

Projekt

z dnia 18 stycznia 2022 r.

Zatwierdzony przez Burmistrza Kamiennej Góry

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KAMIENNEJ GÓRZE**

z dnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Krzeszowskiej
w Kamiennej Górze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2020 r. poz. 713 z późn. zm), ze zm., oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021 r. poz.741 z późn. zm), w związku z uchwałą Nr XXLII/260/21 z dnia 30 czerwca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru powyżej ulicy Krzeszowskiej w Kamiennej Górze, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kamienna Góra zatwierdzonego Uchwałą Nr XXI/118/12 Rady Miejskiej w Kamiennej Górze z dnia 30 maja 2012 roku, **Rada Miasta w Kamiennej Górze uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Krzeszowskiej w Kamiennej Górze, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 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) załącznik nr 4 - dane przestrzenne - obejmujące zgodnie z art. 67a ust. 3 ustawy:
 - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
 - b) atrybuty zawierające informacje o planie,
 - c) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją.
4. Załączniki nr 2, 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale przywołane są artykuły lub ustawa bez bliższego określenia, należy przez to rozumieć artykuły ustawy i ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Przedmiotem planu są następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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 brak w obszarze opracowania wymienionych elementów;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy - ponieważ wyczerpujące dyspozycje w tym zakresie zawierają ustalenia będące składnikami innych elementów planu;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wskazania sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 4) uwarunkowań wynikających z art. 15 ust. 3 pkt 1, 2, 3, 3a, 4, 4a, 4b, 5, 6, 7, które nie występują w granicach planu.

§ 4. 1. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:

- 1) infrastruktura techniczna - grupa obejmuje następujące kategorie:

a) infrastruktura techniczna sieciowa (w obrębie innych terenów):

- sieci i urządzenia do przesyłania i dystrybucji ciepła wraz z obiektami do jego wytwarzania,
- sieci elektroenergetyczne wraz z obiektami stacji transformatorowych,
- sieci gazowe wraz z obiektami stacji redukcyjno-pomiarowych gazu,
- sieci kanalizacyjne wraz z urządzeniami i obiektami przepompowni,
- sieci wodociągowe wraz z urządzeniami i obiektami hydroforni,
- sieci i urządzenia telekomunikacyjne;

b) infrastruktura techniczna komunikacyjna:

- drogi i ulice z dopuszczeniem miejsc postojowych oraz inne obiekty komunikacyjne – na wyodrębnionych terenach oznaczonych w planie KD i dalej odpowiednio sklasyfikowane technicznie,
- drogi, ulice, inne ciągi komunikacyjne i miejsca postojowe – w obrębie innych terenów, niezbędne dla obsługi komunikacyjnej terenu, działki lub budynku;

- 2) zabudowa usługowa - grupa obejmuje następujące kategorie:

a) obiekty handlu detalicznego mało-powierzchniowego o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 400m² - zwane dalej sklepami, oraz powiązane z nimi zamknięte składy i magazyny,

b) obiekty gastronomiczne,

c) obiekty biurowe,

d) obiekty usług drobnych;

3) obszary zieleni i wód otwartych.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) biurach – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, doradztwem, finansami, projektowaniem, ubezpieczeniami, obsługą nieruchomości, reklamą, tłumaczeniami, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, informatyką, administracją, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innej kategorii przeznaczenia terenu;

2) sklepach – należy przez to rozumieć obiekty lub ich części służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży odpowiednio zakwalifikowanej, oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych, loteryjnych i zakładów sportowych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

3) usługach drobnych – należy przez to rozumieć punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu.

3. Na każdym terenie dopuszcza się zieleni i budowle towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Pozostałe oznaczenia, niezdefiniowane inaczej w innych aktach prawnych, należy rozumieć w znaczeniu powszechnym.

§ 5. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) długość elewacji podstawowej bryły obiektu – całkowita długość ścian obiektu, równoległych do linii zabudowy od strony frontowej działki, w przypadku lokalizacji obiektu nie nawiązującej do linii zabudowy – całkowita długość ścian obiektu, w elewacji o największej długości;

2) linia rozgraniczająca orientacyjna - linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania, która może być przesunięta o wartość ściśle wskazaną w ustaleniach planu;

3) linia zabudowy kierunkowa - linia wskazująca obowiązujący kierunek lokowania projektowanej zabudowy, opisany w odniesieniu do linii zabudowy, równoległe do których musi być usytuowana zewnętrzna krawędź ściany budynku w poziomie terenu i kalenica dachu;

4) linia zabudowy maksymalna nieprzekraczalna - linia zabudowy, której nie może przekroczyć żaden kubaturowy obiekt budowlany, przy czym lokalizacja obiektów kubaturowych nie może naruszać innych przepisów odrębnych, np. w zakresie wymaganej skrajni drogi, czy odległości od krawędzi jezdni, granicy działki;

5) obsługa komunikacyjna – dojazd pojazdem samochodowym odpowiadającym przeznaczeniu nieruchomości z wyłączeniem incydentalnej obsługi (np. dla zabudowy mieszkaniowej – dojazd samochodem osobowym z wyłączeniem obsługi związanej z wywiezieniem śmieci, dostawą mebli, dojazdem jednostek ratowniczo-gaśniczych PSP, dojazdem karetki pogotowia);

6) przeznaczenie podstawowe terenu, działki lub budynku – część przeznaczenia terenu, działki lub budynku stanowiąca strukturę techniczno-użytkową, należącą do danej kategorii przeznaczenia, która dominuje na danym terenie, działce lub w danym budynku i zajmuje co najmniej 70% powierzchni terenu, działki lub powierzchni użytkowej budynku, o ile w dalszej części uchwały nie wskazano inaczej;

7) przeznaczenie terenu – funkcje, które są dopuszczone na określonym terenie;

