

UCHWAŁA NR XXXIV/A/231/05 RADY MIASTA W KAMIENNEJ GÓRZE

z dnia 18 maja 2005r.

W sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami:
Stefana Okrzei i Spacerową oraz rzeką Bóbr w Kamiennej Górze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), zgodnie z uchwałą Nr LIII/288/2001 Rady Miejskiej w Kamiennej Górze z dnia 28 lutego 2001r. i uchwałą Nr XXVI/A172/04 Rady Miejskiej w Kamiennej Górze z dnia 27 października 2004r. Rada Miejska w Kamiennej Górze uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Stefana Okrzei, Spacerową oraz rzeką Bóbr w Kamiennej Górze w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- a) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach oraz różnych zasadach zagospodarowania;
- b) linii rozgraniczających ulice i place publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi;
- c) terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny;
- d) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- e) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- f) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane;
- g) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu;
- h) szczególnych warunków zagospodarowania terenów, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi.

2. Na ustalenia, o których mowa w ust. 1 składają się:

- a) ogólne zasady zagospodarowania terenu, określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
- b) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów objętych liniami rozgraniczającymi, określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

3. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

- a) planie - należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem,
- b) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- c) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonej podstawowej funkcji, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem użytkowania,
- d) funkcji lub sposobie użytkowania terenu - należy przez to rozumieć podstawową funkcję terenu,
- e) uciążliwości dla stanu środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie mieszkańców albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza zanieczyszczenia powietrza, wód i gleb, hałas, wibracje.

4. Na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego za obowiązujące uznaje się ustalenia dotyczące:

- a) granic opracowania planu,
- b) linii rozgraniczających tereny o różnych sposobach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- d) wskazania obiektów przeznaczonych do wyburzenia,
- e) przeznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczonych odpowiednimi symbolami literowymi.

Rozdział 2
Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 3.

1. Przedmiotem planu są tereny mieszkaniowe, usługowe, drobnej produkcji i komunikacji samochodowej.
2. Obszar planu przeznaczony pod zagospodarowanie terenu oraz realizację obiektów i urządzeń, o funkcjach oznaczonych następującymi symbolami:
 - a) MW- dla terenów zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności,
 - b) UH/MW – dla terenów usług handlu i zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności,
 - c) UH/P- dla terenów usług handlu i drobnej wytwórczości,
 - d) P - dla terenów drobnej wytwórczości,
 - e) KS - dla terenów komunikacji samochodowej i pieszej.
3. Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, oznacza się w rysunku planu jako ściśle określone linie ciągłe dla wskazania obowiązujących granic terenów.
4. Określone w planie funkcje terenów wskazują podstawowy sposób użytkowania terenów. Ustala się możliwość wprowadzenia na terenach usług handlu i drobnej produkcji - funkcji uzupełniającej, tj. innych usług, nie kolidujących z funkcjami podstawowymi i nie zmieniających generalnie charakteru zagospodarowania terenów.

§ 4.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) w ramach modernizacji i adaptacji dla nowych potrzeb istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszczalne są zmiany jej gabarytów, bez przekraczania wysokości czterech nadziemnych kondygnacji z użytkowym poddaszem włącznie;
 - b) w ramach modernizacji i adaptacji istniejącej zabudowy usługowej i produkcyjnej dla nowych potrzeb dopuszczalne są zmiany jej gabarytów wyłącznie związane z wzburzeniami w obrębie istniejących dawnych hal produkcyjnych, w przypadku pozostałych budynków zmiana gabarytów jest dopuszczalna bez przekraczania wysokości czterech nadziemnych kondygnacji z użytkowym poddaszem włącznie;
 - c) ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo koryta rzeki Bóbr i wynikające z tego zagrożenie powodziowe, w nowo wznoszonych obiektach obowiązuje stosowanie technologii i rozwiązań technicznych umożliwiających skuteczne wykonanie izolacji przeciwwilgociowych, pionowych i poziomych oraz podniesienie posadzki przyziemia ponad maksymalny poziom wody powodziowej;
 - d) wszelkie wtórne podziały dawnych hal produkcyjnych dla wprowadzenia nowych działalności są możliwe jeżeli nie naruszają struktury konstrukcyjnej hal i uwzględniają dostępność komunikacyjną wszystkich nowopowstałych pomieszczeń;
 - e) powierzchnia handlowa wydzielonych lokali nie może przekraczać 500 m².
 - f) dla ochrony wartości kulturowych zabudowy obszaru śródmieścia Kamiennej Góry, wszelkie zmiany w wyglądzie elewacji, takie jak nowe otwory okienne i drzwiowe, podesty, schody i pochylnie muszą być dokonywane w sposób umożliwiający w maksymalnym stopniu zachowanie zabytkowego charakteru zabudowy, osi konstrukcyjnych i podziałów elewacji;
 - g) dopuszczalne jest wprowadzanie nowej zabudowy na terenach istniejącego zainwestowania jako uzupełniającej zabudowę istniejącą, o funkcjach ustalonych w planie;
 - h) obowiązuje przestrzeganie ustalonej w zmianie planu nieprzekraczalnej, utrwalonej historycznie linii zabudowy pierzei.
2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - a) dopuszcza się wykorzystywanie terenów niezabudowanych do wznoszenia małej architektury dla celów handlu, usług i małej gastronomii,
 - b) dla potrzeb wspomaganie funkcji terenów usług handlu i drobnej produkcji dopuszcza się budowę tymczasowych instalacji takich jak: namioty, stanowiska handlowe, instalacje i tablice reklamowe,
 - c) dopuszcza się wykorzystywanie terenów niezabudowanych do organizacji imprez masowych.
3. Plan zakłada możliwość dzielenia terenów na działki budowlane, tj. dopuszcza nowe wydzielania w obrębie dawnych hal fabrycznych, przeprowadzane w sposób zgodny z uwarunkowaniami konstrukcyjnymi a w obrysie pozostałych obiektów – zgodnie z rysunkiem planu.
4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego:
 - a) wszelkie uciążliwości wynikające z działalności prowadzonych na obszarze objętym planem muszą się zamykać w granicach działek, na których są prowadzone,
 - b) ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie koryta rzeki Bóbr i wynikającego z tego zagrożenia powodziowego obowiązuje nakaz utrzymania i rozbudowy muru ochronnego wzdłuż nabrzeża,

