

Projekt

z dnia Zatwierdzony przez Burmistrza Miasta
Kamienna Góra

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KAMIENNA GÓRA**

z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie
Osiedla Krzeszowskiego 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. 2020 r., poz. 713), 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. 2020r., poz.293), ze zm., w związku z uchwałą Nr XXII/135/20 z dnia 29 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Krzeszowskiego w Kamiennej Górze, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kamienna Góra zatwierdzonego Uchwałą Nr XXI/118/12 Rady Miasta Kamienna Góra z dnia 30 maja 2012 roku, **Rada Miasta Kamienna Góra uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie Osiedla Krzeszowskiego 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, 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 10) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 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 wskazania takich zasad;
- 2) 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 - ze względu na brak w obszarze opracowania wymienionych elementów;
- 3) 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wskazania sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 5) uwarunkowań wynikających z art. 15 ust. 3 pkt 1, 2, 3, 3a, 4, 4a, 4b, 6, 7, które nie występują w granicach planu.

§ 4. 1. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu, przy czym każda grupa ma odrębne oznaczenie, a w obrębie grupy – w szczególnych przypadkach, wskazano odrębne oznaczenie dla kategorii,

1) infrastruktura techniczna - grupa obejmuje następujące kategorie:

a) infrastruktura techniczna sieciowa (w obrębie innych terenów i na wyodrębnionych terenach) – odpowiednio oznaczone:

- sieci i urządzenia do przesyłania i dystrybucji ciepła wraz z obiektami do jego wytwarzania (C),
- sieci elektroenergetyczne wraz z obiektami stacji transformatorowych (E),
- sieci gazowe wraz z obiektami stacji redukcyjno-pomiarowych gazu (G),
- sieci kanalizacyjne wraz z urządzeniami i obiektami przepompowni (K),
- sieci wodociągowe wraz z urządzeniami i obiektami hydroforni (W),
- sieci i urządzenia telekomunikacyjne (T);

b) infrastruktura techniczna komunikacyjna:

- drogi i ulice z dopuszczeniem miejsc postojowych oraz inne obiekty komunikacyjne – na wyodrębnionych terenach oznaczonych w planie KD i dalej odpowiednio sklasyfikowane technicznie,
- drogi, ulice, inne ciągi komunikacyjne i miejsca postojowe – w obrębie innych terenów, niezbędne dla obsługi komunikacyjnej terenu, działki lub budynku;

2) tereny zabudowy usługowej - grupa obejmuje następujące kategorie, oznaczone w planie lit. U:

a) tereny i obiekty handlu detalicznego średnio-powierzchniowego o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 2000m² i większej niż 400m², oraz powiązane z nimi zamknięte składy i magazyny,

- b) tereny i obiekty handlu detalicznego mało-powierzchniowego o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 400m² - zwane dalej sklepami, oraz powiązane z nimi zamknięte składy i magazyny,
 - c) tereny i obiekty gastronomiczne,
 - d) tereny i obiekty biurowe,
 - e) tereny i obiekty usług drobnych,
 - f) tereny i obiekty pracowni projektowych i artystycznych,
 - g) tereny i obiekty lecznic dla zwierząt małych;
- 3) tereny zieleni i wód - grupa obejmuje tereny zieleni urządzonej, oznaczone w planie ZP.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) biurach – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, doradztwem, finansami, projektowaniem, ubezpieczeniami, obsługą nieruchomości, reklamą, tłumaczeniami, przetwarzaniem i przysyłaniem informacji, informatyką, administracją, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 2) dominantach architektonicznych – główny, wysuwający się na pierwszy plan, element architektoniczny, stanowiący ważne, wyróżniające się, detale architektoniczne budowli lub budowlę ulokowane w osi kompozycyjnej wskazanej na rysunku planu;
- 3) sklepach – należy przez to rozumieć obiekty lub ich części służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży odpowiednio zakwalifikowanej, oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych, loteryjnych i zakładów sportowych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 4) usługach drobnych – należy przez to rozumieć punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu.

3. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń i budowle towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Pozostałe oznaczenia, niezdefiniowane inaczej w innych aktach prawnych, należy rozumieć w znaczeniu powszechnym.