8) przeznaczenie uzupełniające terenu, działki lub budynku – część przeznaczenia terenu, działki lub budynku stanowiąca strukturę techniczno-użytkową, należącą do danej kategorii przeznaczenia, która nie dominuje na danym terenie, działce lub w danym budynku i zajmuje co najwyżej 30% powierzchni terenu, działki lub powierzchni użytkowej budynku, o ile w dalszej części uchwały nie wskazano inaczej;

9) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, lub liniami rozgraniczającymi i granicami obszaru objętego planem - oznaczona odrębnym oznaczeniem literowym;

10) wysokość obiektu, elewacji, zabudowy i innych elementów zagospodarowania przestrzennego - należy przez to rozumieć, wysokość obiektu, elewacji, zabudowy i innych elementów zagospodarowania przestrzennego - mierzoną od średniej wartości poziomu terenu istniejącego, w obrysie projektowanego obiektu przed jego realizacją, oraz do najwyższej położonych części obiektu, elewacji, zabudowy i innych elementów zagospodarowania przestrzennego, nie będących instalacją techniczną.

§ 6. Jeśli w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 3 planu „Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem”, nie określono żadnych warunków dla poszczególnych grup ustaleń – należy przyjąć do rozstrzygnięcia ustalenia rozdziału 2 planu „Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem”.

§ 7. Ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 planu stanowią uzupełnienie, uściślenie ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 2, w odniesieniu do każdego z terenów, a w przypadku rozbieżności ustalenia szczegółowe - otrzymują pierwszeństwo nad ustaleniami ogólnymi.

§ 8. Wszystkie oznaczenia graficzne pokazane na rysunku planu poza granicami opracowania - stanowią wyłącznie informację o znaczeniu kompozycyjnym, oraz o powiązaniach przestrzennych i komunikacyjnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 9. Przyjmuje się następujące obowiązujące ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) obowiązujące,
 - b) orientacyjne, których dopuszcza się przesunięcie do 4,0m, wyłącznie dla poszerzenia ciągów komunikacyjnych;
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów:
 - a) KDW-1 i KDW-7 – tereny dróg wewnętrznych,
 - b) MW-1 do MW-3 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) MN-1 do MN-3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) Ustalenie proporcji przeznaczenia podstawowego do przeznaczenia uzupełniającego bilansuje się odrębnie dla każdego budynku lub budynków o odrębnym numerze porządkowym, następnie dla każdej działki budowlanej - przypisanej do budynku lub budynków, oraz w przypadku działki niezabudowanej - dla jej obszaru.

§ 10. Przyjmuje się następujące obowiązujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów - dopuszcza się sytuowanie obiektów gospodarczych, infrastruktury technicznej i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w przypadku, gdy lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi;
- 2) ustanawia się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy oraz kierunkowe linie zabudowy według oznaczenia graficznego na rysunku planu.

§ 11. Przyjmuje się następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązujące:
 - a) tereny oznaczone w planie symbolem MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem,
 - b) tereny oznaczone w planie symbolem MW należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem,
 - c) wszelkie ograniczenia dotyczące uciążliwości – nie dotyczą inwestycji w zakresie łączności,
 - d) z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, dopuszcza się mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii;

- e) zielen średnia i wysoka stanowiąca obudowę biologiczną cieków wodnych, w obrębie innych funkcji, oznaczona graficznie na rysunku planu, i objęta oznaczeniem "obudowa biologiczna cieków wodnych w obrębie terenów o innym przeznaczeniu podstawowym" - podlega ochronie w sposób określony w dalszej części uchwały;
 - f) zielen w postaci istniejących grup drzew objęta na rysunku planu oznaczeniem "istniejące grupy drzew w obrębie terenów o innym przeznaczeniu podstawowym (ozn. orientacyjne)" - podlega ochronie w sposób określony w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nieobowiązujące, tj. informacyjne:
- a) oznaczenia graficzne na rysunku planu - "istniejące grupy drzew w obrębie terenów o innym przeznaczeniu podstawowym (ozn. orientacyjne)", oraz "obudowa biologiczna cieków wodnych w obrębie terenów o innym przeznaczeniu podstawowym",
 - b) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych zaleca się urządzenie zieleni.

§ 12. Przyjmuje się następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu - dla utrzymania harmonijnych relacji między zabudową mieszkaniową wielorodzinną o wysokiej intensywności na styku z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o niskiej intensywności - ustala się obszar opisany oznaczeniem "granice i strefa harmonizacji zabudowy", w obrębie którego ustala się następujące wymagania:

- 1) obowiązujące - odpowiednio w strefie harmonizacji zabudowy i poza nią - według ustaleń szczegółowych,
- 2) nieobowiązujące, tj. informacyjne - na obszarach wolnych od zabudowy zaleca się sadzenie zieleni średniej i wysokiej.

§ 13. Przyjmuje się obowiązujące ustalenia, dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w obszarze opracowania nie ma obiektów ujętych w rejestrze zabytków oraz w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- 2) obszar opracowania znajduje się poza strefą archeologiczną oraz poza strefą obserwacji archeologicznej.

