

Projekt

z dnia 4 maja 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 w rejonie ulicy S. Staszica
i rzeki Bóbr 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 2022 r., poz. 559, 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 2022 r., poz. 503, ze zm.), w związku z uchwałą Nr LXV/429/23 z dnia 25 stycznia 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy S. Staszica i rzeki Bóbr 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 Polnej 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) granice i sposoby 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) 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) zasad kształtowania krajobrazu - ze względu na brak potrzeby ustalenia takich zasad;
- 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 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 całkowitą długość ścian obiektu, równoległych do linii zabudowy lub do linii kierunkowej od strony frontowej działki;
- 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) 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,

- 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;
- 8) 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 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) 1KDD - teren komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej,
 - b) 1KDG - teren komunikacji drogowej publicznej - drogi głównej,
 - c) 1KP - teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - d) 1KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - e) 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - f) 1MW do 3MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - g) 1UE - teren usług edukacji,
 - h) 1UH - teren usług handlu,
 - i) 1ZP – teren zieleni urządzonej;
- 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 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.
2. Ustanawia się ochronę konserwatorską dla następujących obiektów: nr 11, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 23, 24, 26, 29, 31, przy ul. S. Staszica.
3. Dla zapewnienia pełnej ochrony obiektów, dla których ustanowiono ochronę konserwatorską - należy dążyć do:

- 1) zachowania lub odtworzenia historycznej bryły, rzutu i układu dachu, oraz materiału jego pokrycia,
- 2) odtworzenia historycznej kompozycji i wystroju elewacji, w tym kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów,
- 3) odtworzenia, uzupełnienia zdegradowanych, uszkodzonych, lub zniszczonych elementów wystroju i kompozycji elewacji, oraz detali architektonicznych,
- 4) odtworzenia historycznej faktury i kolorystyki tynków,
- 5) odtworzenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej lub odtworzenia historycznego wyglądu zewnętrznego stolarki okiennej i drzwiowej,
- 6) zachowania, odtworzenia bądź wyróżnienia elementów nie wymienionych w punktach 1 do 5, a stanowiących wartość historyczną, określoną na bazie dostępnych materiałów archiwalnych lub kart adresowych Gminnej Ewidencji Zabytków.

4. Dla obiektów objętych ochroną konserwatorską wskazuje się ich szczególnie cenne elementy:

- 1) obiekt nr 11 przy ul. S. Staszica:
 - a) bryła obiektu,
 - b) forma mansardowego dachu z lukarnami o deskowanych szczytach,
 - c) kompozycja elewacji z uwzględnieniem osi, rozplanowania otworów,
 - d) portyk kolumnowy z trójkątnym szczytem i kamiennym portalem drzwi
- 2) obiekt nr 12 przy ul. S. Staszica:
 - a) bryła obiektu,
 - b) forma dachu,
 - c) ramowy układ elewacji z uwzględnieniem osi i rozplanowania otworów,
 - d) portal wejścia z naświetlem,
 - e) kamienny cokół,
 - f) stolarka drzwi,
 - g) rysunek (widok) stolarki okiennej
- 3) obiekt nr 13 przy ul. S. Staszica:
 - a) bryła obiektu,
 - b) forma dachu,
 - c) kompozycja elewacji z uwzględnieniem osi,