§ 5. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) długość elewacji podstawowej bryły obiektu – całkowita długość ścian obiektu, równoległych do linii zabudowy od strony frontowej działki, w przypadku lokalizacji obiektu nie nawiązującej do linii zabudowy – całkowita długość ścian obiektu, w elewacji o największej długości;
- 2) linia rozgraniczająca orientacyjna - linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania, która może być przesunięta o wartość ściśle wskazaną w ustaleniach planu;
- 3) linia zabudowy kierunkowa - linia wskazująca obowiązujący kierunek lokowania projektowanej zabudowy, opisany w odniesieniu do linii zabudowy, równoległe do których musi być usytuowana zewnętrzna krawędź ściany budynku w poziomie terenu i kalenica dachu;
- 4) linia zabudowy maksymalna nieprzekraczalna - linia zabudowy, której nie może przekroczyć żaden kubaturowy obiekt budowlany, przy czym lokalizacja obiektów kubaturowych nie może naruszać innych przepisów odrębnych, np. w zakresie wymaganej skrajni drogi, czy odległości od krawędzi jezdni, granicy działki;
- 5) obsługa komunikacyjna – dojazd pojazdem samochodowym odpowiadającym przeznaczeniu nieruchomości z wyłączeniem incydentalnej obsługi (np. dla zabudowy mieszkaniowej – dojazd samochodem osobowym z wyłączeniem obsługi związanej z wywiezieniem śmieci, dostawą mebli, dojazdem jednostek ratowniczo-gaśniczych PSP, dojazdem karetki pogotowia);

- 6) przeznaczenie podstawowe terenu, działki lub budynku – część przeznaczenia terenu, działki lub budynku stanowiąca strukturę techniczno-użytkową, należąca do danej kategorii przeznaczenia, 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;
- 7) przeznaczenie terenu – funkcje, które są dopuszczone na określonym terenie;
- 8) przeznaczenie uzupełniające terenu, działki lub budynku – część przeznaczenia terenu, działki lub budynku stanowiąca strukturę techniczno-użytkową, należąca do danej kategorii przeznaczenia, 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;
- 9) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, lub liniami rozgraniczającymi i granicami obszaru objętego planem - oznaczona odrębnym oznaczeniem literowym;
- 10) wysokość 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.

§ 6. Jeśli w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 3 planu „Ustalania szczegółowe dla terenów objętych planem”, nie określono żadnych warunków dla poszczególnych grup ustaleń – należy przyjąć do rozstrzygnięcia ustalenia rozdziału 2 planu „Ustalania ogólne dla obszaru objętego planem”.

§ 7. Ustalania 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.

§ 8. Wszystkie oznaczenia graficzne pokazane na rysunku planu poza granicami opracowania - stanowią wyłącznie informację o znaczeniu kompozycyjnym, oraz o powiązaniach przestrzennych i komunikacyjnych.

Rozdział 2.

Ustalania ogólne dla obszaru objętego planem

§ 9. 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 o 4,0m, wyłącznie dla poszerzenia ciągów komunikacyjnych;
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów:
 - a) E-1 do E-3 - tereny infrastruktury technicznej do obsługi sieci elektroenergetycznej (stacje transformatorowe),
 - b) KDG - teren drogi publicznej klasy głównej,
 - c) KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
 - d) KDW-1 do KDW-5 – tereny dróg wewnętrznych,
 - e) KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
 - f) MW-1 do MW-9– tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - g) U - tereny zabudowy usługowej,
 - h) ZP - 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.

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

1) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- a) dopuszcza się sytuowanie obiektów gospodarczych, infrastruktury technicznej i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w przypadku, gdy lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku braku linii zabudowy na terenie lub nieruchomości – uznaje się obrys zabudowy istniejącej, wskazanej do zachowania, za równorzędny z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w takiej sytuacji niezależnie od linii zabudowy dopuszcza się lokowanie obiektów małej architektury, a w przypadku wyburzenia istniejącej zabudowy, usytuowanie nowego budynku należy dostosować do jego obrysu przed wyburzeniem, przy czym wymienione odstępstwa dopuszcza się z zachowaniem warunków technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustanawia się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, według oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 3) zabudowę istniejącą oznaczoną na rysunku jako wskazaną do zachowania uznaje się za element kompozycji przestrzennej i ustanawia się dla niej wymóg zachowania jej układu przestrzennego w zakresie wysokości zabudowy i jej układu dachów.

