

Projekt

z dnia 4 sierpnia 2023 r.

Zatwierdzony przez Burmistrza Miasta Kamienna Góra

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KAMIENNA GÓRA**

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy
Nadrzecznej i Jeleniogórskiej 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. z 2023 r., poz. 40, ze 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. z 2023 r., poz. 977), w związku z uchwałą Nr LXV/431/23 z dnia 25 stycznia 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Nadrzecznej i Jeleniogórskiej w Kamiennej Górze, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kamienna Góra zatwierdzonego Uchwałą Nr LIV/360/22 Rady Miejskiej w Kamiennej Górze z dnia 25 maja 2022 r., **Rada Miasta Kamienna Góra uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Nadrzecznej i Jeleniogórskiej 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, maksymalna i minimalna 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, 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;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu - ze względu na brak potrzeby ustalenia takich zasad;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wskazania sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 3) uwarunkowań wynikających z art. 15 ust. 3 pkt 1, 2, 3, 3a, 4, 4a, 4b, 5, 6, 7, które nie występują w granicach planu lub wyczerpujące dyspozycje w tym zakresie zawierają ustalenia będące składnikami innych elementów planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) długości elewacji podstawowej bryły obiektu – należy przez to rozumieć większą wartość całkowitej długości ścian obiektu;
- 2) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię zabudowy, której nie może przekroczyć żaden kubaturowy obiekt budowlany, w tym wiata i altana, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może naruszać przepisów odrębnych, np. w zakresie wymaganej skrajni drogi, czy odległości od krawędzi jezdni, granicy działki;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu, działki lub budynku – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, działki lub budynku stanowiącego strukturę techniczno-użytkową, należącą do danej klasy przeznaczenia terenu, 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;
- 4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć funkcje, opisane przez dopuszczone planem klasy przeznaczenia terenu;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu, działki lub budynku – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, działki lub budynku stanowiącego strukturę techniczno-użytkową, należącą do danej klasy przeznaczenia terenu, 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;
- 6) obiektach handlu detalicznego średnio-powierzchniowego o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 2000 m² i większej niż 400 m², oraz powiązane z nimi zamknięte składy i magazyny,
- 7) tereny i obiekty handlu detalicznego mało-powierzchniowego o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 400 m² - zwane dalej sklepami, oraz powiązane z nimi zamknięte składy i magazyny,

- 8) 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;
- 9) wysokości 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 najwyżej położonych części obiektu, elewacji, zabudowy i innych elementów zagospodarowania przestrzennego, nie będących instalacją techniczną.

§ 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 rozstrzygnięć 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) 1KDG - teren komunikacji drogowej publicznej - drogi głównej,
 - b) 1KDD - teren komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej,
 - c) 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) 1MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - e) 1U - teren usług,
 - f) 1UH - teren usług handlu;
- 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;
- 5) jako przeznaczenie uzupełniające na każdym terenie dopuszcza się infrastrukturę techniczną z niezbędnymi obiektami.

§ 9. Przyjmuje się następujące obowiązujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w zakresie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń 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.

§ 10. 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, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem,
 - c) wszelkie ograniczenia dotyczące uciążliwości – nie dotyczą inwestycji w zakresie łączności publicznej,

2) nieobowiązujące, tj. informacyjne:

- a) oznaczenia graficzne, odpowiednio przypisane, na rysunku planu - "drzewa istniejące (iglaste, liściaste)",
- b) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych zaleca się urządzenie zieleni.

§ 11. Przyjmuje się nieobowiązujące, tj. informacyjne 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 w całości w granicach strefy archeologicznej oraz obserwacji archeologicznej, w których wszelkie prace ziemne powinny być prowadzone 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 KDD i KDG,
- 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:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu, tj. 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;
- 2) zasady kształtowania zabudowy - ustanawia się linie zabudowy jako nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu i opisane w części szczegółowej,
- 3) minimalna liczba miejsc parkingowych i sposób ich realizacji:
 - a) dla obiektu mieszkalnego – 1 miejsce parkingowe lub 1 garaż na każde mieszkanie,
 - b) dla obiektu usług handlu średnio-powierzchniowego – 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 25m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla obiektu sklepu – 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 32m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla obiektu usług – 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 60m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla obiektu o funkcji łączonej ilość niezbędnych miejsc parkingowych należy sumować,
 - f) do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wymaga się wykonania co najmniej:
 - 1 miejsca postojowego – jeżeli liczba miejsc wynosi 4 do 20,
 - 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi 21 do 40,
 - 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc jest równa lub większa niż 41;

§ 14. Przyjmuje się następujące nieobowiązujące, tj. informacyjne ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie 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 - niemal cały obszar opracowania, wg. oznaczenia graficznego na rysunku planu, znajduje się w granicach zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 343 „Dolina rzeki Bóbr (Marciszów)”.