§ 14. Przyjmuje się obowiązujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

- 1) jako tereny przestrzeni publicznych ustala się obszary między liniami rozgraniczającymi dróg, ulic i ciągów komunikacyjnych, oznaczonych w planie KDW-7 oraz w obszarze oznaczonym "wymagane przeprowadzenie szlaku rowerowego przez teren o innym przeznaczeniu podstawowym",
- 2) ustala się następujące zasady umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych - dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, w szczególności infrastruktury technicznej sieciowej rozdzielczej w zgodzie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Przyjmuje się obowiązujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) gabaryty obiektów, definiowane przez:
 - a) wskaźniki zabudowy,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%, o ile przepisy techniczne nie stanowią inaczej;
 - maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, oraz wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik - określają przepisy szczegółowe;
 - b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu i opisane w części szczegółowej,
 - c) kierunkowe linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu i opisane w planie,
 - d) dachy płaskie,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego - 18,0m;

3) minimalna liczba miejsc parkingowych i sposób ich realizacji:

- a) dla obiektu usługowego – 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej,
- b) dla obiektu mieszkalnego – 1 miejsce parkingowe lub 1 garaż na każde mieszkanie, przy czym ilość miejsc parkingowych zaleca się zwiększyć o 10% dla pojazdów gości, w rozliczeniu do każdego terenu,
- c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do bilansu ilości miejsc parkingowych dopuszcza się wliczyć miejsca parkingowe urządzone w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW-2 i KDW-7, o ile bezpośrednio sąsiadują z tymi terenami,
- d) do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wymaga się wykonania co najmniej:
 - 1 miejsca parkingowego – jeżeli liczba miejsc wynosi 4 do 20,
 - 2 miejsca parkingowe – jeżeli liczba miejsc wynosi 21 do 40,
 - 3 miejsca parkingowe – jeżeli liczba miejsc jest równa lub większa niż 41,
- e) dla zgrupowania więcej niż 25 miejsc parkingowych należy urządzić 10% powierzchni miejsc parkingowych jako biologicznie czynne z zielenią średnią lub wysoką.

§ 16. Przyjmuje się następujące obowiązujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) szerokości frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości będą wynosiły minimalnie 9,0m i maksymalnie 65,0m;
- 2) wielkości działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości będą wynosiły od 50m² do 2000m²;
- 3) kąt położenia granic działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości - w stosunku do pasa drogowego lub działki stanowiącej dojazd położony będzie, pod kątem prostym jeśli długość tej granicy nie będzie mniejsza niż 10m, lub zawierać się będzie w granicach 55° do 125°.

§ 17. Przyjmuje się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obowiązujące:

- a) określenie układu komunikacyjnego wraz z jego parametrami – według ustaleń szczegółowych planu,
- b) określenie warunków powiązań z układem zewnętrznym dla układu komunikacyjnego – według ustaleń rysunku planu,
- c) klasyfikacja ulic i ciągów komunikacyjnych – według ustaleń szczegółowych planu,
- d) infrastrukturę techniczną sieciową rozdzielczą dopuszcza się poza obszarami znajdującymi się wewnątrz terenów ograniczonych liniami zabudowy, gdzie można realizować pozostałe sieci, służące do obsługi przewidywanej tam zabudowy,
- e) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, inne rozwiązania dopuszcza się w przypadku technicznie lub ekonomicznie uzasadnionego rachunku,
- f) sieci wodociągowe należy projektować w układach pierścieniowych, zapewniających ciągłość dostawy wody do odbiorców i zabezpieczenie przeciwpożarowe,
- g) modernizacja i przebudowa istniejącego systemu kanalizacji, budowa nowych elementów sieci winna być prowadzona w sposób umożliwiający rozdzielanie kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- h) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej, inne rozwiązania dopuszcza się zgodnie z przepisami szczególnymi,
- i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, dopuszcza się retencjonowanie i rozsączenie tych wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) dla wód opadowych i roztopowych zbieranych na powierzchniach określonych w przepisach szczególnych, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi i innymi - obowiązuje usunięcie tych substancji za pomocą urządzeń do podczyszczania, przed wprowadzeniem wód do kanalizacji deszczowej, lub ich retencjonowaniem i rozsączeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- k) modernizacja i przebudowa i rozbudowa istniejącego systemu sieci gazowej winna być prowadzona w sposób umożliwiający podłączanie nowych użytkowników, dopuszcza się też przebudowę i/lub modernizację wyeksploatowanych przewodów gazowych,
 - l) zaopatrzenie w ciepło - ustala się obowiązek korzystania z ciepła sieciowego, inne rozwiązania dopuszcza się w przypadku technicznie lub ekonomicznie uzasadnionego rachunku, przy czym wymaga się stosowania źródeł ciepła wykorzystujących biopaliwa, lub inne wysokosprawne źródła ciepła o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - m) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, przy czym nie dopuszcza się budowy stacji transformatorowych słupowych,
 - n) w zakresie oświetlenia ulicznego obowiązuje powiązanie z istniejącym oświetleniem lub budowa nowych układów;
- 2) nieobowiązujące, tj. informacyjne:
- a) oznaczenie graficzne na rysunku planu „zarys projektowanych ulic”,
 - b) realizacja układu komunikacyjnego lub jego przebudowy powinna obejmować również budowę, przebudowę lub modernizację sieci uzbrojenia terenu,
 - c) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,
 - d) oznaczenie graficzne na rysunku planu „wjazd/wyjazd na drogę wewnętrzną” - wskazuje preferowany kierunek obsługi komunikacyjnej, bezpośredni lub pośredni dostęp do drogi publicznej przy czym brak oznaczeń nie stanowi o braku możliwości obsługi komunikacyjnej,
 - e) oznaczenie graficzne na rysunku planu „rowy, wskazane zachowanie ciągłości przepływu”.

§ 18. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, równą 10%.

§ 19. Przyjmuje się następujące obowiązujące ustalenia dotyczące sposobów usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- 1) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w postaci: elementów z tworzyw sztucznych, blach falistych i trapezowych;
- 2) nakazuje się w obrębie jednego obiektu budowlanego - zachowanie jednolitej formy i kolorystyki stolarki okiennej;
- 3) ustala się pokrycie dachów niepłaskich - łupkami naturalnymi, płytkami imitującymi naturalny łupek, dachówkami ceramicznymi w kolorach ceglastoczerwonym, czarnym, szarym lub brązowym, dachówkami i płytkami fotowoltaicznymi;
- 4) dla dachów płaskich, tarasów - dopuszcza się stosowanie dachów zielonych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na dachach dopuszcza się montaż ogniw fotowoltaicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Przyjmuje się następujące obowiązujące ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) powierzchnia działki budowlanej dla obiektu innego niż infrastruktura techniczna sieciowa nie może być mniejsza niż 100m²;
- 2) powierzchnia działki budowlanej dla garażu nie może być mniejsza niż 18m²;
- 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej służącej lokalizacji infrastruktury technicznej sieciowej nie może być mniejsza niż 10m².