- d) rozplanowania otworów,
 - e) gzymsy, nadokienniki okienne i pilastry w elewacjach frontowych,
 - f) stolarka drzwi do części mieszkalnej,
- 4) obiekt nr 15 przy ul. S. Staszica:
- a) bryła obiektu,
 - b) forma dachu,
 - c) kompozycja elewacji z uwzględnieniem osi, rozplanowania otworów,
 - d) gzymsy, opaski okienne tynkowe i fryz wolutowy pod okapem dachu - w elewacji frontowej,
 - e) stolarka drzwi z naświetlem
- 5) obiekt nr 16 przy ul. S. Staszica:
- a) bryła obiektu,
 - b) forma dachu,
 - c) kompozycja elewacji z uwzględnieniem osi, rozplanowania otworów, z zastrzeżeniem - że rezygnacji z lokalu użytkowego należy – przywrócić w tym miejscu część mieszkalną z zachowaniem osi (wielkości i układu) okien od frontu,
 - d) stolarka drzwi,
- 6) obiekt nr 18 przy ul. S. Staszica:
- a) bryła obiektu,
 - b) forma dachu,
 - c) kompozycja elewacji z uwzględnieniem osi, rozplanowania otworów,
 - d) stolarka drzwi z naświetlem,
- 7) obiekt nr 19 przy ul. S. Staszica:
- a) bryła obiektu,
 - b) forma dachu,
 - c) kompozycja elewacji z uwzględnieniem osi, rozplanowania otworów,
 - d) gzymsy profilowane i odcinkowe nadokienne gzymsy - w elewacji frontowej,
- 8) obiekt nr 23 przy ul. S. Staszica:
- a) bryła obiektu,
 - b) forma dachu,
 - c) kompozycja elewacji (frontowej powyżej parteru) z uwzględnieniem osi i rozplanowania otworów,
 - d) płyciny podokienne, odcinkowe nadokienne gzymsy, fryz pod okapem dachu w elewacjach frontowych,
 - e) pilastry w ściętym narożniku elewacji frontowej,
 - f) stolarka drzwi frontowych z naświetlem,
- 9) obiekt nr 24 przy ul. S. Staszica:
- a) bryła obiektu,
 - b) forma dachu,
 - c) kompozycja elewacji z uwzględnieniem osi, rozplanowania otworów,
 - d) profilowane gzymsy,
 - e) odcinkowe nadokienne gzymsy,
- 10) obiekt nr 26 przy ul. S. Staszica:

- a) bryła obiektu,
 - b) forma dachu,
 - c) kompozycja elewacji (frontowej powyżej parteru) z uwzględnieniem osi i rozplanowania otworów,
 - d) stolarka drzwi frontowych z naświetlem i okratowaniem,
- 11) obiekt nr 29 przy ul. S. Staszica: bryła obiektu, forma dachu, kompozycja elewacji z uwzględnieniem osi, rozplanowania otworów,
- 12) obiekt nr 31 przy ul. S. Staszica:
- a) niezmieniona forma bryły budynku,
 - b) ilość kondygnacji i ich wysokość,
 - c) historycznego układu i geometria połączeń dachowych,

5. Dla obiektów objętych ochroną konserwatorską w odniesieniu do ich szczególnie cennych elementów - przyjmuje się następujące dopuszczenia, wymagania i zakazy:

- 1) w odniesieniu do chronionej formy lub układu dachu - wymaga się stosowania materiałów budowlanych uzasadnionych historycznie lub blisko do nich nawiązujących;
- 2) w odniesieniu do chronionej formy dachu - zakazuje się stosowania paneli fotowoltaicznych ponad poszyciem dachu;
- 3) w stosunku elewacji obiektów - ustanawia się zakaz:
 - a) stosowania sztucznych (w tym styropianowych) elementów dekoracyjnych,
 - b) montowania urządzeń klimatyzacyjnych,
 - c) montowania przewodów wentylacyjnych, spalinowych z wyłączeniem płaskich elementów o wymiarze nie większym niż 20 na 20cm, np. króćców grzejników gazowych, osłon wentylacji mechanicznej - lokowanych w kompozycyjnie uzasadnionych miejscach,
 - d) montowania przewodów (z wyłączeniem odgromowych), kabli, rur (z wyłączeniem odprowadzających wodę deszczową), anten.

6. 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 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 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 obiektów usługowych – nie ustala się wymagań,
 - c) 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 lub więcej,

§ 13. Przyjmuje się następujące 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:

1) obowiązujące:

