

Projekt

Zatwierdzony przez Burmistrza Miasta Kamienna Góra

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KAMIENNA GÓRA**

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie
ulicy Jeleniogórskiej nr 63 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. 2023 r., poz. 40, z późn. 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. 2023r., poz. 977, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3, pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023r., poz. 1688), oraz w związku z uchwałą Nr LXXV/474/23 z dnia 30 sierpnia 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Jeleniogórskiej nr 63 w Kamiennej Górze, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kamienna Góra zatwierdzonego Uchwałą Nr LXXVIII/496/23 Rady Miasta Kamienna Góra z dnia 29 listopada 2023 r., **Rada Miasta Kamienna Góra uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jeleniogórskiej nr 63 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

2. W planie nie określa się uwarunkowań wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 3a, 7, 9, 11, oraz wynikających z art. 15 ust. 2a, 2b i wynikających z art. 15 ust. 3 pkt 1, 2, 3, 4a, 4b, 5, 6, 7, 11, 12, 13, które nie występują w granicach planu lub wyczerpujące dyspozycje w tym zakresie zawierają ustalenia będące składnikami innych elementów planu lub nie jest konieczne ich określenie.

§ 4. Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii zabudowy kierunkowej - należy przez to rozumieć linię wskazującą obowiązujący kierunek lokowania projektowanej zabudowy, równoległe do której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź ściany budynku w poziomie terenu i kalenica dachu;
- 2) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię zabudowy, której nie może przekroczyć obiekt budowlany, w tym wiata i altana, a mogą przekroczyć takie jego elementy jak: okapy, gzymsy, balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia wejść, przy czym nie dopuszcza się naruszenia przepisów odrębnych, np. w zakresie odległości od granicy działki, czy odległości od krawędzi jezdni lub jej skrajni;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, należąca do danej klasy przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie i zajmuje co najmniej 60% powierzchni terenu;
- 4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć funkcje, opisane przez dopuszczone planem klasy przeznaczenia terenu;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, należąca do danej klasy przeznaczenia terenu, która nie dominuje na danym terenie i zajmuje co najwyżej 40% powierzchni terenu;
- 6) sklepie – należy przez to rozumieć obiekt lub jego część służącą sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 400m²;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, lub liniami rozgraniczającymi i granicami obszaru objętego planem - opisanym odrębnym oznaczeniem zawierającym symbol klasy przeznaczenia terenu i numer wyróżniający każdy teren.

§ 5. 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”.

§ 6. 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.

§ 7. 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

§ 8. 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;

- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów:
- a) IIE - teren elektroenergetyki,
 - b) 1KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) 1MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) na każdym terenie dopuszcza się drogi i infrastrukturę techniczną z niezbędnymi obiektami.

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

1) obowiązujące:

- a) 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,
 - b) ustanawia się nieprzekraczalne i kierunkowe linie zabudowy według oznaczenia graficznego na rysunku planu i opisane w części szczegółowej,
 - c) w przypadku braku linii zabudowy na terenie lub nieruchomości – uznaje się obrys zabudowy istniejącej, wskazanej do zachowania, za równorzędny z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) nieobowiązujące, tj. informacyjne - oznaczone na rysunku planu „obiekty postulowane do usunięcia”, wskazane zastały z powodu odległości od granic nieruchomości, ze względów kompozycyjnych i innych.

