

Projekt

Zatwierdzony przez Burmistrza Miasta Kamienna Góra

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KAMIENNA GÓRA

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy
Jeleniogórskiej nr 22 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, ze zm.), w powiązaniu z art. 67 ust. 3, pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023 r., poz. 1688), w związku z uchwałą Nr LXXV/473/23 z dnia 30 sierpnia 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Jeleniogórskiej nr 22 w Kamiennej Górze, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kamienna Góra zatwierdzonego Uchwałą Nr LXXVIII/496/23 Rady Miasta Kamienna Góra z dnia 29 listopada 2023 r., **Rada Miasta Kamienna Góra uchwała, co następuje:**

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jeleniogórskiej nr 22 w Kamiennej Górze, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne - obejmujące zgodnie z art. 67a ust. 3 ustawy:
 - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
 - b) atrybuty zawierające informacje o planie,
 - c) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją.
4. Załączniki nr 2, 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu.

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

§ 3. 1. Przedmiotem planu są następujące ustalenia:

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

- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) 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) 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) maksymalna intensywność zabudowy.

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

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej orientacyjnej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która może być przesunięta o wartość wskazaną w ustaleniach planu;
- 2) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię zabudowy, której nie może przekroczyć obiekt budowlany, a mogą przekroczyć takie jego elementy jak: okapy, gzymsy, balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia wejść, przy czym nie dopuszcza się naruszenia przepisów odrębnych, np. w zakresie odległości od granicy działki, czy odległości od krawędzi jezdni lub jej skrajni;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu, 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) 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;
- 7) sklepie – należy przez to rozumieć obiekt lub jego część służącą sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 400m²;
- 8) usługach - należy przez to rozumieć wszystkie klasy przeznaczenia terenu zawarte w usługach oraz sklepy z wyłączeniem:
 - a) terenu usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) terenu usług edukacji - szkół.

§ 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:
 - a) obowiązujące,
 - b) orientacyjne, których dopuszcza się przesunięcie do 5,0m, wyłącznie dla poszerzenia ciągów komunikacyjnych;
- 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) 1KOG - teren obsługi komunikacji - garażu,
 - c) 1KR, 2KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - d) 1MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - e) 1MW-U, 2 MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie obiektów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w przypadku, gdy lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.
- 2) w przypadku braku linii zabudowy na terenie lub nieruchomości – uznaje się obrys zabudowy istniejącej, wskazanej do zachowania, za równorzędny z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

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

- 1) obowiązujące:
 - a) tereny oznaczone w planie symbolem MW należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem,
 - b) wszelkie ograniczenia dotyczące uciążliwości – nie dotyczą inwestycji w zakresie łączności publicznej,
- 2) nieobowiązujące, tj. informacyjne:
 - 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 KDG i KR,
- 2) ustala się następujące zasady umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych - dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, w szczególności infrastruktury technicznej rozdzielczej w zgodzie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 16,0m, dla przeznaczenia podstawowego,
 - 3,0m dla przeznaczenia uzupełniającego;
 - b) linie zabudowy - określają ustalenia szczegółowe i rysunek planu,
 - c) gabaryty obiektów - dachy płaskie,
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy - określają ustalenia szczegółowe i rysunek planu;
- 3) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla obiektu mieszkalnego – 1 miejsce parkingowe lub 1 garaż na każde mieszkanie,
 - b) dla obiektu usług – 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektu o funkcji łączonej ilość niezbędnych miejsc parkingowych należy sumować,
 - d) do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wymaga się wykonania co najmniej - 1 miejsca postojowego – jeżeli liczba miejsc wynosi więcej niż 5.

§ 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 - część obszaru 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 3,0m i maksymalnie 70,0m;
- 2) wielkości działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości będą wynosiły od 18m² do 500m²;

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 zostały 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 rozdzielanie 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.

§ 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 w kolorze ceglasczerwonym, blachą w łuskę, rąbek stojący lub trapezową w kolorze grafitowym, dachówkami i płytkami fotowoltaicznymi;
- 4) na dachach dopuszcza się montaż ogniw fotowoltaicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) Obowiązujące:
 - a) powierzchnia działki budowlanej dla obiektu innego niż infrastruktura techniczna nie może być mniejsza niż 300m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej służącej lokalizacji garaży nie może być mniejsza niż 20m²;
 - c) minimalna powierzchnia działki budowlanej służącej lokalizacji infrastruktury technicznej nie może być mniejsza niż 6m²;
- 2) Nieobowiązujące, tj. informacyjne - oznaczone na rysunku planu "granice działek budowlanych", optymalnie definiują dany teren, przy zachowaniu minimalnych wielkości działek budowlanych.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem

§ 21. Teren komunikacji - teren komunikacji drogowej publicznej - oznaczony symbolem KDG.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren komunikacji drogowej publicznej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - parkingi, w tym przyuliczne,
- 2) przeznaczenie 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 KDG wraz z jego parametrami - droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 3,5m, z dwustronnym chodnikiem,
- 2) 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.

