunku planu z prawem rozbudowy i dobudowy pod warunkiem zachowania bądź przywrócenia wartości historycznych oraz nawiązania do cech historycznych w częściach dobudowywanych oraz respektowania obowiązujących przepisów szczególnych, 2) podwyższenie obiektów jest dopuszczalne wyłącznie jeżeli ma na celu przywrócenie stanu pierwotnego bądź nawiązanie do trwale adaptowanej zabudowy sąsiedniej, pod warunkiem nie przekroczenia wysokości wynikających z przesłanek uznanych za podstawę nadbudowy.</p>
C	<p>3) na terenach MW wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych, 4) wyklucza się: a) stosowanie okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, b) balustrad odlewów gipsowych, 5) lokalizacja garaży bądź obiektów gospodarczych na terenach zainwestowanych jest dopuszczalna wyłącznie w zwartych kompleksach odpowiadających potrzebom mieszkańców. Etapowanie tego rodzaju inwestycji jest możliwe wyłącznie w oparciu o projekt zagospodarowania terenu określający stan docelowy. Dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki.</p>
D	<p>Zasady podziału terenu na działki budowlane określa rysunek planu. Podział ten może ulegać modyfikacjom na warunkach określonych w przepisach szczególnych.</p>

Ustalenia adresowane:	2	Nie ustala się
	3	Ustala się możliwość zmiany zasad obsługi komunikacyjnej budynku przy ul. Leśnej 2 i zapewnienie mu wjazdu od strony ulicy dojazdowej (KD _D). Przy takim rozwiązaniu dopuszcza się przesunięcie linii rozgraniczającej terenu 3MW do granicy terenu 12WS.
Symbol terenu: Uz		
A	<p>1) przeznaczenie podstawowe terenu:</p> <p>a) usługi z zielenią towarzyszącą z zakresu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - handlu, - gastronomii, - administracji i zarządzania, - ubezpieczeń i finansów, - ochrony zdrowia, - opieki społecznej, - kultury, - sportu, rekreacji i wypoczynku, - turystyki i hotelarstwa, - projektowania i pracy twórczej, <p>wraz z niezbędnym zakresem urządzeń towarzyszących.</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) garaże i parkingi odpowiednio do potrzeb wynikających z podstawowego przeznaczenia terenów,</p> <p>b) zieleń urządzona,</p> <p>c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych,</p> <p>3) orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w następującym zakresie:</p> <p>a) 15m w sąsiedztwie terenów nie publicznych, z zastrzeżeniem ustaleń adresowanych,</p> <p>b) bez limitu w sąsiedztwie publicznych ciągów komunikacyjnych, jednak pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia nie nastąpi zwężenie tych ciągów poniżej wartości ustalonych w planie.</p>	
B	<p>1) ewentualna uciążliwość wynikająca z działalności prowadzonej w obrębie poszczególnych działek nie może przekraczać granic tych działek,</p> <p>2) tereny Uz nie podlegają ochronie akustycznej w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska,</p> <p>3) dla celów grzewczych wyklucza się stosowanie ciężkich olejów opałowych oraz paliw stałych, za wyjątkiem biomasy,</p>	
B	<p>4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie terenów Uz nie może być mniejszy niż 50%,</p> <p>5) gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.</p>	