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

1) obowiązujące:

- a) 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,
 - b) wszelkie ograniczenia dotyczące uciążliwości – nie dotyczą inwestycji w zakresie łączności publicznej;
- 2) nieobowiązujące, tj. informacyjne - na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych zaleca się urządzenie zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 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 i objętych Gminną Ewidencją Zabytków;
- 2) Obszar opracowania znajduje się w całości w granicach strefy archeologicznej oraz obserwacji archeologicznej, w których wszelkie prace ziemne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 12. Przyjmuje się następujące 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 KR;
- 2) ustala się następujące zasady umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych - dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, w szczególności infrastruktury technicznej rozdzielczej w zgodzie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Przyjmuje się obowiązujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalną wysokość zabudowy, linie zabudowy - określają ustalenia szczegółowe i rysunek planu

- b) gabaryty obiektów, geometria dachów - płaskie lub strome, dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu 35° do 45°;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu, tj. maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy maksymalną wysokość zabudowy - określają ustalenia szczegółowe;
- 3) minimalna liczba miejsc parkingowych i sposób ich realizacji:
 - a) dla obiektu mieszkalnego – 1 miejsce parkingowe lub 1 garaż na każde mieszkanie dla pojazdów użytkowników stałych, przy czym ilość miejsc parkingowych zaleca się zwiększyć o 10% dla pojazdów użytkowników okresowych,
 - b) dla obiektu usługowego – 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektu sklepu – 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 64m² powierzchni użytkowej,
 - d) na wydzielonych parkingach - do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wymaga się urządzenia co najmniej 2 miejsc postojowych – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 4 do 25, oraz 3 miejsc postojowych jeżeli liczba miejsc postojowych jest równa lub większa niż 26.

§ 14. 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 10,0m i maksymalnie 50,0m;
- 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°.

§ 15. 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) oznaczenie graficzne na rysunku planu „wjazd/wyjazd istniejący” - wskazuje istniejący, urządzony zjazd na nieruchomość, jako bezpośredni lub pośredni dostęp do drogi publicznej - przy czym nie dopuszcza się wykonania nowych zjazdów z ulicy Jeleniogórskiej,
 - e) w odniesieniu do istniejących zjazdów z ulicy Jeleniogórskiej, dopuszcza się przebudowę w przypadku zmiany natężenia ruchu lub charakteru zjazdu - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) infrastrukturę techniczną rozdzielczą dopuszcza się poza obszarami znajdującymi się wewnątrz terenów ograniczonych liniami zabudowy,
 - g) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, inne rozwiązania dopuszcza się w przypadku technicznie lub ekonomicznie uzasadnionego rachunku,
 - h) sieci wodociągowe należy projektować w układach pierścieniowych, zapewniających ciągłość dostawy wody do odbiorców i zabezpieczenie przeciwpożarowe,
 - i) modernizacja i przebudowa istniejącego systemu kanalizacji, budowa nowych elementów sieci winna być prowadzona w sposób umożliwiający rozdzielenie kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - j) odprowadzenie ścieków komunalnych - do sieci kanalizacji sanitarnej, inne rozwiązania dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,

- k) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych może nastąpić przez odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, retencjonowanie i rozsącenie lub inne rozwiązania techniczne - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącego systemu sieci gazowej prowadzoną w sposób umożliwiający podłączanie nowych użytkowników,
 - m) 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,
 - n) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, przy czym nie dopuszcza się budowy stacji transformatorowych słupowych,
 - o) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii, ze źródłem słonecznym o mocy pojedynczej instalacji odpowiadającej prosumenckiej mikro- i małej instalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, lokowanej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych - na istniejących i projektowanych obiektach oraz bezpośrednio na terenie,
 - p) w zakresie oświetlenia ulicznego obowiązuje powiązanie z istniejącym oświetleniem lub budowa nowych układów;
- 2) nieobowiązujące, tj. informacyjne:
- a) realizacja układu komunikacyjnego lub jego przebudowy powinna obejmować również budowę, przebudowę lub modernizację infrastruktury technicznej,
 - b) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego.

§ 16. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, równą 30%.

§ 17. 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;
- 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 w kolorze ceglastoczerwonym, blachą w łuskę, rąbek stojący lub trapezową w kolorze grafitowym, 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.