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

1) obowiązujące:

- a) tereny oznaczone w planie symbolem MW należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem,
- b) tereny oznaczone w planie symbolem U należą do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem,
- c) wszelkie ograniczenia dotyczące uciążliwości – nie dotyczą inwestycji w zakresie łączności,
- d) z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, dopuszcza się mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii;
- e) zieleni średnia i wysoka stanowiąca obudowę biologiczną cieków wodnych, w obrębie innych funkcji, oznaczona graficznie na rysunku planu, i objęta oznaczeniem "obudowa biologiczna cieków wodnych w obrębie terenów o innym przeznaczeniu podstawowym" - podlega ochronie w sposób określony w dalszej części uchwały;
- f) zieleni w postaci istniejących grup drzew objęta na rysunku planu oznaczeniem "istniejące grupy drzew w obrębie terenów o innym przeznaczeniu podstawowym (ozn. orientacyjne)" - podlega ochronie w sposób określony w dalszej części uchwały;

2) nieobowiązujące, tj. informacyjne:

- a) obszar objęty planem znajduje się poza zasięgiem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 343 „Dolina rzeki Bóbr (Marciszów)”,
- b) oznaczenia graficzne na rysunku planu - "drzewa istniejące (iglaste, liściaste, do usunięcia)" z odpowiednio przypisanym znaczeniem graficznym, oraz "istniejące grupy drzew w obrębie terenów o innym przeznaczeniu podstawowym (ozn. orientacyjne)",
- c) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych zaleca się urządzenie zieleni.

§ 12. 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 oraz w Gminnej Ewidencji Zabytków,

2) obszar opracowania znajduje się w części (tereny: KDD, KDG, KDZ i U) w granicach strefy archeologicznej oraz strefy obserwacji archeologicznej, w której wszelkie prace ziemne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 13. 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 KD oraz tereny zieleni urządzonej oznaczone w planie ZP;
- 2) nie dopuszcza się umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) ustala się następujące zasady umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych - dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, w szczególności infrastruktury technicznej sieciowej rozdzielczej w zgodzie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Przyjmuje się obowiązujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) gabaryty obiektów, definiowane przez:

a) wskaźniki zabudowy,

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%, o ile przepisy techniczne nie stanowią inaczej;
- 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;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu i opisane w części szczegółowej,

c) dachy płaskie,

2) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego - 15m;

3) minimalna liczba miejsc parkingowych i sposób ich realizacji:

a) dla obiektu usługowego – 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej,

b) dla obiektu mieszkalnego – 1 miejsce parkingowe lub 1 garaż na każde mieszkanie,

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 do 40,
- 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc jest równa lub większa niż 41,

d) dla zagupowania więcej niż 30 miejsc postojowych należy urządzić 10% powierzchni miejsc parkingowych jako biologicznie czynne z zielenią średnią lub wysoką,

§ 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 9m i maksymalnie 50m;

2) wielkości działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości będą wynosiły od 50m² do 2000m²;

3) kąt położenia granic działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości - w stosunku do pasa drogowego lub działki stanowiącej dojazd położony będzie, pod kątem prostym jeśli długość tej granicy nie będzie mniejsza niż 10m, lub zawierać się będzie w granicach 55° do 125°.

§ 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 zastyły 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 sieciową rozdzielczą dopuszcza się poza obszarami znajdującymi się wewnątrz terenów ograniczonych liniami zabudowy, gdzie można realizować pozostałe sieci, służące do obsługi przewidywanej tam zabudowy,
- e) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, inne rozwiązania dopuszcza się w przypadku technicznie lub ekonomicznie uzasadnionego rachunku,
- f) sieci wodociągowe należy projektować w układach pierścieniowych, zapewniających ciągłość dostawy wody do odbiorców i zabezpieczenie przeciwpożarowe,
- g) modernizacja i przebudowa istniejącego systemu kanalizacji, budowa nowych elementów sieci winna być prowadzona w sposób umożliwiający rozdzielenie kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- h) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej, inne rozwiązania dopuszcza się zgodnie z przepisami szczególnymi,
- i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, dopuszcza się retencjonowanie i rozsączenie tych wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) dla wód opadowych i roztopowych zbieranych na powierzchniach określonych w przepisach szczególnych, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi i innymi - obowiązuje usunięcie tych substancji za pomocą urządzeń do podczyszczania, przed wprowadzeniem wód do kanalizacji deszczowej, lub ich retencjonowaniem i rozsączeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) modernizacja i przebudowa istniejącego systemu sieci gazowej winna być prowadzona w sposób umożliwiający podłączanie nowych użytkowników, dopuszcza się też przebudowę i/lub modernizację wyeksploatowanych przewodów gazowych,
- l) 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,
- m) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, przy czym nie dopuszcza się budowy stacji transformatorowych słupowych,
- n) w zakresie oświetlenia ulicznego obowiązuje powiązanie z istniejącym oświetleniem lub budowa nowych układów;