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem**

§ 21. Tereny dróg - oznaczone symbolami: KDW.

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe, stanowiące jednocześnie klasyfikację ulic i ciągów komunikacyjnych, tj. KDW-2 i KDW-7 – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna sieciowa związana z obsługą dróg oraz sieci magistralne niezwiązane z obsługą dróg,
 - b) szlak rowerowy – o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu,
 - c) przyuliczne miejsca parkingowe.
- 3) orientacyjne linie rozgraniczające tereny dopuszcza się przesunąć w sposób opisany przy poszczególnych terenach innych niż droga i wyłącznie jeżeli ich przesunięcie nie doprowadzi do ograniczenia parametrów projektowanych ulic.

2. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Warunki wykonania układu komunikacyjnego wraz z jego parametrami:
 - a) KDW-2 teren drogi wewnętrznej - droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu o szerokości minimalnej 2 x 2,25m, z jedno lub dwustronnym chodnikiem, szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10,0m;
 - b) KDW-7 teren drogi wewnętrznej - droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,5m, i nie mniej niż 2 x 2,25m, z jedno lub dwustronnym chodnikiem oraz dwukierunkową ścieżką rowerową, szerokość w liniach rozgraniczających - według rysunku planu,
 - c) w przypadku konieczności przeprowadzenia ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi, należy przyjąć jej szerokość - jak dla ścieżek rowerowych samodzielnych lub ścieżek rowerowych, z których mogą korzystać piesi - określoną w przepisach technicznych, przy czym dla ścieżek rowerowych dwukierunkowych, z których mogą korzystać piesi należy przyjąć - ich szerokość nie mniejszą niż 2,7m,
 - d) dopuszcza się przyjęcie innych parametrów dróg, ulic, chodników i szlaków rowerowych – w szczególnych przypadkach o ile jest to dozwolone przepisami technicznymi.
- 2) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym określono na rysunku planu, a ponadto rozmiary terenu potrzebnego na skrzyżowanie dróg wewnętrznych w obrębie tego samego terenu określa się przez stosowanie narożnych ścięć nie mniejszych niż 5,0m x 5,0m.

§ 22. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolami MN.

1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, szeregowa lub bliźniacza,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca lokowana poza strefą harmonizacji zabudowy,
 - c) infrastruktura drogowa i sieciowa do obsługi funkcji przeznaczeń terenu,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty usług, z wyłączeniem sklepów i obiektów gastronomicznych, realizowanych wyłącznie jako wbudowane,
 - b) zabudowa garażowa i gospodarcza,
 - c) szlak rowerowy – o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu, w obrębie terenu MN-3.

2. Przyjmuje się następujące obowiązujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) w obrębie oznaczenia "granica i strefa harmonizacji zabudowy", wymaga się lokalizacji zabudowy jednorodzinnej szeregowej lub bliźniaczej,
- 2) poza oznaczeniem "granica i strefa harmonizacji zabudowy", dopuszcza się lokalizację zabudowy szeregowej i bliźniaczej lub jednorodzinnej wolnostojącej - odpowiednio na poszczególnych terenach;

3. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - szeregowej i bliźniaczej obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75,
- b) minimalna intensywność zabudowy - 0,20,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik - 0,10 do 0,30,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60% dla zabudowy bliźniaczej i 50% dla zabudowy szeregowej;

2) gabaryty i wysokość projektowanych obiektów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy- 11,5m,
- b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej - 5,0m,
- c) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
 - dla terenu MN-1 - w odległości: 5,8m od granicy planu, oraz 5,4m od linii rozgraniczającej teren KDW-7,
 - dla terenu MN-2 - w odległościach kolejno 5,0; 5,0 i 5,4m od linii rozgraniczającej teren KDW-7,
 - dla terenu MN-3 - w odległościach kolejno: 10,7 i 14,4m od granicy planu, oraz 7,5 i 5,7m od linii rozgraniczającej teren KDW-7,
- d) linie zabudowy kierunkowe ustala się według oznaczenia graficznego na rysunku planu, na osi pn-pd,
- e) geometria dachów - dla zabudowy o trzech naziemnych kondygnacjach wraz z poddaszem dopuszcza się zastosowanie nachylenia dachów - 30⁰ do 40⁰, oraz nie dopuszcza się dachów mansardowych i z naczółkami,
- f) długość elewacji podstawowej bryły obiektu – nie więcej niż 12,0m dla każdego odrębnego segmentu mieszkalnego,
- g) na każdej działce budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się nie więcej niż: 1 obiekt gospodarczy i 1 obiekt garażu o łącznej powierzchni zabudowy do 50m²;

4. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,25,
- b) minimalna intensywność zabudowy - 0,15,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik - 0,05 do 0,15
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 75%;

2) gabaryty i wysokość projektowanych obiektów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej - 9,0m,
- b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej - 5,0m,
- c) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy oraz linie zabudowy kierunkowe według oznaczenia graficznego na rysunku planu i ust. 3,
- d) geometria dachów - nachylenie połaci dachu 40⁰ do 45⁰, przy czym nie dopuszcza się dachów mansardowych i z naczółkami,
- e) długość elewacji podstawowej bryły obiektu – nie więcej niż 20,0m a proporcja rzutu przyziemia budynku wyrażona przez długość podstawowej bryły obiektu, która ma stanowić nie mniej niż 1,5-krotność szerokości obiektu,

f) na każdej działce budowlanej dopuszcza się nie więcej niż: 1 obiekt gospodarczy i 1 obiekt garażu o powierzchni zabudowy do 50m² - każdy;