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

1. Obowiązujące:

- 1) powierzchnia działki budowlanej dla obiektu innego niż infrastruktura techniczna nie może być mniejsza niż 750m² dla przeznaczenia podstawowego i usług oraz 300m² dla przeznaczenia uzupełniającego;
- 2) powierzchnia działki budowlanej dla garażu nie może być mniejsza niż 18m²;
- 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej służącej lokalizacji infrastruktury technicznej nie może być mniejsza niż 6m².

2. Nieobowiązujące, tj. informacyjne - oznaczone na rysunku planu "granice działek budowlanych", optymalnie definiują dany teren, przy zachowaniu minimalnych wielkości działek budowlanych.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem

§ 19. Teren elektroenergetyki – oznaczony symbolem IIE.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) zabudowa techniczna,

2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna nie związana z przeznaczeniem podstawowym – realizowana pod powierzchnią ziemi i nie kolidująca z przeznaczeniem podstawowym.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy nowej oraz istniejącej w przypadku przebudowy – 1 kondygnacja nadziemna i 6,0m.
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się zgodnie z rysunkiem planu, tj. w odległości 0,8m od istniejącej zabudowy,

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,25,
- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,5,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,16.

§ 20. Tereny komunikacji - tereny komunikacji drogowej dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KR.

1. Dla terenów komunikacji ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny dróg wewnętrznych;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) Warunki wykonania układu komunikacyjnego wraz z jego parametrami:

- a) 1KR - teren drogi wewnętrznej, przy szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej niż 15,0m, z drogą jednojezdniową, z dwoma pasami ruchu o szerokości minimalnej 2 x 2,25m, z jedno lub dwustronnym chodnikiem, z jednostronnymi miejscami do parkowania,
- b) dopuszcza się przyjęcie innych parametrów dróg, ulic, chodników – w szczególnych przypadkach, np. dla uspokojenia ruchu - o ile jest to dozwolone przepisami odrębnymi.

§ 21. 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 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- b) zabudowa garażowa do obsługi zabudowy mieszkaniowej,
- c) usługi handlu detalicznego o małej powierzchni sprzedaży, tj. sklepy o powierzchni sprzedaży mniejszej lub równej 400m²,
- d) usług rzemieślnicze, realizowane w parterach obiektów,
- e) usługi biurowe i administracji realizowane w obiektach o funkcji podstawowej.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej wielorodzinnej 15,0m,
- mieszkaniowej jednorodzinnej - 10,0m,
- usługowej - 10,0m,
- garażowej - 4,0m.

b) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne dla terenów MW, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, tj. - w obrysie istniejącej zabudowy, w obrysie linii rozgraniczających oraz w odległościach 6,9m, 11,4m, 3,7m, 8,1m i 8,8m od granicy planu,
- kierunkowe ustala się według oznaczenia graficznego na rysunku planu, stosownie do zabudowy istniejącej na tym terenie,

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej - 0,9,
- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy usługowej - 0,4,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy garażowej na wydzielonych działkach budowlanych - 1,0,
- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1,
- e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy jednorodzinnej - 0,4,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,35, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, przy czym wymóg ten nie dotyczy garaży na wydzielonych działkach budowlanych,
- g) maksymalny udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej - 0,6,
- h) maksymalny udział powierzchni zabudowy usługowej - 0,4,
- i) maksymalny udział powierzchni zabudowy garażowej na wydzielonych działkach budowlanych - 1,0.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

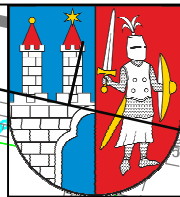
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kamienna Góra.