- a) w planie znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie - Q10%, wskazany graficznie na rysunku planu i określony w ustaleniach szczegółowych w odniesieniu do poszczególnych terenów,
- b) w planie znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie - Q1%, wskazany graficznie na rysunku planu i określony w ustaleniach szczegółowych w odniesieniu do poszczególnych terenów,
- c) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, pokazanego graficznie na rysunku planu - obowiązują przepisy odrębne określone w ustawie Prawo wodne,
- d) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, pokazanego graficznie na rysunku planu - wprowadza się zakaz:
 - podejmowania działań utrudniających ochronę przed powodzią, lub zwiększających zagrożenie powodziowe,
 - lokowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - lokowania funkcji które wymagają wykorzystania lub składowania środków chemicznych i innych substancji mogących zanieczyścić wody,
 - stosowania kondygnacji podziemnych,
- e) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, pokazanego graficznie na rysunku planu - wymaga się:
 - stosowania technologii budowlanych i materiałów budowlanych o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody,
 - wyniesienia poziomu posadowienia posadzki parteru ponad poziom wód zalewowych Q10% i Q1% i zgodnie z przepisami szczególnymi,
- f) na wszystkich terenach dopuszcza się wykonanie budowli, urządzeń i infrastruktury służącej ochronie przeciwpowodziowej;

2) nieobowiązujące, tj. informacyjne:

- a) w planie znajduje się obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie - Q0,2%, lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, wskazany graficznie na rysunku planu,
- b) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zaleca się zachować, utrzymywać nawierzchnie utwardzone lub zadarnione;
- c) część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 343 „Dolina rzeki Bóbr (Marciszów)” - według oznaczenia na rysunku planu.

§ 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 20,0m i maksymalnie 70,0m;
- 2) wielkości działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości będą wynosiły od 500m² do 3500m²;
- 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 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.

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

1) obowiązujące:

- a) infrastrukturę techniczną rozdzielczą dopuszcza się poza obszarami znajdującymi się wewnątrz terenów ograniczonych liniami zabudowy,
- b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, inne rozwiązania dopuszcza się w przypadku technicznie lub ekonomicznie uzasadnionego rachunku,
- c) sieci wodociągowe należy projektować w układach pierścieniowych, zapewniających ciągłość dostawy wody do odbiorców i zabezpieczenie przeciwpożarowe,
- d) modernizacja i przebudowa istniejącego systemu kanalizacji, budowa nowych elementów sieci winna być prowadzona w sposób umożliwiający rozdzielenie kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- e) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej, inne rozwiązania dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych może nastąpić przez odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, retencjonowanie i rozsącenie lub inne rozwiązania techniczne - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) 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,
- h) zaopatrzenie w ciepło - ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących biopaliwa, lub inne wysokosprawne źródła ciepła o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- i) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej, przy czym nie dopuszcza się budowy stacji transformatorowych słupowych,
- j) 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,
- k) 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 publiczną” - 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.

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

§ 18. 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 ceglastoczerwonym, 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.

§ 19. 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 500m²,
- b) minimalna powierzchnia działki budowlanej służącej lokalizacji infrastruktury technicznej nie może być mniejsza niż 6m².

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem

§ 20. Teren komunikacji - teren komunikacji drogowej publicznej.

1. Dla terenów komunikacji ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe, stanowiące jednocześnie klasyfikację ulic i ciągów komunikacyjnych - teren komunikacji drogowej publicznej - droga lokalna, oznaczona 1KDL;
- 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) droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,5m, i nie mniej niż 2 x 2,25m, z jedno lub dwustronnym chodnikiem. szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu,
- b) parkingi, w tym przyuliczne,
- c) dopuszcza się przyjęcie innych parametrów dróg, ulic, chodników – w szczególnych przypadkach, np. dla uspokojenia ruchu - o ile jest to dozwolone przepisami odrębnymi.

2) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym - rozmiary terenu potrzebnego na skrzyżowanie drogi klasy KDG z drogą wewnętrzną KR określa się przez stosowanie narożnych ściąg nie mniejszych niż 5,0m x 5,0m.

§ 21. Tereny komunikacji - tereny dróg innych niż publiczne.

1. Dla terenów komunikacji ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony 1 KP,
- 2) podstawowe - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony 1 KR,
- 3) uzupełniające - infrastruktura techniczna, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przesunąć w sposób opisany w części ogólnej lub przy poszczególnych terenach.