5. Przyjmuje się następujące nieobowiązujące, tj. informacyjne ustalenia dotyczące sposobów usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów - zaleca się wobec obiektów na terenach MN zastosowanie w kompozycji elewacji:

- a) deskowania barwionego w sposób nie zamazujący rysunku drewna - zajmującego łącznie nie mniej niż 20% powierzchni elewacji (poza oknami), lub
- b) łupka, lub jego imitacji w kolorze czarnym, szarym lub brązowym - zajmującego łącznie nie mniej niż 20% powierzchni elewacji (poza oknami), lub
- c) materiałów innych niż tynki, deskowanie i łupki - zajmujących łącznie nie mniej niż 20% powierzchni elewacji (poza oknami);
- d) struktur przestrzennych stanowiących rozróżnienie elewacji zabudowy szeregowej - przez przesunięcie poszczególnych segmentów zabudowy szeregowej o co najmniej 1,0m, lub wysunięcie fragmentów elewacji zabudowy szeregowej przed jej lico o co najmniej 1,0 m oraz na minimum 25% długości każdego segmentu.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych - ustala się minimalne powierzchnie działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) wolnostojącej - 1000m²,
- 2) bliźniaczej - 425m²,
- 3) szeregowej - 350m².

§ 23. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone symbolami MW.

1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) infrastruktura drogowa i sieciowa do obsługi funkcji przeznaczeń terenu, przy czym minimalna szerokość działki, w części stanowiącej dojazd - nie może być mniejsza niż 8,0m,

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa usługowa - dopuszczona w planie, przy czym sklepy i obiekty gastronomiczne - mogą zajmować co najwyżej partery budynków o przeznaczeniu podstawowym,
- b) zabudowa garażowa,
- c) zabudowa usługowa realizowana jako wolnostojąca, dopuszczona w planie wyłącznie na terenie MW-1.

3) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przesunąć do 7,0m w kierunku terenu MW-1, oraz do 5,0m w kierunku terenu MW-2, i w sposób nie naruszający wymagań dla realizacji miejsca do wykonania manewru nawrotu na końcu drogi KDW-2.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącą zielenią wysoką, oznaczoną na rysunku "obudowa biologiczna cieków wodnych w obrębie terenów o innym przeznaczeniu podstawowym" oraz "istniejące grupy drzew w obrębie terenów o innym przeznaczeniu podstawowym" należy zachować w ilości co najmniej odpowiednio 80% i 60% w rozliczeniu do zieleni średniej i wysokiej i ich form dorosłych lub zastosować nasadzenia zastępcze.

3. Przyjmuje się następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:

1) w obrębie oznaczenia "granica i strefa harmonizacji zabudowy", wymaga się obniżenia wysokości budynków przeznaczenia podstawowego do maksymalnej wartości 11,5m,

- a) dla terenów MW i obiektów zawierających wyłącznie funkcje przeznaczenia uzupełniającego ustala się maksymalną wysokość takiej zabudowy równą 11,5m;

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy dla terenu MW-1 - 0,70,
- b) minimalna intensywność zabudowy dla terenu MW-1 - 0,40,
- c) maksymalna intensywność zabudowy dla terenu MW-2 - 0,80,
- d) minimalna intensywność zabudowy dla terenu MW-2 - 0,15,
- e) maksymalna intensywność zabudowy dla terenu MW-3 - 1,15,
- f) minimalna intensywność zabudowy dla terenu MW-3 - 0,35,
- g) maksymalna intensywność zabudowy dla terenu MW-4 - 1,25,
- h) minimalna intensywność zabudowy dla terenu MW-4 - 0,80,
- i) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik:
 - dla terenu MW-1 - do 0,14,
 - dla terenu MW-2 - 0,10 do 0,20,
 - dla terenu MW-3 i MW-4 - do 0,20,
- j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%, a dla terenu MW-2 -30%;

2) gabaryty i wysokość projektowanych obiektów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 18,0m,
- b) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy usługowej dopuszczonej na terenie MW-1 - 11,5m,
- c) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej 4,0m,
- d) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów MW, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
 - dla terenu MW-1 - w odległościach, kolejno: 8,0; 8,0; 48,8m od granicy planu, oraz 14,3m od linii rozgraniczającej teren MW-3,
 - dla terenu MW-2 - w odległościach: 14,7m od granicy planu, na głębokości 35,9m, 15,0m od linii rozgraniczającej teren MW-1, oraz 5,0 i 5,5m od linii rozgraniczającej teren KDW-7,
 - dla terenu MW-3 - w odległościach: 15,0m od linii rozgraniczającej teren MW-1, 5,0 od granicy planu, i od linii rozgraniczającej teren KDW-7, oraz 28,9m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii linii zabudowy na terenie MW-2,
 - dla terenu MW-4 - w odległości: 5,5m od linii rozgraniczającej teren KDW-7,
- e) linie zabudowy kierunkowe ustala się według oznaczenia graficznego na rysunku planu, na osi pn-pd,
- f) długość elewacji podstawowej bryły obiektu nie więcej niż – 55,0m,

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości objętych planem :

- 1) wielkości działek powstających w wyniku scalania i podziału, będą wynosiły dla terenów MW – minimalnie 600m² i maksymalnie 5000m² ;
- 2) szerokości frontów działek powstających w wyniku scalania i podziału - będą wynosiły dla terenów MW – minimalnie 15,0m i maksymalnie 55,0m.