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

Burmistrz Miasta Kamienna
Góra

0 5 10 25 50 75 100 150
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej, Licencja nr GD 6642.1.509.2023-0207.CL1, z dnia 29.05.2023r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jeleniogórskiej nr 63 w Kamiennej Górze



PN

1IE

1MW

1KR

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

OZNACZENIA GRAFICZNE:

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

- obowiązujące
- orientacyjne
ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY
nieprzekraczalne linie zabudowy
kierunkowe linie zabudowy
OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO
zasięg Gł. Zbiornika Wód Podziemnych nr 343 „Dolina rzeki Bóbr (Marciszów)”
drzewa istniejące (iglaste, liściaste)
OZNACZENIA POZOSTAŁE
granice obszaru objętego planem
granice zasięgu podkładu mapy zasadniczej
granice i numery geodezyjne działek w treści podkładu mapy zasadniczej
obiekty postulowane do usunięcia
wjazd / wyjazd istniejący
charakterystyczne odległości linii zabudowy lub innych elementów zagospodarowania [m]
granice działek budowlanych
OZNACZENIA LITEROWE (PRZEZNACZENIE TERENÓW)
IE teren elektroenergetyki
KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
napowietrzne sieci elektroenergetyczne > 20kV (ze strefami ochronnymi)

Wyrusze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego SUIKZP przyjęte uchwałą Rady Miasta Kamienna Góra Nr LXXVIII/496/23, z dnia 29 listopada 2023r.

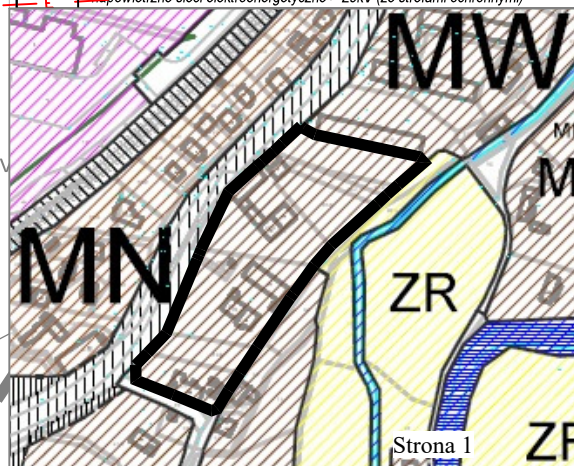
Legenda oznaczeń literowych:

MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

ZR - teren rolno

Id: F6810A50-2714-4A82-A553-2AFF1FE62509. Projekt



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Kamienna Góra

z dnia.....2022 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 / nie wpłynęła uwaga...

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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Kamienna Góra
z dnia 2024 r.
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne stanowiące załącznik do planu i wymagane zgodnie z art. 67a ust. 3 i 5 ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Jeleniogórskiej 63 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. 1,4 ha, położony jest na południe od Starego Miasta. Sąsiaduje z ulicami Jeleniogórską i Nadrzeczną (nie obejmując samych ulic). Dla tego obszaru Gmina Miejska Kamienna Góra posiada mpzp. Plan porządkuje urbanistycznie zainwestowaną część miasta, wychodzi naprzeciw wnioskom złożonym przez mieszkańców / właścicieli nieruchomości położonych w tym obszarze.

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 LXXV/474/23 z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Jeleniogórskiej 63 w Kamiennej Górze, na podstawie której sporządzony został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. W trakcie procedury:

1) zostały zebrane wnioski do projektu planu, przy czym wnioski wpłynęły 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, co potwierdziło stanowisko PPIS oraz RDOŚ wyrażające zgodę na odstąpienie od opracowania prognozy oddziaływania na środowisko sporządzona w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

4) projekt planu został poddany konsultacjom społecznym w zakresie odpowiadającym zapisom ustawowym.

5) w wyznaczonym terminie do dnia ____ 2023 r. nie wpłynęła / 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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez określenie linii: rozgraniczających, linii zabudowy (maksymalnych nieprzekraczalnych i linii kierunkowych), przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy (w tym geometrii dachów) oraz ograniczenia odnośnie stosowania materiałów wykończeniowych.

