

**PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA MIEJSKIEJ
KOMISJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ**
z dnia 29 lutego 2024 r.

Sprawa: opinia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Nadrzecznej i Rzeki Bóbr w Kamiennej Górze;

W posiedzeniu udział wzięli:

- | | |
|--------------|--|
| 1. Członek | - mgr inż. arch. Anna Podworska Michalak |
| 2. Członek | - dr inż. arch. Jacek Godlewski |
| 3. Sekretarz | - mgr inż. arch. Agnieszka Damasiewicz |

Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Nadrzecznej i Rzeki Bóbr w Kamiennej Górze, Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna opiniuje opracowanie pozytywnie i zgłasza następujące uwagi:

1. W § 3 ust. 1 postuluje się odstąpienie od wymieniania ustaleń, które zgodnie z informacją zawartą w kolejnym ustępie (2) nie występują na obszarze planu;
2. Za zbędne należy uznać objaśnienie pojęcia „sklep” zamieszczone w § 23 i 24, w kontekście definicji zamieszczonej w § 4 pkt 7. Ponadto pomiędzy definicją tego pojęcia i objaśnieniami zawartymi w dalszych paragrafach istnieje rozbieżność co do górnej granicy powierzchni sklepu,
3. Postuluje się dokonanie korekty redakcyjnej planu w taki sposób aby wyeliminować rozbieżności pomiędzy ustaleniami rozdziału 2 i 3, o których mowa w § 6 uchwały tak, aby w treści planu nie występowały różne regulacje odnoszące się do tej samej problematyki. Plan obejmuje niewielki obszar (zaledwie kilka terenów), co daje możliwość ścisłego i jednoznacznego zredagowania ustaleń dla każdego z terenów na obu poziomach (ogólnym i szczegółowym).
4. W ustaleniach dotyczących przeznaczenia terenów P należy wprowadzić wyłączenie dotyczące elektrowni wiatrowych (analogicznie jak w przypadku usług wyłączono kilka kategorii, np. handel wielkopowierzchniowy).
5. Przeanalizowania wymagają ustalenia § 8 ust. 4 i 5 – nie jest jasne jak zastosować regulacje ust. 4 do przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 5.
6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska (§ 10) zawierają bardzo skromne regulacje obowiązujące. Natomiast w zapisach nieobowiązujących znalazły się wymogi dotyczące usunięcia drzew, w tym pomnika przyrody, które nie stanowią ustaleń planu. Kwestie te rozstrzygane są w drodze decyzji administracyjnej, a uprawnienie to przypisano innym organom niż rada miejska.
7. Ustalenie dotyczące zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wymaga przeformułowania. Do przedsięwzięć tego rodzaju zalicza się np. zabudowę przemysłową lub magazynową, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha, a także parkingi o powierzchni powyżej 0,5ha czy wybrane rodzaje infrastruktury technicznej. Ponadto zaliczenie przedsięwzięcia do mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, dotyczy zawsze tego przedsięwzięcia jako całości, w granicach zajmowanej nieruchomości. Zatem nawet w przypadku jeżeli teren inwestycji (działka) obejmuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią jedynie we fragmencie i obszar ten pozostanie wolny od zabudowy, to w myśl przepisów odrębnych będzie on traktowany jako obszar, na którym zlokalizowane zostało przedsięwzięcie o znaczącym oddziaływaniu na środowisko. Wg zaproponowanego zapisu planu lokalizacja takiego przedsięwzięcia nie będzie więc możliwa. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, iż raport w sprawie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może wykazać brak znaczącego oddziaływania, a plan nie uwzględnia tej sytuacji wykluczając z góry inwestycje mogące wiązać się z takim oddziaływaniem, a faktycznie je powodujące.
8. W § 21 należy skorygować opis przeznaczenia terenu KDD zgodnie z rozporządzeniem, tj. „teren drogi dojazdowej”,
9. Podobnie w § 22 teren KR winien być opisany jako „teren komunikacji drogowej wewnętrznej”.
10. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz przemysłowej, w ustaleniach szczegółowych pominięto wysokości zabudowy przeznaczenia podstawowego (jest tylko zabudowa usługowa). Nie jest

zrozumiałe dlaczego ustalenia te zostały umieszczone jedynie w § 13, który równocześnie np. w zakresie intensywności zabudowy odsyła do ustaleń szczegółowych.

11. Należy rozważyć odsunięcie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na planowanym terenie 2MW (plan dopuszcza zbliżenie do 5m do terenów oznaczonych symbolem P) od istniejącej zabudowy produkcyjnej oraz istniejącego boiska sportowego, lub wprowadzić ustalenia do dotyczące ochrony akustycznej zabudowy mieszkaniowej. Należy pamiętać, że ochrona powinna być w ramach przeznaczenia wprowadzanego, czyli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a nie istniejącej produkcji i usług sportu i rekreacji.
12. Należy przeanalizować potrzebę zróżnicowania wysokości zabudowy. Na terenach 1P i 2P ustalono dla produkcji 16m, natomiast dla usług 10m oraz dla wolnostojącej zabudowy przeznaczenia uzupełniającego 5m. Należy zauważyć, że przeznaczeniem uzupełniającym jest handel detaliczny o małej powierzchni sprzedaży oraz usługi biurowe i administracji jako jedyne usługi dopuszczone w ramach tego terenu. W związku z powyższym należy jednoznacznie określić ich maksymalną wysokość.
13. Brak jest zasadności na terenie 2MW zwiększania wysokości istniejących garaży do 6m. Zapis ten umożliwia ich nadbudowę lub budowę dwukondygnacyjnych garaży.

Na rysunku planu:

1. Rysunek planu należy uzupełnić o legendę dotyczącą wyrysów ze studium.
2. Wszystkie oznaczenia rysunku planu muszą być zawarte w granicach opracowania.
3. Postuluje się skorygowanie legendy tak, aby wydzielić w odrębnych blokach obowiązujące ustalenia planu i oznaczenia informacyjne.
4. Oznaczenie zasięgu podkładu mapy jest zbędne – zasięg ten jest widoczny na rysunku.
5. Sieci infrastruktury technicznej powinny zostać podzielone na przesyłowe (jeżeli występują) i dystrybucyjne, pojęcie magistralne nie ma odniesienia do przepisów odrębnych. Ponadto pojęcie „strefy ochronnej” od linii elektroenergetycznej winno być zastąpione przez „korytarz technologiczny” i odpowiednia korekta wprowadza także w treści uchwały.
6. Na stykach terenów przemysłowych i mieszkaniowych, dla złagodzenia konfliktów sąsiedztwa, postuluje się wprowadzenie ciągów zieleni izolacyjnej.

Protokół opracowano w dniu 29 lutego 2024 r. z uwzględnieniem opinii autorskiej arch. Anny Podworskiej Michalak, oraz arch. Jacka Godlewskiego (w aktach sprawy).

Podpisy czytelne:

1. A. M...
2. Jarek Pod...
3. ...