6. Przyjmuje się następujące nieobowiązujące, tj. informacyjne ustalenia dotyczące sposobów usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów - zaleca się wobec obiektów na terenach MW zastosowanie w kompozycji elewacji:

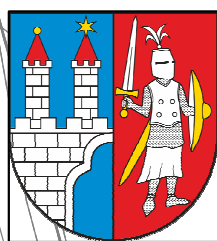
- 1) deskowania barwionego w sposób nie zamazujący rysunku drewna - zajmującego łącznie nie mniej niż 20% powierzchni elewacji (poza oknami), lub
- 2) łupka, lub jego imitacji w kolorze czarnym, szarym lub brązowym - zajmującego łącznie nie mniej niż 20% powierzchni elewacji (poza oknami), lub
- 3) materiałów innych niż tynki, deskowanie i łupki - zajmujących łącznie nie mniej niż 20% powierzchni elewacji (poza oknami);
- 4) struktur przestrzennych stanowiących rozrzeźbienie elewacji co najmniej zachodnich - przez wysunięcie ich fragmentów przed lico elewacji na co najmniej 30cm oraz na minimum 25% jej długości.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kamienna Góra.

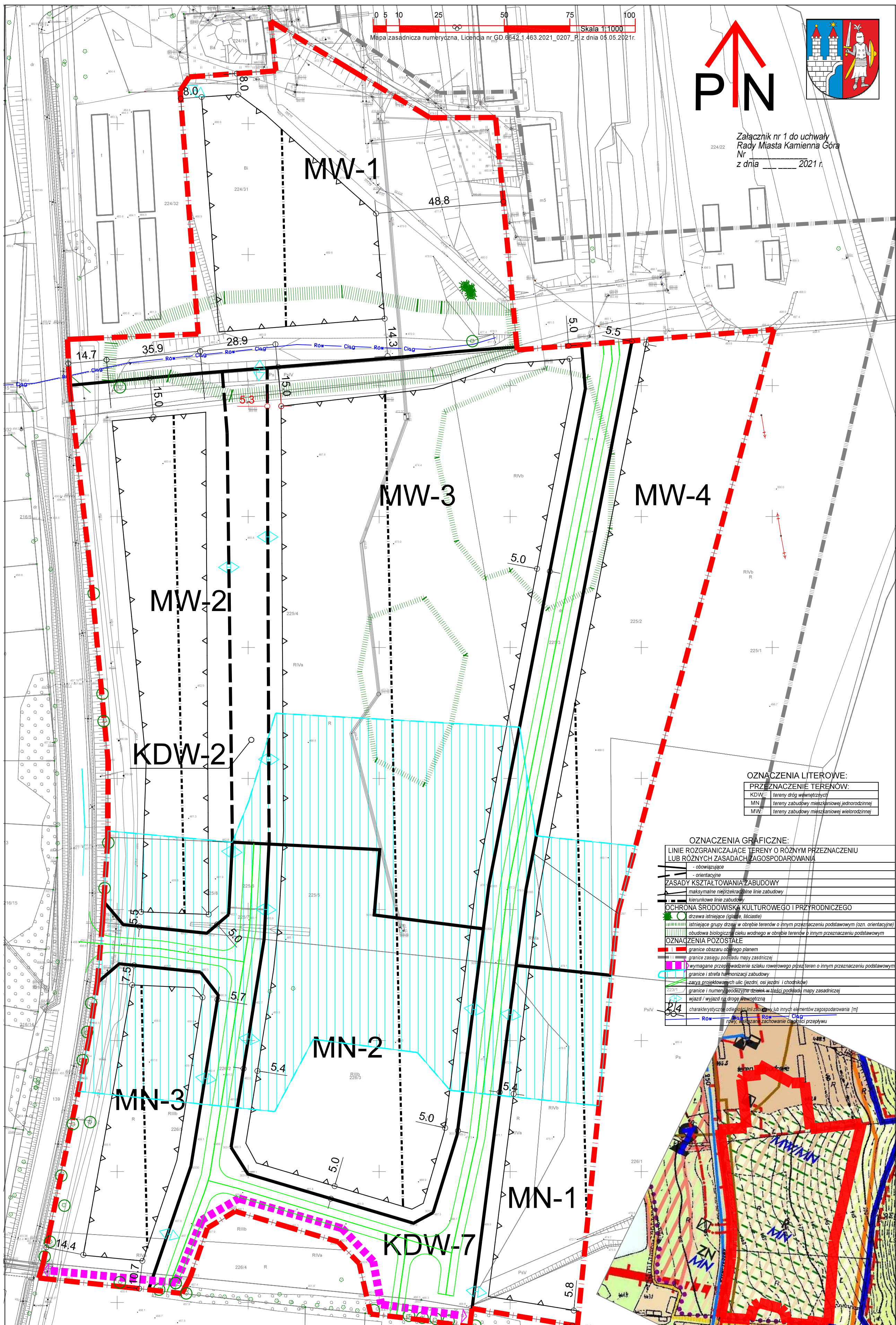
§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Burmistrz Miasta Kamienna
Góra



PIN

Załącznik nr 1 do uchwały
 Rady Miasta Kamienna Góra
 Nr _____
 z dnia _____ 2021 r.