§ 15. 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 20,0m i maksymalnie 70,0m;

- 2) wielkości działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości będą wynosiły od 300m² do 5000m²;
- 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°.

§ 16. Przyjmuje się następujące nieobowiązujące, tj. informacyjne ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - oznaczone na rysunku planu „obiekty postulowane do usunięcia”, wskazane zastały z powodu odległości od granic nieruchomości, ze względów kompozycyjnych i innych.

§ 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 rozdzielczą dopuszcza się poza obszarami znajdującymi się wewnątrz terenów ograniczonych liniami 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 rozdzielenie kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- h) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej, inne rozwiązania dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych może nastąpić przez odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, retencjonowanie i rozsączenie lub inne rozwiązania techniczne dopuszcza się - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) modernizacja, 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,
- k) 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,
- l) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej, przy czym nie dopuszcza się budowy stacji transformatorowych słupowych,
- m) zaopatrzenie w energię elektryczną - dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii, ze źródłem słonecznym o mocy pojedynczej instalacji odpowiadającej mikro- i małej-instalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, lokowanej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- n) oświetlenie uliczne należy powiązać z istniejącym oświetleniem lub budować nowe układy;

2) nieobowiązujące, tj. informacyjne:

- a) 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,

- b) realizacja układu komunikacyjnego lub jego przebudowy powinna obejmować również budowę, przebudowę lub modernizację infrastruktury technicznej,
- c) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,
- d) wskazuje się do likwidacji napowietrzną sieć elektroenergetyczną >20kV.

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

§ 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 kolorze ceglasczerwonym, lub 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.

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

- a) powierzchnia działki budowlanej dla obiektu innego niż infrastruktura techniczna nie może być mniejsza niż 300m²,
- b) minimalna powierzchnia działki budowlanej służącej lokalizacji infrastruktury technicznej nie może być mniejsza niż 6m².

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem

§ 21. Tereny komunikacji - tereny komunikacji drogowej publicznej.

1. Dla terenów komunikacji ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe, stanowiące jednocześnie klasyfikację ulic i ciągów komunikacyjnych - teren komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej, oznaczony KDD;
- 2) podstawowe, stanowiące jednocześnie klasyfikację ulic i ciągów komunikacyjnych - teren komunikacji drogowej publicznej - drogi głównej, oznaczony KDG;
- 3) 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 dla drogi KDD wraz z jego parametrami:
 - a) droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,5m, z jedno lub dwustronnym chodnikiem,
 - b) parkingi, w tym przyuliczne,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających - nie mniej niż 10,0m;
- 2) Warunki wykonania układu komunikacyjnego dla drogi KDG wraz z jego parametrami:
 - a) droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 3,5m, z dwustronnym chodnikiem,
 - b) parkingi, w tym przyuliczne;

- 3) dopuszcza się przyjęcie innych parametrów dróg, ulic, chodników – w szczególnych przypadkach, np. dla uspokojenia ruchu, dla obsługi ruchu pojazdów ciężkich - o ile jest to dozwolone przepisami odrębnymi.
- 4) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym - rozmiary terenu potrzebnego na skrzyżowanie drogi klasy KDG z drogą KDD określa się przez stosowanie narożnych ścieżek nie mniejszych niż 5,0m x 5,0m.

§ 22. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony symbolem 1MN.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa garażowa i gospodarcza,
 - b) zabudowa usługowa realizowana jako wbudowana w obiekty funkcji podstawowej i zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie usług:
 - zdrowia,
 - turystyki,
 - edukacji,
 - biurowych i administracji.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, wyrażoną jako wskaźnik - 0,2 do 0,3
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, jako opisujące istniejący na działce obiekt mieszkalny i nawiązujące do zabudowy sąsiedniej
 - b) geometria dachów:
 - ustala się dachy strome dwuspadowe o symetrycznych połaciach i nachyleniu 45°, z tolerancją 5°,
 - dla obiektów zabudowy garażowej lub gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie, jeśli ich łączna powierzchnia zabudowy nie przekracza 50m² na działce budowlanej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla przeznaczenia podstawowego - według stanu istniejącego,
 - dla przeznaczenia uzupełniającego - 4,0m;
 - d) długość elewacji podstawowej bryły obiektu przeznaczenia podstawowego – nie więcej niż 10,0m.

3. Obowiązują następujące 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 - wymaga się zachowania materiału pokrycia dachu oraz deskowania szczytów elewacji.

§ 23. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczony symbolem 1MW.

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 - zabudowa gospodarcza i garażowa.