§ 22. Teren komunikacji drogowej wewnętrznej - oznaczony symbolem KR.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 1) przeznaczenie 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 wewnętrznej KR wraz z jego parametrami:
 - a) ciąg pieszo-jezdny bez wydzielonych chodników, o szerokości minimalnej - 3,0m,
 - b) parkingi, w tym przyuliczne.

§ 23. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczony symbolem 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 - zabudowa gospodarcza i garażowa;
- 3) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przesunąć do obecnych granic geodezyjnych nieruchomości drogowej dla poszerzenia terenu 1KDG;

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

- 1) zasady kształtowania zabudowy - nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów MW, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, tj. - w obrysie istniejącej zabudowy i w odległości 5,0m od linii rozgraniczających odpowiednio teren 1KDG i 1KR, oraz 5,0m od granicy planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,1,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,5,
 - d) nie ustala się wymagań w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla garaży na wydzielonych działkach,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla garaży na wydzielonych działkach - 1,0.

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 800m² i maksymalnie 1500m²;
- 2) szerokości frontów działek powstających w wyniku scalania i podziału - będą wynosiły dla terenów MW – minimalnie 28,0m i maksymalnie 40,0m.

§ 24. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - oznaczony symbolem MW-U.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
 - b) zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna istniejąca,
 - b) zabudowa garażowa i gospodarcza;

3) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przesunąć do obecnych granic geodezyjnych nieruchomości drogowej dla poszerzenia terenu 1KDG;

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

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla nowej zabudowy lokowanej w bezpośredniej bliskości zabudowy istniejącej - jej wysokość może być większa maksymalnie o 2m - w odniesieniu do zabudowy bezpośrednio sąsiadującej,
- 9,0 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej.

b) linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, przy czym:

- dla terenu 1MW-U na styku z budynkiem nr 18 przy ul. Jeleniogórskiej - w obrysie granic geodezyjnych działki i 0,7m od jej obrysu oraz z wyrównaniem do linii prostej od frontu,
- dla terenu 1MW-U w obrysie istniejącego budynku nr 22 przy ul. Jeleniogórskiej, z dopuszczeniem jego powiększenia o 8,0m,
- dla terenu 1MW-U w obrysie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem powiększenia obrysu zabudowy o 13,0m, przy głębokości traktu zabudowy 12,6m, oraz w układzie równoległym do budynku nr 22 przy ul. Jeleniogórskiej,
- dla terenu 2MW-U w obrysie istniejącego budynku nr 26 przy ul. Jeleniogórskiej oraz w odległości 4,0m od granicy planu i dla głębokości traktu do 14,1m od budynku istniejącego,

c) gabaryty obiektów - dla terenu 2 MW-U dopuszcza się zastosowanie dachów o nachyleniu połaci 30⁰ do 45⁰ i wymaga się symetrycznego ich układu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej z wyłączeniem usług edukacji i zdrowia - 0,1,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej - 0,2,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej związanej z usługami edukacji i zdrowia - 0,5,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla funkcji łączonej należy sumować według wymagań dla poszczególnych funkcji,

g) maksymalny udział powierzchni zabudowy usługowej - 0,3,

h) maksymalny udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - 1,0,

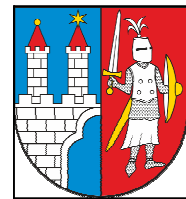
Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