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

1) Warunki wykonania układu komunikacyjnego wraz z jego parametrami:

- a) 1KP - teren komunikacji pieszo-rowerowej, przy szerokości w liniach rozgraniczających według rysunku planu - wykonanej jako ciąg pieszo-rowerowy o szerokości nie mniejszej niż 3,0m;

- b) 1KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, przy szerokości w liniach rozgraniczających według rysunku planu i nie mniej niż 9,0m wykonany jako droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu o szerokości minimalnej 2 x 2,25m, z jedno lub dwustronnym chodnikiem, lub jako ciąg pieszo-jezdny o minimalnej szerokości 5,0m, przy minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających - 6,0m, i dopuszcza się zawężenie takiego ciągu i linii rozgraniczających do 4,0m na długości nie więcej niż 25,0m;
- c) dopuszcza się przyjęcie innych parametrów ciągów komunikacyjnych, ulic, chodników – o ile jest to dozwolone przepisami odrębnymi.

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

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,
 - biurowych i administracji;
- 3) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przesunąć między terenami 1MN i 3MW - do 4,0m w kierunku terenu 3MW.

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 – 1,6,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik - 0,6 do 0,8
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, oraz - w odległości 4,0m od granicy planu, 5,1m od linii rozgraniczającej teren 1KR,
 - b) linie zabudowy kierunkowe ustala się według oznaczenia graficznego na rysunku planu, jako równoległe do nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony terenu 1KR,
 - c) geometria dachów:
 - ustala się dachy płaskie lub strome dwuspadowe z kalenicą równoległą do linii zabudowy kierunkowej o nachyleniu 35°, z tolerancją 5°, z zastrzeżeniem, że geometria dachów będzie jednakowa w obrębie całego konturu 1MN,
 - nie dopuszcza się dachów mansardowych i z naczółkami,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla przeznaczenia podstawowego - 9,0m,
 - dla przeznaczenia uzupełniającego - 5,0m;
 - e) długość elewacji podstawowej bryły obiektu – nie więcej niż 10,0m.

§ 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 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sklepów o powierzchni sprzedaży mniejszej lub równej 400m² - realizowanych w parterach obiektów funkcji podstawowej,
 - b) usług biurowych i administracji,
 - c) garażowa;
- 3) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przesunąć między terenami 1MW i 1KP - do 1,5m w kierunku terenu 1MW;
- 4) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przesunąć od strony terenu 1KDL do 1,5m w kierunku terenu 1MW i istniejących granic geodezyjnych;
- 5) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przesunąć między terenami 2MW i 1UE - do 2,0m;
- 6) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przesunąć między terenami 1MN i 3MW - do 4,0m w kierunku terenu 3MW.

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 dla terenu 1MW - 1,6,
 - b) minimalna intensywność zabudowy dla terenu 1MW - 1,2,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy dla terenu 2MW - 1,7,
 - d) minimalna intensywność zabudowy dla terenu 2MW - 0,4,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy dla terenu 3MW - 1,5,
 - f) minimalna intensywność zabudowy dla terenu 3MW - 0,2,
 - g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik:
 - dla terenu 1MW - do 0,8,
 - dla terenu 2MW - do 1,0,
 - dla terenu 3MW - do 0,6,
 - dla garaży lokowanych na wydzielonych działkach - 1,0,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20% - dla terenów 1MW i 2MW oraz 35% dla terenu 3MW;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów MW, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
 - dla terenu 1MW - w obrysie istniejącej zabudowy przeznaczenia podstawowego, w odległości 1,5m od linii rozgraniczającej teren 1KDL, i w głębokości traktu 11,5m,
 - dla terenu 1MW - w obrysie istniejącej zabudowy gospodarczej odpowiednio, w odległościach - 4,7m od istniejącego budynku i w szerokości 3,5m, oraz - 2,4m od istniejącego budynku i w szerokości 7,5m, oraz - 1,7m od istniejącego budynku i w szerokości 7,0m,

- dla terenu 2MW - w obrysie istniejącej zabudowy, oraz 14,2m oraz 9,6m od linii rozgraniczających teren 1KR, 3,8m od granicy planu, a ponadto - 5,0m linii rozgraniczających teren 1KDL,
- dla terenu 3MW - 5,0m i 10,7m od granicy planu, oraz 6,1m od linii rozgraniczającej teren 1KR,
- b) linię zabudowy kierunkową dla terenu 1 MW ustala się według oznaczenia graficznego na rysunku planu, równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy na tym terenie,
- c) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy usługowej - 14,0m,
- d) maksymalna wysokość zabudowy garażowej na terenie 2MW - 3,0m,
- e) długość elewacji podstawowej bryły obiektu dla każdego segmentu z odrębną klatką schodową nie więcej niż – 30,0m;