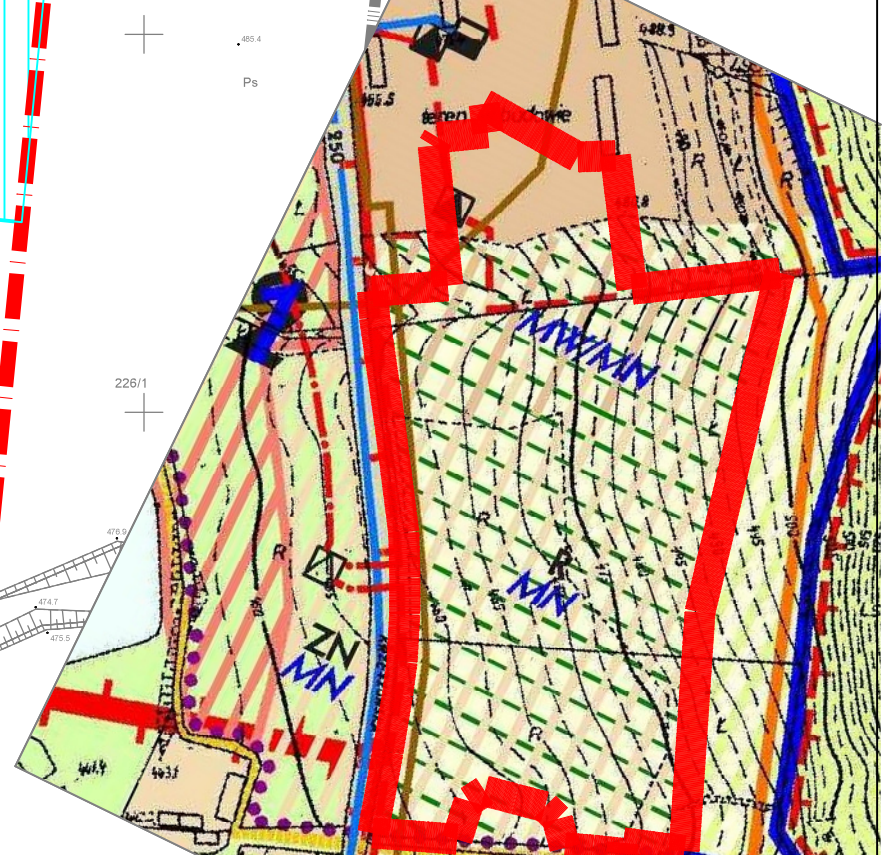


OZNACZENIA LITEROWE:

PRZEZNACZENIE TERENÓW:	
KDW	tereny dróg wewnętrznych
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

OZNACZENIA GRAFICZNE:

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA	
- obowiązujące	- orientacyjne
ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	
maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy	
kierunkowo linia zabudowy	
OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO	
drzewa istniejące (głębokość, liściaste)	
istniejące grupy drzew w obrębie terenów o innym przeznaczeniu podstawowym (ozn. orientacyjne)	
obudowa biologiczna cieków wodnych w obrębie terenów o innym przeznaczeniu podstawowym	
OZNACZENIA POZOSTAŁE	
granicę obszaru objętego planem	
granicę zasięgu podkladu mapy zasadniczej	
wymagane przeprowadzenie szlaku rowelowego przed teren o innym przeznaczeniu podstawowym	
granicę i strefę harmonizacji zabudowy	
zapis projektowanych ulic (jezdni, osi jezdni i chodników)	
granicę i numery geodezyjne działek w treści podkladu mapy zasadniczej	
wjazd / wyjazd na drogę wewnętrzna	
charakterystyczne odległości linii zabudowy lub innych elementów zagospodarowania [m]	
rowy: wskazanie zachowanie kierunku przepływu	



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
 w rejonie ulicy Krzeszowskiej w Kamiennej Górze

Wrys ze studium uwarunkowań i kierunków
 zagospodarowania przestrzennego miasta z
 oznaczeniem granic obszaru objętego
 projektem planu miejscowego. Skala 1:5000.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kamiennej Górze
z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem wyznaczonego terminu - nie wpłynęła / wpłynęła uwaga ...

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kamiennej Górze
z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie 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.

§ 1. Ustala się, że źródłem finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - mogą być środki:

- 1) z budżetu miasta;
- 2) własne przedsiębiorstw działających w imieniu miasta;
- 3) zewnętrzne, w tym pozyskiwane z funduszy Unii Europejskiej;
- 4) dotacje, pożyczki, kredyty, obligacje komunalne;
- 5) inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 2. Ustala się, że udział finansowy miasta lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Do wymiany na GML

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Krzeszowskiej w Kamiennej Górze

Opracowane zgodnie z wymaganiami art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

OBSZAR OPRACOWANIA

Obszar ozn. na załączniku graficznym uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, stanowi teren o powierzchni ok. 9,0 ha, położony jest na południowy wschód od Starego Miasta. Dla tego obszaru Gmina Miejska Kamienna Góra posiada mpzp przyjęty w 2015 r. Od zachodu granica opracowania przebiega wzdłuż ulicy Krzeszowskiej od północy obejmuje wolny (niezabudowany) teren w obszarze Osiedla Krzeszowskiego od wschodu i południa opiera się o granice terenów przeznaczonych do zainwestowania lub o granice obszarów ulicy programowanej do obsługi zabudowy rzewidzianej w obowiązującym MPZP. Plan pozwala zwiększyć intensywność zabudowy terenu opracowania w harmonijny sposób łącząc zabudowę wielorodzinną i jednorodziną, przez stworzenie bufora w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - w postaci szergowej i bliźniaczej, między wysokimi budynkami wielorodzinnymi oraz budynkami jednorodzinnymi w zabudowie wolnostojącej.

PROCEDURA FORMALNO- PRAWNA

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Procedurę planistyczną rozpoczęła uchwała intencyjna Nr XLII/260/21 z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Krzeszowskiej w Kamiennej Górze, na podstawie której sporządzony został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego obszaru wraz z prognozą prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. W trakcie procedury:

1) zebrano wnioski do projektu planu, przy czym wpłynęły wnioski wyłącznie od instytucji opiniujących i uzgadniających, które zostały uwzględnione w niezbędnym zakresie.