2) nieobowiązujące, tj. informacyjne:

- a) oznaczenie graficzne na rysunku planu „zarys istniejących ulic / zarys projektowanych ulic”,
- b) realizacja układu komunikacyjnego lub jego przebudowy powinna obejmować również budowę, przebudowę lub modernizację sieci uzbrojenia terenu,
- c) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,

d) oznaczenie graficzne na rysunku planu „wjazd/wyjazd na drogę wewnętrzną” dla nowej i istniejącej zabudowy, wskazuje preferowany kierunek obsługi komunikacyjnej, bezpośredni lub pośredni dostęp do drogi publicznej przy czym brak oznaczeń nie stanowi o braku możliwości obsługi komunikacyjnej,

e) oznaczenie graficzne na rysunku planu „rowy, wskazane zachowanie ciągłości przepływu”.

§ 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 granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych - jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe wskazuje się tereny ZP w granicach jego linii rozgraniczających.

§ 20. 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) dla zabudowy nowej i dachów niepłaskich - ustala się pokrycie dachów łupkami naturalnymi, płytkami imitującymi naturalny łupek, dachówkami i płytkami fotowoltaicznymi oraz ogniwami fotowoltaicznymi;
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów zielonych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na dachach dopuszcza się montaż ogniw fotowoltaicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powierzchnia działki budowlanej dla obiektu innego niż infrastruktura techniczna sieciowa nie może być mniejsza niż 100m²;
- 2) powierzchnia działki budowlanej dla garażu nie może być mniejsza niż 18m²;
- 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej służącej lokalizacji infrastruktury technicznej sieciowej nie może być mniejsza niż 10m².

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem

§ 22. Tereny infrastruktury technicznej do obsługi sieci elektroenergetycznej (stacje transformatorowe) – oznaczone symbolem E.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) infrastruktura drogowa i techniczna do obsługi funkcji przeznaczeń terenu;
 - b) zabudowa techniczna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna nie związana z przeznaczeniem podstawowym – realizowana pod powierzchnią ziemi i nie kolidująca z przeznaczeniem podstawowym,
 - b) zieleń;

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów - dopuszcza się sytuowanie obiektów funkcji podstawowej, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w przypadku, gdy lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami szczególnymi,

3. 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 dla terenu E:

- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
- b) minimalna intensywność zabudowy - 0,1;
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik w wartości maksymalnej - 0,8;

2) gabaryty obiektów - maksymalna wysokość zabudowy, geometria dachu dla terenu E-1:

- a) maksymalna wysokość zabudowy kubaturowej nowej – 1 kondygnacja nadziemna lub 5,0m;
- b) geometria dachu, dla zabudowy nowej obowiązuje dach płaski;

§ 23. Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych oznaczonych symbolem KD, tj. KDD, KDG i KDZ, oraz tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.

1. Dla terenów komunikacji ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe, stanowiące jednocześnie klasyfikację ulic i ciągów komunikacyjnych:

- a) KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- b) KDG - teren drogi publicznej klasy głównej,
- c) KDW-1 do KDW-5 – tereny dróg wewnętrznych,
- d) KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

2) uzupełniające - infrastruktura techniczna sieciowa;

3) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przesunąć w sposób opisany w części ogólnej lub przy poszczególnych terenach, wyłącznie dla poszerzenia ciągów komunikacyjnych;

4) orientacyjne linie rozgraniczające teren KDG dopuszcza się przesunąć w obrębie terenu KDZ do 50,0m.

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

1) warunki wykonania układu komunikacyjnego wraz z jego parametrami:

- a) KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
 - droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,5m, z obustronnymi chodnikami,
 - szerokość w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego, pokazanego na rysunku planu,
- b) KDG - teren drogi publicznej klasy głównej;
 - droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 3,25m, z chodnikiem,
 - szerokość w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego, pokazanego na rysunku planu,
- c) KDW-1 do KDW-3 – tereny dróg wewnętrznych - drogi jednojezdniowe, z dwoma pasami ruchu o szerokości 2,5m, z chodnikiem jedno lub dwustronnym i utwardzonym poboczem, szerokość w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego, pokazanego na rysunku planu i nie mniej niż 13,0m;
- d) KDW-4 i KDW-5 – tereny dróg wewnętrznych - droga jednojezdniowa, z jednym pasem ruchu o szerokości minimalnej 3,5m, bez wydzielonego chodnika z pierwszeństwem dla pieszego jak w strefie zamieszkania i z zachowaniem skrajni 0,5m, szerokość w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego, pokazanego na rysunku planu i nie mniej niż:
 - 6,0m dla drogi KDW-4,