Burmistrz Miasta Kamienna
Góra

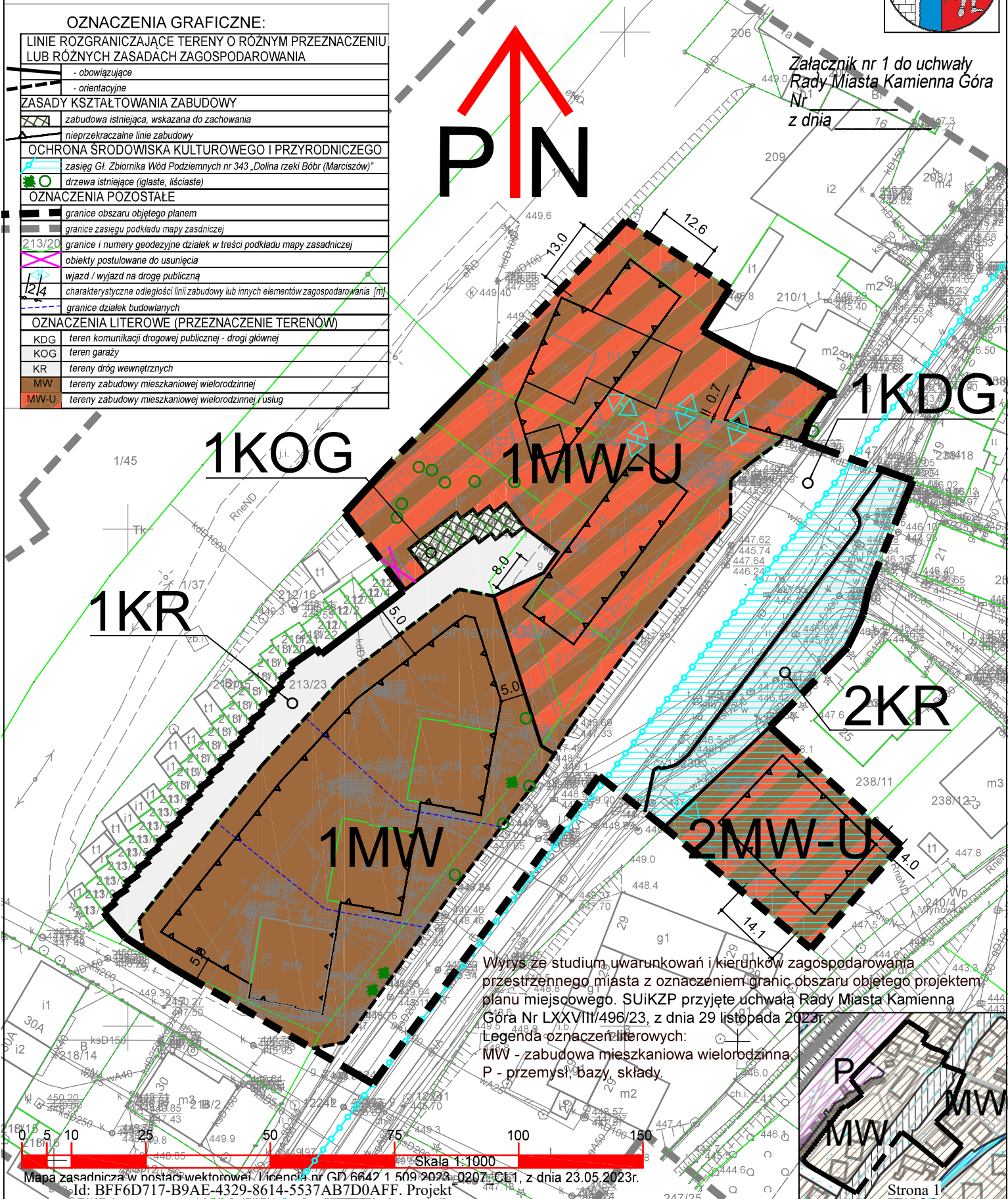
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jeleniogórskiej nr 22 w Kamiennej Górze



Załącznik nr 1 do uchwały
Rady Miasta Kamienna Góra
Nr
z dnia 16.05.2023

PIN

OZNACZENIA GRAFICZNE:	
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA	
	- obowiązujące
	- orientacyjne
ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	
	zabudowa istniejąca, wskazana do zachowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO	
	zasieg Gł. Zbiornika Wód Podziemnych nr 343 „Dolina rzeki Bóbr (Marciszów)”
	drzewa istniejące (iglaste, liściaste)
OZNACZENIA POZOSTAŁE	
	granice obszaru objętego planem
	granice zasięgu podkladu mapy zasadniczej
	granice i numery geodezyjne działek w treści podkladu mapy zasadniczej
	objekty postulowane do usunięcia
	wjazd / wyjazd na drogę publiczną
	charakterystyczne odległości linii zabudowy lub innych elementów zagospodarowania [m]
	granice działek budowlanych
OZNACZENIA LITEROWE (PRZEZNACZENIE TERENÓW)	
KDG	teren komunikacji drogowej publicznej - drogi głównej
KOG	teren garaży
KR	tereny dróg wewnętrznych
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MW-U	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej / usług



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

Legenda oznaczeń literowych:
MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
P - przemysł, bazy, składy.