2) plan nie wpłynie niekorzystnie na środowisko i nie pozostawi negatywnych skutków w środowisku. W procedurze planistycznej, po uzyskaniu wymaganych uzgodnień odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

3) *projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną - protokół z dnia _____ 2021 r.;*

4) *projekt planu został zaopiniowany lub uzgodniony z właściwymi organami, stosownie do art. 17 pkt 6 ustawy;*

5) *projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia _____ 2021 r. do dnia _____ 2021 r., a na dzień _____ 2021 r. wyznaczono przeprowadzenie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Nikt nie przybył na dyskusję publiczną;*

6) *w wyznaczonym terminie do dnia _____ 2021 r. nie wpłynęła żadna uwagi do projektu planu.*

SPOSÓB REALIZACJI USTAWOWYCH WYMAGAŃ

1. *Wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie zrealizowano w następujący sposób:*

1) *Wymagania ładów przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez określenie linii: rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy (w tym geometrii dachów) oraz postulatów dysharmonicznych obiektów wskazanych do usunięcia, a także ograniczenia odnośnie stosowania materiałów wykończeniowych.*

2) *Walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym nakazy i zakazy wprowadzone dla lokalizowanych obiektów oraz ustalenia odnośnie nowo wydzielonych działek. Harmonijne kształtowanie nowej architektury zapewnione zostało przez spójną koncepcję dla całego opracowania, skorzystano dla wyartykułowania wymagań w tym zakresie ze szczególnych narzędzi, dostępnych wyłącznie dla ustalenia zasad kształtowania krajobrazu. Ochronę zasad kształtowania krajobrazu osiągnięto przez zachowanie zwartego charakteru projektowanej zabudowy ze wskazaniem łagodnego (nie skokowego) obniżenia jej wysokości (od MW do MN) i wskaźników intensywności zabudowy obniżającej w kierunku południowym intensywność dopuszczonej tam (i poza opracowaniem) zabudowy.*

3) *Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - poprzez wprowadzenie ustaleń: klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, oraz mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii.*

4) *Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez wskazanie że w obszarze opracowania nie ma istniejącej zabudowy i teren ten znajduje się poza strefami archeologiczną oraz obserwacji archeologicznej.*

5) *Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Z racji przewidywanych w planie funkcji – obowiązujące przepisy techniczne – w wystarczający sposób zapewniają ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - plan wymaga zapewnienia miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.*

6) *Walory ekonomiczne przestrzeni podkreśla się przez racjonalnie wykorzystywanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu. Plan wykorzystuje istniejące wyposażenie techniczne, wskazuje warunki powiązań z układem zewnętrznym oraz umożliwi rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury, co sprawia, że planowane zagospodarowanie przestrzeni jest właściwe.*

7) *Prawo własności jest respektowane w koniecznym zakresie - poprzez wyznaczenie liniami rozgraniczającym, w uporządkowanych relacjach w stosunku do planowanych inwestycji, tereny przeznaczone pod zabudowę.*

8) *Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Potrzeby, w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, przez brak negatywnych opinii / uzgodnień – nie zostały naruszone.*

9) *Potrzeby interesu publicznego. Z punktu widzenia interesu publicznego określenie wymagań dla utrzymania ładu przestrzennego poprzez uporządkowanie istniejącego stanu zagospodarowania jak również określenie wymaganych parametrów dla terenów komunikacji jak i nowej zabudowy są uwzględnione w planie.*

10) *Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. W planie określono możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz sprecyzowano zasady ich realizacji. Programowanie zamierzeń pozwoli lepiej wykorzystać istniejącą infrastrukturę techniczną, w tym w sieci i urządzenia techniczne.*

11) *Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez informację na stronie internetowej urzędu w BIP, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na podany adres.*

12) *Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

13) *Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.*

14) *Interes publiczny i interesy prywatne. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Miasta Kamienna Góra ważył interes publiczny i interesy prywatne. Uwzględnił w niezbędnym zakresie w ustaleniach planu złożone wnioski, opinie i uzgodnienia.*

15) *Umożliwiający sytuowanie nowej - uzupełniającej zabudowy plan uwzględnia wymagania ładunku przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny (poza planem) z określeniem warunków powiązań z układem zewnętrznym i ustaleniem parametrów dla projektowanych ciągów komunikacyjnych.*

16) *Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy. Nowa zabudowa stanowić będzie uzupełnienie istniejącego zagospodarowania z kontynuacją wykształconych struktur funkcjonalnych i przestrzennych.*

2. *Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kamienna Góra.*

W Gminie Miejskiej Kamienna Góra – przeprowadzono ocenę aktualności studium i planów miejscowych, analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych, która została przyjęta przez Radę Miasta uchwałą nr VI/33/19, z dnia 27 lutego 2019 r. Z racji dużego pokrycia miasta opracowaniami planistycznymi (ponad 97%) - w analizie tej założono, że opracowywanie nowych planów postępować będzie bez harmonogramu (w miarę posiadanych środków finansowych) - według potrzeb. W szczególności, że brakujące mniej niż 3% obszaru miasta obejmuje tereny zainwestowane, zagospodarowane o znikomym ruchu inwestycyjnym. Pozwala to też reagować z odpowiednim wyprzedzeniem na zgłaszane potrzeby inwestycyjne.

3. *Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren w zakresie infrastruktury i komunikacyjnie jest obsłużony, plan nie zmienia rozwiązań w tym zakresie (wobec obowiązującego opracowania, kwalifikując projektoaną drogę (KDW-7) stosownie do uwarunkowań określonych w MPZP Osiedla Kreszowskiego) - nie zmienia się więc wydatki z budżetu gminy. Obszar opracowania stanowią tereny tereny prywatnego właściciela, oraz nieruchomości Gminy Miejskiej Kamienna Góra. Nie wystąpi więc żadna przesłanka zmieniająca przepływy finansowe w związku z uchwaleniem mpzp.

4. *Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Przewidywane rozwiązania w planie nie naruszają ustaleń studium.*

Mając powyższe na uwadze Burmistrz Miasta Kamienna Góra przedkłada projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Krzeszowskiej do uchwalenia.