3. Przyjmuje się następujące obowiązujące ustalenia dotyczące 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:

- 1) w obrębie terenów MW znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie - Q1%, wskazany graficznie na rysunku planu, obejmujący w całości teren 1MW i w części tereny 2MW i 3MW;
- 2) w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują wymagania i zakazy określone w §13.

4. 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 120m² i maksymalnie 3500m²;
- 2) szerokości frontów działek powstających w wyniku scalania i podziału - będą wynosiły dla terenów MN i MW – minimalnie 7,5m i maksymalnie 25,0m.

§ 24. Teren usług edukacji - oznaczony symbolem UE.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi edukacji,
- 2) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przesunąć między terenami 1UE i 2MW - do 2,0m.

2. Dla terenu usług edukacji obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,7,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik - 0,4 do 0,7
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, oraz - w odległości 6,0m od istniejącego budynku,
 - b) linie zabudowy kierunkowe ustala się według oznaczenia graficznego na rysunku planu, jako równoległe do ścian szczytowych istniejącej zabudowy,
 - c) geometria dachów:

- ustala się dachy płaskie lub strome, z zastrzeżeniem, że w przypadku zastosowania dachów stromych nachylenie takiego dachu należy dostosować do wartości na istniejącym budynku,
- nie dopuszcza się dachów mansardowych i z naczółkami,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 15,0m,

e) długość elewacji w przypadku rozbudowy nie może być większa od długości elewacji istniejącej.

§ 25. Teren usług handlu - oznaczony symbolem UH.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi handlu, w tym targowisko miejskie;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi gastronomii.

2. Dla terenu usług handlu obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
- b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik - 0,1 do 0,5
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

2) zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, oraz - w odległości - 5,0m i 10,7m od granicy planu,
- b) linie zabudowy kierunkowe ustala się według oznaczenia graficznego na rysunku planu, jako równoległe do nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- c) geometria dachów - ustala się dachy płaskie,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla przeznaczenia podstawowego - 6,0m,
 - dla przeznaczenia uzupełniającego - 4,0m;
- e) długość elewacji podstawowej bryły obiektu – nie więcej niż 20,0m.

§ 26. Teren zieleni urządzonej - oznaczony symbolem 1ZP.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zielen parkowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna,