2. 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 - 0,8,
- b) minimalna intensywność zabudowy - 0,5,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, wyrażoną jako wskaźnik - 0,2 do 0,3,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów MW, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, tj. - w obrysie istniejącej zabudowy i w odległości 3,4m od linii rozgraniczającej teren 1KDG, oraz odpowiednio 4,0m, 6,4m i 7,9m od granicy planu,
- b) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego - 15,0m,
- c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - 4,0m,
- d) długość elewacji podstawowej bryły obiektu - nie więcej niż 12,0m;

3. 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 1100m² i maksymalnie 3500m²;
- 2) szerokości frontów działek powstających w wyniku scalania i podziału - będą wynosiły dla terenów MW – minimalnie 22,0m i maksymalnie 45,0m.

§ 24. Teren zabudowy usługowej - oznaczony symbolem 1U.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowiąca nie więcej niż 40% powierzchni terenu, działki lub powierzchni użytkowej budynku,
- b) zabudowa garażowa i gospodarcza.

2. Dla terenów zabudowy usługowej obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- c) maksymalna intensywność zabudowy usługowej – 0,55,
- d) minimalna intensywność zabudowy usługowej – 0,45,
- a) maksymalna intensywność zabudowy jednorodzinnej – 0,55,

- b) minimalna intensywność zabudowy jednorodzinnej – 0,3,
 - f) wielkość powierzchni zabudowy usługowej w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik - 0,2 do 0,3
 - e) wielkość powierzchni zabudowy jednorodzinnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik - 0,1 do 0,3
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w zabudowie usługowej – 30%;
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w zabudowie jednorodzinnej – 50%;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, jako:
 - opisujące istniejącą na działce zabudowę usługową i w odległości 5,0m od granicy planu,
 - opisujące istniejącą na działce zabudowę mieszkaniową jednorodziną i w głębokości traktu - 12,0m,
 - b) geometria dachów:
 - ustala się dachy strome dwuspadowe o symetrycznych połaciach i nachyleniu 45^0 , z tolerancją 5^0 ,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla przeznaczenia podstawowego i zabudowy usługowej - według stanu istniejącego,
 - dla przeznaczenia uzupełniającego i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 12,0m,
 - dla przeznaczenia uzupełniającego - 4,0m;
 - d) długość elewacji podstawowej bryły obiektów 12,0m do 45,0m.

§ 25. Teren zabudowy usług handlu - oznaczony symbolem 1UH.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi handlu detalicznego średnio-powierzchniowego.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

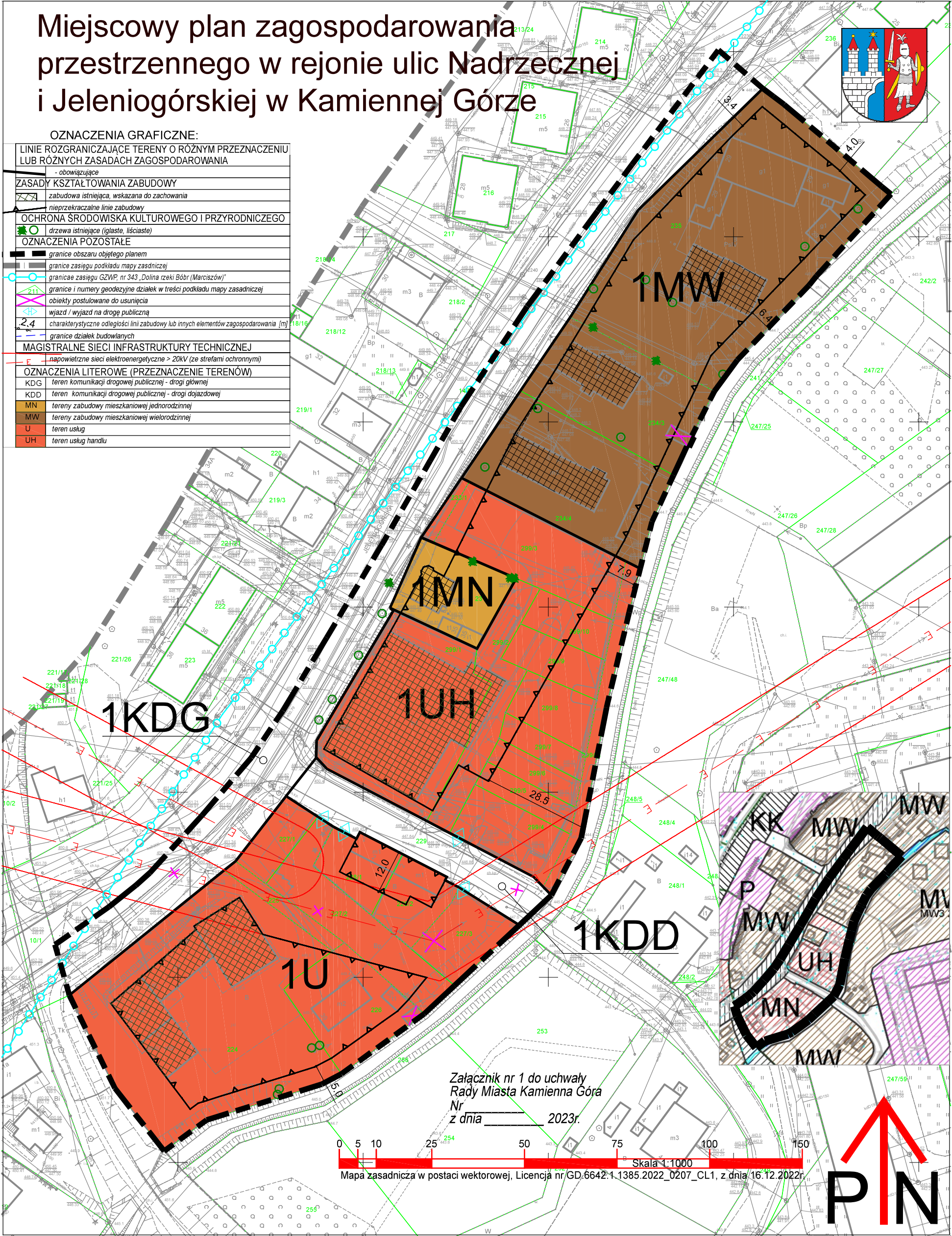
- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,2,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik - 0,22 do 0,26
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, jako opisujące istniejący na działce obiekt usługowy oraz w odległości 7,9m i 28,5m od granicy działki,
 - b) geometria dachów:
 - ustala się dachy strome o nachyleniu nie mniejszym niż 20^0 ,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla przeznaczenia podstawowego - według stanu istniejącego,
 - d) długość elewacji podstawowej bryły obiektu przeznaczenia podstawowego – 30,0 do 40,0m.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