§ 5.

1. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem magistralnym miejskich sieci wodociągowych przy pomocy układu uzupełniającego wodociągów rozdzielczych.
2. Ze względu na położenie w obszarze najwyższej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 343 Kamienna Góra - Marciszów, dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych i deszczowych ustala się powiązanie terenów objętych planem z miejskimi systemami kanalizacji sanitarnej i deszczowej za pośrednictwem istniejącego układu sieci kanalizacyjnych.
3. Dla zaopatrzenia w ciepło zakłada się wykorzystanie indywidualnych źródeł ogrzewania, takich jak: gazowe, olejowe i inne wpływające na obniżenie zjawiska tzw. niskiej emisji.
4. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się korzystanie z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej, powiązanej z miejskimi gazociągami średniego i niskiego ciśnienia. Ustala się strefę kontrolowaną o szerokości 1m wzdłuż istniejących sieci, dopuszcza się prowadzenie wszelkich prac budowlanych jeśli usunięcie ewentualnych kolizji z siecią gazową obywać się będzie na koszt inwestora.
5. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się korzystanie z istniejącego systemu linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia. Ewentualne usuwanie kolizji z istniejącymi sieciami energetycznymi będzie następować w trakcie procesu inwestycyjnego na koszt inwestora.
6. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się korzystanie z istniejącego systemu kablowej sieci telefonicznej powiązanej z miejskim systemem telekomunikacji.

§ 6.

1. W granicach linii rozgraniczających tereny obsługi komunikacji mogą być lokalizowane urządzenia związane z obsługą komunikacji, parkingi, kioski i elementy małej architektury oraz reklamy - w trybie obowiązujących przepisów.
2. Dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem i włączenia go w system ulic miejskich, którego część stanowią ulice Spacerowa i Okrzei, ustala się wprowadzenie w liniach rozgraniczających trójkątów widoczności 5x5 m.
3. Ze względu na niski poziom wód gruntowych oraz położenie w bezpośrednim sąsiedztwie koryta rzeki Bóbr zmiana planu zakłada przy prowadzeniu robót drogowych w ramach przebudowy lub modernizacji nawierzchni nakaz stosowania technologii umożliwiających zapobieganie przenikania do gruntu materiałów mogących zanieczyścić wodę, w tym materiałów ropopochodnych.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu

§ 7.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1 UH/P ustala się jako użytkowanie podstawowe – tereny usług handlu i drobnej wytwórczości, zasady kształtowania zabudowy – jak w §4 pkt 1b,c,e;
2. Dla terenu ozn. symb. 2 MW ustala się jako użytkowanie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności, zasady kształtowania zabudowy – jak w §4 pkt 1a,d;
3. Dla terenu ozn. symb. 3 MW ustala się jako użytkowanie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej, o wysokiej intensywności, zasady kształtowania zabudowy – jak w §4 pkt 1a,d;
4. Dla terenu ozn. symb. 4 KS ustala się jako użytkowanie podstawowe – tereny komunikacji samochodowej i pieszej, droga dojazdowa z parkingiem – teren objęty zakazem zabudowy;
5. Dla terenu ozn. symb. 5 MW ustala się jako użytkowanie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności, zasady kształtowania zabudowy – jak w §4 pkt 1a,d;
6. Dla terenu oznaczonego symbolem 6 UH/MW ustala się jako użytkowanie podstawowe – tereny usług handlu i zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności, zasady kształtowania zabudowy – jak w §4 pkt 1a,b,d,e;
7. Dla terenu oznaczonego symbolem 7 UH/P ustala się jako użytkowanie podstawowe – tereny usług handlu i drobnej wytwórczości, zasady kształtowania zabudowy – jak w §4 pkt 1b,c,e;
8. Dla terenu oznaczonego symbolem 8 P ustala się jako użytkowanie podstawowe – tereny drobnej wytwórczości, zasady kształtowania zabudowy – jak w §4 pkt 1b,c,e.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 8.

Ustala się stawkę procentową o wysokości 30%, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 07.07.1994 o zagospodarowaniu przestrzennym

§ 9.

Sprawy nie uregulowane niniejszą uchwałą, a dotyczące ładu przestrzennego należy rozstrzygać zgodnie z wymaganiami wynikającymi z zachowania walorów urbanistycznych, danego miejsca, dostosowania do cech lokalnej architektury o wartościach kulturowych oraz ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego.

§ 10.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kamienna Góra.

§ 11.

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