2) Potrzeby zrównoważonego rozwoju - poprzez wskazanie rozwiązań przestrzennych gwarantujących realizację ustaleń planu miejscowego, które pozwolą: ograniczyć zużywanie zasobów odnawialnych i nieodnawialnych, stopniowe eliminowanie z procesów gospodarczych substancji niebezpiecznych i toksycznych, dążenie do zapewnienia poczucia bezpieczeństwa i dobrobytu, utrzymywania emisji zanieczyszczeń na możliwie najniższym poziomie, przy czym dla realizacji wymienionych postulatów plan miejscowy posiada ograniczone narzędzia a uwarunkowania prawne i gospodarcze pozwalają przy realizacji przedsięwzięć dopuszczonych w planie miejscowym z uwzględnieniem tych wskazań. Szeroko rozwinięta w zmienionych przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym partycypacja społeczna pozwala na aktywne włączenie w procesy rozwojowe wszystkich grup społecznych.

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 i remontowanej architektury zapewnione zostało przez spójną koncepcję dla całego opracowania z uwzględnieniem istniejącej zabudowy. Nie ma potrzeby korzystania ze szczególnych narzędzi, dostępnych wyłącznie dla ustalenia zasad kształtowania

krajobrazu. Ochronę zasad kształtowania krajobrazu osiągnięto przez zachowanie charakteru istniejącej zabudowy i wskazano możliwości nowoprojektowanej zabudowy uzupełniającej (w powiązaniu ze SUiKZP).

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin - poprzez wprowadzenie klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej - w rozumieniu przepisów odrębnych oraz ustaleń w zakresie zagospodarowania wód opadowych, roztopowych i dopuszczenia instalacji odnawialnych źródeł energii. W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych należy zauważyć, że obszar opracowania znajduje się poza obszarami lasów a ponieważ grunty rolne w obszarze maista mają ustawową zgodę na wyłączenie z użytkowania rolnego również w tym zakresie nie ma naruszenia. W obszarze opracowania nie ma udokumentowanych złóż żadnych kopalin.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez wskazanie, że w obszarze opracowania brak jest obiektów, zespołów ujętych w rejestrze zabytków, oraz ujętych w GEZ a obszar opracowania znajduje się w strefie archeologicznej 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 umożliwia 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 – nie zostały naruszone, co potwierdza brak negatywnych opinii / uzgodnień.

9) Potrzeby interesu publicznego. Z punktu widzenia interesu publicznego określenie wymagań dla utrzymania ładu przestrzennego poprzez wskazanie parametrów dla terenów komunikacji jak i nowej zabudowy, zostało 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) Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - został zapewniony poprzez informacje o możliwości wykorzystania środków komunikacji elektronicznej w procesie planistycznym wraz z informacją na stronie internetowej urzędu w BIP, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń o kolejnych krokach niezbędnych do sporządzenia projektu planu miejscowego 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 - zostało wypełnione przez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również zgodnie z 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, zostało przeprowadzone postępowanie związane z odstąpieniem od przeprowadzenia strategicznej oceny 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) Potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - w obszarze opracowania znajduje się zabudowa mieszkaniowa - nie występuje więc takie zagrożenie.

15) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - ponieważ obszar opracowania znajduje się w strefach zurbanizowanych (strefa B - zabudowa mieszkaniowa z usługami - wg. SUIKZP oraz strefa D4 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna o niskiej intensywności), nie ma potrzeby definiowania wymagań w tym zakresie .

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) Porządkując i/ lub umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy plan uwzględnia wymagania ładu 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 może stanowić 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 (obecnie ok. 99%) - w analizie tej założono, że opracowywanie nowych planów postępować będzie bez harmonogramu (w miarę posiadanych środków finansowych) - według potrzeb. W szczególności, że brakujące ok. 1% obszaru miasta obejmuje tereny zainwestowane, zagospodarowane o znikomym ruchu inwestycyjnym. Pozwala to też reagować z odpowiednim wyprzedzeniem na zgłaszane potrzeby inwestycyjne.

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 Jeleniogórskiej nr 63 do uchwalenia.