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 ...

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Kamienna Góra

z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

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

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

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

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

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego dla obszaru w rejonie ulicy Jeleniogórskiej nr 22 w Kamiennej Górze

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

OBSZAR OPRACOWANIA

Obszar ozn. na załączniku graficznym uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, stanowi teren o powierzchni ok. 1,37 ha, położony jest na południe od Starego Miasta. Sąsiaduje z ulicami Jeleniogórską i Nadrzeczną (nie obejmując samych ulic). Dla tego obszaru Gmina Miejska Kamienna Góra posiada mpzp. Plan porządkuje urbanistycznie zainwestowaną część miasta, wychodzi naprzeciw wnioskowi złożonym przez mieszkańców / właścicieli nieruchomości położonych w tym obszarze.

PROCEDURA FORMALNO- PRAWNA

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Procedurę planistyczną rozpoczęła uchwała intencyjna Nr LXXV/473/23 z dnia 30 sierpnia 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Jeleniogórskiej nr 63 w Kamiennej Górze. Na podstawie tej uchwały został sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. W trakcie procedury:

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

2) plan nie wpłynie niekorzystnie na środowisko i nie pozostawi negatywnych skutków w środowisku, co potwierdziło stanowisko PPIS oraz RDOŚ wyrażające zgodę na odstąpienie od opracowanej prognozy oddziaływania na środowisko sporządzona w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

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

5) w wyznaczonym terminie do dnia ____ 2023 r. nie wpłynęła / wpłynęła (żadna) uwagi do projektu planu.

SPOSÓB REALIZACJI USTAWOWYCH WYMAGAŃ

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

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez określenie linii: rozgraniczających, linii zabudowy (maksymalnych nieprzekraczalnych i linii kierunkowych), przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy (w tym geometrii dachów) oraz ograniczenia odnośnie stosowania materiałów wykończeniowych.

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

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym nakazy i zakazy wprowadzone dla lokalizowanych obiektów oraz ustalenia odnośnie nowo wydzielonych działek. Harmonijne kształtowanie nowej i remontowanej architektury zapewnione zostało przez spójną koncepcję dla całego opracowania z uwzględnieniem istniejącej zabudowy. Nie ma potrzeby korzystania ze szczególnych narzędzi, dostępnych wyłącznie dla ustalenia zasad kształtowania

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

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

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez wskazanie, że w obszarze opracowania brak jest obiektów, zespołów ujętych w rejestrze zabytków, oraz ujętych w GEZ a obszar opracowania znajduje się w strefie archeologicznej oraz obserwacji archeologicznej.

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

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

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

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie zostały naruszone, co potwierdza brak negatywnych opinii / uzgodnień.

9) Potrzeby interesu publicznego. Z punktu widzenia interesu publicznego określenie wymagań dla utrzymania ładu przestrzennego poprzez wskazanie parametrów dla terenów komunikacji jak i nowej zabudowy, zostało uwzględnione w planie.

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

11) Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - został zapewniony poprzez informacje o możliwości wykorzystania środków komunikacji elektronicznej w procesie planistycznym wraz z informacją na stronie internetowej urzędu w BIP, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń o kolejnych krokach niezbędnych do sporządzenia projektu planu miejscowego i możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na podany adres.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - zostało wypełnione przez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również zgodnie z art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, zostało przeprowadzone postępowanie związane z odstąpieniem od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

14) Potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - w obszarze opracowania znajduje się zabudowa mieszkaniowa - nie występuje więc takie zagrożenie.

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

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

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

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

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

W Gminie Miejskiej Kamienna Góra – przeprowadzono ocenę aktualności studium i planów miejscowych, analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych, która została przyjęta przez Radę Miasta uchwałą nr VI/33/19, z dnia 27 lutego 2019 r. Z racji dużego pokrycia miasta opracowaniami planistycznymi (obecnie ok. 99%) - w analizie tej założono, że opracowywanie nowych planów postępować będzie bez harmonogramu (w miarę posiadanych środków finansowych) - według potrzeb. W szczególności, że brakujące ok. 1% obszaru miasta obejmuje tereny zainwestowane, zagospodarowane o znikomym ruchu inwestycyjnym. Pozwala to też reagować z odpowiednim wyprzedzeniem na zgłaszane potrzeby inwestycyjne.

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

Mając powyższe na uwadze Burmistrz Miasta Kamienna Góra przedkłada projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jeleniogórskiej nr 22 do uchwalenia.