C	Ustala się: 1) wysokość zabudowy (obiektów mieszczących funkcje podstawowe) – 8m, 2) wysokość okapu – 3,8m, <i>dla powyższych wartości ustala się 15% tolerancję.</i> 3) wskaźnik intensywności zabudowy netto – wg ustaleń adresowanych, 4) wskaźnik zabudowy działki – wg ustaleń adresowanych, 5) dachy – strome, symetryczne w układzie dwuspadowym i kącie nachylenia połaci 45°, 6) liczba samodzielnych obiektów lokalizowanych w obrębie poszczególnych samodzielnych działek – wg ustaleń adresowanych, 7) pokrycia dachów – dachówką karpiówką w kolorze czerwonym, 8) linie zabudowy – wg ustaleń zawartych w rysunku planu. 9) szerokość ścian szczytowych – 10m z tolerancją wynikającą z wymagań określonych dla wysokości obiektów, 10) wyklucza się: a) stosowania ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych, b) stosowanie okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, c) balustrad odlewów gipsowych,	
D	W obrębie terenów Uz nie dopuszcza się podziałów wewnętrznych	
Ustalenia adresowane:	7	1) orientacyjna linia rozgraniczająca od strony terenu 13 Z może ulec przesunięciu stosownie do ostatecznie ustalonej przez RZGW granicy obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, 2) ustala się: a) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2 b) wskaźnik zabudowy działki – 0,1 <i>dla powyższych wartości ustala się 15% tolerancję.</i> c) maksymalna liczba samodzielnych obiektów sytuowanych w obrębie działki - 3 3) w obrębie działki dopuszcza się możliwość odtworzenia nieczynnych stawów rybnych w celu wzbogacenia przeznaczenia podstawowego terenu
	8	ustala się: 1) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25 2) wskaźnik zabudowy działki – 0,15 <i>dla powyższych wartości ustala się 15% tolerancję.</i> 3) maksymalna liczba samodzielnych obiektów lokalizowanych w obrębie działki - 2
Symbol terenu: WS		
A	1) przeznaczenie podstawowe terenu – wody powierzchniowe śródlądowe (rzeka Zadrna) 2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się 3) orientacyjna linia rozgraniczająca może ulec przesunięciu w zakresie wynikającym z prac regulacyjnych i zabezpieczeń przeciwpowodziowych.	
B	Teren podlega rygorom ustawy Prawo wodne	
C	Nie ustala się	
D	Nie ustala się	
Ustalenia adresowane:	11	Wzdłuż granicy z terenem 4 MN,U wymaga się wprowadzenia zabezpieczeń przeciwpowodziowych.

	12	istniejące urządzenia hydrotechniczne na rzece Zadnrnie wskazuje się do przebudowy lub dyslokacji. Celem w/w działań jest ochrona istniejącej zabudowy położonej w obrębie terenu 9MN,MW przed spiętrzeniem wody wywołującym zalewanie bądź zawilgacanie budynków. Wszelkie prace w obrębie jazu winny być prowadzone w oparciu o przepisy ustawy Prawo wodne
Symbol terenu: ZP		
A		1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona (wraz z uzupełniającym zagospodarowaniem z zakresu małej architektury i komunikacji pieszej lub pieszo – rowerowej), 2) przeznaczenie uzupełniające: a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych, b) przeznaczenia określone w ustaleniach adresowanych 3) orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w następującym zakresie: a) 15m w sąsiedztwie terenów nie publicznych, b) bez limitu w sąsiedztwie publicznych ciągów komunikacyjnych, jednak pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia nie nastąpi zwężenie tych ciągów poniżej wartości ustalonych w planie.
B		1) w doborze nasadzeń na terenach zieleni urządzonej należy kierować się: a) względami kompozycyjnymi poprzez urozmaicenie gatunków w zakresie kolorystyki, pokroju itp., b) wytrzymałością gatunków na warunki klimatu lokalnego. 2) tereny ZP nie podlegają ochronie akustycznej w myśl art. 114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska, 3) gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne
C		Nie wprowadza się dodatkowych ustaleń.
D		Podział terenu może nastąpić wyłącznie o ile stanowią tak ustalenia adresowane.
Ustalenia adresowane:	1	Działka stanowi fragment terenów otwartych stanowiących obudowę zalewu na Zadnrnie i powinien zostać zagospodarowany z uwzględnieniem tego uwarunkowania w korelacji funkcjonalnej i przestrzennej z obszarem przyległym od północy. W obrębie terenu dopuszcza się lokalizację terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych.
	16	Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się parkingi dla samochodów osobowych lub zatokę autobusową. Przeznaczenie to może być realizowane w stopniu wynikającym z potrzeb właściciela terenu i warunków technicznych. Alternatywnie, za zgodą właściciela teren może zostać przeznaczony na powiększenie, przyległych od strony południowo zachodniej, działek budowlanych, przy zachowaniu wymogu zagospodarowania zielenią, bez prawa zabudowy. W tym przypadku teren może ulec stosownemu podziałowi.