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

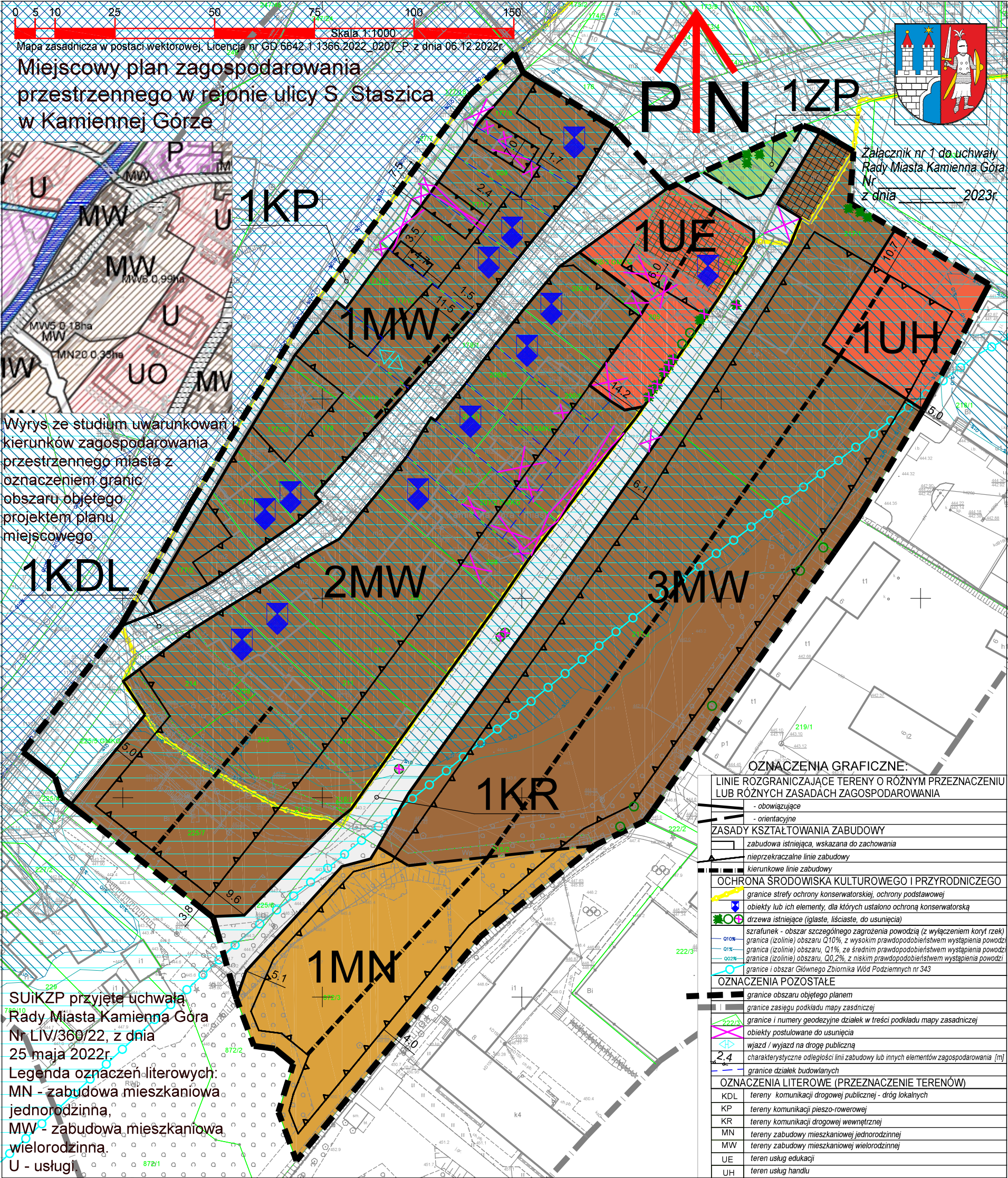
- 1) infrastruktura techniczna sieciowa - wyłącznie podziemna i realizowana na następujących warunkach:
 - a) przebieg sieci będzie realizowany na gruncie nie pokrytym drzewostanem,
 - b) po wykonaniu inwestycji należy zapewnić możliwość dalszego utrzymania terenu w przeznaczeniu podstawowym.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

§ 28. 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 w rejonie ulicy S. Staszica i rzeki Bóbr 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. 3,2 ha, położony jest na południowy wschód od Starego Miasta. Dla tego obszaru Gmina Miejska Kamienna Góra posiada obowiązujący plan miejscowy. W odpowiedzi na wniosek o zmianę MPZP w obrębie istniejącej szkoły, celem planu jest też wyjście naprzeciw zapotrzebowaniu społecznemu oraz pełniejsze uporządkowanie urbanistycznie tej części 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/429/23 z dnia 25 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy S. Staszica i rzeki Bóbr 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 potwierdziły 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 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 (nieprzekraczalnych i linii kierunkowych), 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 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 wprowadzenia nowoprojektowanej zabudowy uzupełniającej (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 instalacji 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, 12 obiektów

chronionych jest pod względem konserwatorskim (ujęte w GEZ) a obszar opracowania znajduje się w strefie archeologicznej oraz obserwacji archeologicznej oraz w części w granicach strefy ochronnej, ochrony podstawowej zdefiniowanej w obowiązującym na tym terenie planie miejscowym.

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 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 (blisko 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 nie zmienia możliwości inwestycyjnych na obszarze objętym planem miejscowym. Plan nie wprowadza nowych elementów (nie ujętych w obowiązującym MPZP), 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 obsługują teren objęty opracowaniem i zostały ujęte w obowiązującym już planie.

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 Polnej do uchwalenia.