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

Burmistrz Miasta Kamienna
Góra



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 / 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 2023 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 dla obszaru w rejonie ulicy Nadrzecznej i Jeleniogórskiej 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. 2,21 ha, położony jest w zachodniej części miasta przy drodze krajowej nr 5. Dla tego obszaru Gmina Miejska Kamienna Góra nie posiada obowiązującego planu miejscowy. Miasto jest pokryte w blisko 100% planami zagospodarowania przestrzennego i objęcie opracowaniem kolejnego fragmentu miasta stanowi konsekwentne wypełnianie obszarów jeszcze nie posiadających planów miejscowych. W opracowaniu nie przewiduje się wyznaczenia nowych terenów budowlanych, jest to opracowanie porządkujące zarządzanie przestrzenią tego fragmentu miasta.

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 LXV/431/23 z dnia 25 stycznia 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Nadrzecznej i Jeleniogórskiej w Kamiennej Górze, na podstawie której sporządzony został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego obszaru wraz z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. 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 potwierdziła zgody na odstąpienie od przeprowadzenia 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 wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia _____ 2022 r. do dnia _____ 2022 r., a na dzień _____ 2022 r. zaplanowano przeprowadzenie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

5) w wyznaczonym terminie do dnia _____ 2022 r. nie wpłynęła żadna uwaga 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, nieprzekraczalnych linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy (w tym geometrii dachów) oraz 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 istniejącej zabudowy i ew. nowych obiektów. Harmonijne kształtowanie istniejącej 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 w powiązaniu ze SUiKZP.

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

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, czy 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.

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. 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 określenie wymaganych parametrów dla terenów komunikacji jak i nowej zabudowy, które uwzględniono 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) 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 stanowić może jedynie 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 (niemal 98%) - w analizie tej założono, że opracowywanie nowych planów postępować będzie bez harmonogramu (w miarę posiadanych środków finansowych) - według potrzeb. W szczególności, że brakujące ok. 2% 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. Projekt planu zmienia możliwości inwestycyjne na obszarze objętym planem miejscowym, w zakresie dopuszczenia większej intensywności wykorzystania terenu, przez zachowanie wykształconych, istniejących struktur zabudowy. Plan nie wprowadza nowych elementów, które wpłynęłyby na koszty uzbrojenia terenów i budowy dróg. Na obszarze objętym planem, nie wystąpi zatem potrzeba budowy uzbrojenia i nowych dróg publicznych, poza tymi, które istnieją.

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 Nadrzecznej i Jeleniogórskiej do uchwalenia.