Symbol terenu: Z

A	1) przeznaczenie podstawowe terenu – tereny otwarte z przewagą zieleni niskiej, 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych, 3) orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu stosownie do ostatecznie ustalonej przez RZGW granicy obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią
B	1) na terenach Z do czasu formalnego ustanowienia granicy oraz rygorów dla obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia wynikające z art. 83 ust.1 ustawy Prawo wodne. 2) na terenach Z wprowadza się zakaz wszelkiej zabudowy, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach szczególnych, oraz nieutwardzonych ciągów pieszych. 3) tereny Z nie podlegają ochronie akustycznej w myśl art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska
C	Nie wprowadza się dodatkowych ustaleń
D	Nie ustala się
Ustalenia adresowane:	13 Nie wprowadza się
	14 Nie wprowadza się
Symbol terenu: E	
A	1) przeznaczenie podstawowe terenu – wydzielony teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa wraz z niezbędnym uzbrojeniem terenu, 2) przeznaczenie uzupełniające – nie dopuszcza się, 3) orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w zakresie 3 m.
B	teren Ee nie podlegają ochronie akustycznej w myśl art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska
C	Obiekt stacji wskazuje się do trwałej adaptacji z wymogiem zachowania wystroju elewacji i zakazem przebudowy bądź rozbudowy.
D	Nie ustala się
Ustalenia adresowane	15 Nie wprowadza się

§ 5.

wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

1. Terenami składającymi się na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem są:

- 1) elementy układu komunikacji publicznej oznaczone w załączniku graficznym symbolami KD_Z, KD_D, KD_{p-j} oraz KD_p,
- 2) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami ZP, z zastrzeżeniem ustaleń adresowanych dla terenu 16ZP,
- 3) wody powierzchniowe, śródlądowe – rzeka Zadrna.

2. W zagospodarowaniu przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt. 1) i 2) wymaga się zapewnienia:

- 1) możliwość pełnej dostępności tych terenów,
- 2) wyposażenie w urządzenia i elementy małej architektury o wysokich walorach estetycznych i użytkowych,
- 3) kompleksowego kształtowania zieleni z uwzględnieniem wymagań określonych w przepisach niniejszej uchwały,

3. W przestrzeni publicznej wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych oraz umieszczania nośników reklamowych, za wyjątkiem słupów bądź tablic ogłoszeniowych stanowiących element zaakceptowanego dla całego miasta systemu informacji wizualnej,

§ 6.

granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych

1. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach głównego zbiornika wód podziemnych nr 343 „Dolina Bobru (Marciszów)” o projektowanym statusie najwyższej ochrony. Właściwa ochrona obszaru wynikająca w w/w położenia została uwzględniona w wymaganiach ustalonych w § 4 , rubrykach „B” niniejszej uchwały.

2. Ze względu na niebezpieczeństwo powodzi do ochrony wskazuje się tereny oznaczone symbolami 13Z i 14Z.

3. Do czasu ustanowienia w trybie przepisów ustawy Prawo wodne granicy terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz zakresu obowiązujących rygorów na terenach tych obowiązują ograniczenia, o których mowa w art. 83 ust.1 w/w ustawy.

§ 7.

szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:

Ustala się zakazy zabudowy na następujących obszarach:

- 1) w obrębie terenów 13Z i 14Z – zakaz obejmuje wszelkie formy zainwestowania za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach szczególnych, oraz nieutwardzonych ciągów pieszych,
- 2) w obrębie terenu 1 ZP – zakaz obejmuje obiekty kubaturowe oraz elementy komunikacji kołowej,
- 3) w obrębie terenu 16ZP – zakaz obejmuje obiekty kubaturowe.
- 4) w obrębie terenów 11 WS i 12WS – zakaz obejmuje wszelkie formy zainwestowania za wyjątkiem budowli hydrotechnicznych, zabezpieczeń przeciwpowodziowych,

§ 8.

zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. dla ulic i dróg zbiorczych oznaczonych w załączniku graficznym symbolem **KD_z** ustala się:

- 1) klasa techniczna – Z,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) na odcinkach wyznaczonych obowiązującymi liniami rozgraniczającymi – wg załącznika graficznego,
 - b) na odcinkach wydzielonych orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi – minimum 15m,

- 3) przekrój – jednojezdniowy, wzdłuż ul. Kościuszki – uliczny z chodnikiem obustronnym, wzdłuż ul. Krzeszowskiej – drogowy z wydzielonym ciągiem pieszo – rowerowym Dolnośląskiego Szlaku Cystersów,
 - 4) zjazdy na tereny projektowanego zainwestowania - poprzez skrzyżowania zwykłe w miejscach oznaczonych w załączniku graficznym,
 - 5) dostęp komunikacyjny do przyległych posesji – poprzez wjazdy bramowe w miejscach uzgodnionych z zarządcą ulic.
 - 6) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej a także wprowadzanie ciągów zieleni i elementów małej architektury jest dopuszczalne w liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w uzgodnieniu z zarządcą.
 - 7) w liniach rozgraniczających ulic zbiorczych dopuszcza się lokalizację przystanków komunikacji publicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą.
2. Dla ulic dojazdowych, oznaczonych w załączniku graficznym symbolem **KD_b** ustala się:
- 1) klasa techniczna D,
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) na odcinkach wyznaczonych obowiązującymi liniami rozgraniczającymi – wg załącznika graficznego,
 - b) na odcinkach wydzielonych orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi – minimum 10m,
 - c) przekrój – jednojezdniowy, uliczny z chodnikiem obustronnym,
 - d) obsługa przyległych nieruchomości – poprzez wjazdy bramowe,
 - e) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej a także wprowadzanie ciągów zieleni i elementów małej architektury jest dopuszczalne w liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w uzgodnieniu z zarządcą,
3. Dla ciągów pieszo – jezdnych , oznaczonych w załączniku graficznym symbolem **KD_{p-j}** ustala się:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 6,00m, bez wydzielonego chodnika,
 - 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej a także wprowadzanie ciągów zieleni i elementów małej architektury jest dopuszczalne w liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w uzgodnieniu z zarządcą,
4. Dla ciągów pieszych i pieszo – rowerowych, oznaczonych w załączniku graficznym symbolem **KD_p** ustala się:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 4,00m, z prawem lokalnego zwężenia do 3,00m w rejonach zainwestowanych,
 - 2) w obrębie terenów K_p dopuszcza się ruch kołowy związany wyłącznie z obsługą przyległych nieruchomości a potrzeba taka wynika z oznaczonych w załączniku graficznym wjazdów na działki.
5. Dla ulic wewnętrznych, oznaczonych w załączniku graficznym symbolem **KD_w** ustala szerokości minimalne:
- 1) dla ulicy zapewniającej dojazd techniczny do jazu na rzece Zadnie – 3,00m, z prawem jej likwidacji w wypadku decyzji o dyslokacji jazu,
 - 2) dla ulicy zapewniającej dojazd do terenów projektowanego zainwestowania – 6,00m.
6. Dla systemów infrastruktury technicznej ustala:
- 1) trwałą adaptację istniejących sieci magistralnych (elektroenergetycznej, wodociąg-gowej i gazowej średniego ciśnienia),
 - 2) rozbudowę sieci lokalnych zmierzającą do pełnego uzbrojenia terenu z wymogiem włączenia wszystkich odbiorców, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w punkcie „c”,

- 3) gospodarkę ściekową w obrębie terenu 9MN,MW należy rozwiązać w oparciu o systemy indywidualne zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 4) dopuszcza się zmianę przebiegów sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację nie oznaczonych w załączniku graficznym sieci i urządzeń tej infrastruktury pod warunkiem respektowania ustaleń regulacyjnych planu. Przełożenie sieci kanalizacyjnej w obrębie terenów 4MN,U, mające na celu poprawienie efektywności wykorzystania działek ma charakter fakultatywny i winno być wykonane staraniem zainteresowanych inwestorów.
- 5) przyłączenie odbiorców do sieci elektroenergetycznej i gazowej winno nastąpić w oparciu o warunki określone przez gestorów,
- 6) gospodarkę odpadami na całym obszarze objętym planem należy rozwiązać w sposób zorganizowany, zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 7) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji wież antenowych.

§ 9.

sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

Ustala się:

- 1) w obrębie terenu 1ZP dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie związane z organizacją imprez masowych w rejonie zalewu na Zadnie na czas trwania tych imprez, bez prawa wznoszenia obiektów o charakterze trwałym,
- 2) obiekty wskazane do tymczasowego użytkowania na rysunku planu mogą być użytkowane na cele usługowe, mieszkaniowe bądź gospodarcze nie dłużej niż do końca 2005r.

§ 10.

Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości:

- 1) 0% - na terenach komunalnych,
- 2) 30% - na pozostałych terenach.

§ 11.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kamienna Góra,

§ 12.

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