- 13,5 do 14,0m dla drogi KDW-5;

e) KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

- droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,75m, z chodnikiem,

- szerokość w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego, pokazanego na rysunku planu;

f) dopuszcza się prowadzenie w liniach rozgraniczających terenów KD dróg rowerowych;

g) dopuszcza się przyjęcie innych parametrów dróg, ulic, chodników – w szczególnych przypadkach o ile jest to dozwolone przepisami technicznymi;

2) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

a) rozmiary terenu potrzebnego na skrzyżowanie drogi klasy KDG z drogą KDW-3 określa się przez stosowanie narożnych ścieżek nie mniejszych niż 5,0m x 5,0m,

b) rozmiary terenu potrzebnego na skrzyżowanie drogi klasy KDZ z drogą KDW-1 określa się przez stosowanie narożnych ścieżek nie mniejszych niż 5,0m x 5,0m;

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – dla terenu KDW-3 istniejącą zieleń wysoką, oznaczoną na rysunku „obudowa biologiczna cieków wodnych w obrębie terenów o innym przeznaczeniu podstawowym” dopuszcza się usunąć w szerokości nawierzchni ciągu komunikacyjnego.

§ 24. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone symbolem MW.

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

1) dla terenów MW-1, MW-3, MW-5, MW-6:

a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- obiekty użytkowe małej architektury służące rekreacji codziennej, związane z utrzymaniem porządku, oraz obiekty i urządzenia sportowe,

- biura, pracownie artystyczne i projektowe, sklepy, usługi drobne,

- infrastruktura techniczna;

2) dla terenu MW-2:

a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- obiekty użytkowe małej architektury służące rekreacji codziennej, związane z utrzymaniem porządku,

- usługi z wyłączeniem handlu detalicznego średnio-powierzchniowego – w rozliczeniu dla całego terenu,

- infrastruktura techniczna;

3) dla terenu MW-4:

a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- obiekty użytkowe małej architektury służące rekreacji codziennej, związane z utrzymaniem porządku,

- zabudowa garażowa, zajmująca do 48% powierzchni użytkowej obiektów o funkcji podstawowej, w rozliczeniu do całego terenu i maksymalnej powierzchni wskazanej do zabudowy,

- infrastruktura techniczna oraz zabudowa garażowa do obsługi funkcji przeznaczeń terenu;

4) dla terenu MW-7 do MW-9:

a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- obiekty użytkowe małej architektury związane z utrzymaniem porządku,
- zabudowa garażowa do obsługi przeznaczenia podstawowego – zajmująca do 48% powierzchni użytkowej obiektów o funkcji podstawowej, w rozliczeniu do całego terenu,
- infrastruktura techniczna;

5) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przesunąć w kierunku terenów MW w następujący sposób:

- a) dla terenu MW-4 o 10,0m, dla poszerzenia drogi KDW-1,
- b) dla terenu MW-7 o 6,0m, dla poszerzenia drogi KDW-3,
- c) dla terenu MW-9 o 1,5m, dla poszerzenia drogi KDW-4.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – dla terenów MW istniejącą zieleń wysoką, oznaczoną na rysunku „obudowa biologiczna cieków wodnych w obrębie terenów o innym przeznaczeniu podstawowym” oraz „istniejące grupy drzew w obrębie terenów o innym przeznaczeniu podstawowym” - należy zachować w ilości co najmniej odpowiednio 80% i 60% w rozliczeniu do zieleni średniej i wysokiej oraz ich form dorosłych.

3. 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) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy dla poszczególnych terenów w następujących wartościach:

- MW-1 – 0,9 i 0,8,
- MW-2 – 1,4 i 1,3,
- MW-3 – 1,2 i 1,1,
- MW-4 – 1,0 i 0,25,
- MW-5 – 0,8 i 0,7,
- MW-6 – 0,9 i 0,85,
- MW-7 – 0,4 i 0,1,
- MW-8 – 1,0 i 0,1,
- MW-9 – 0,5 i 0,04,

- w odniesieniu do zabudowy garażowej dopuszczanej na poszczególnych terenach wskaźniki należy rozliczyć do całego terenu, tj. niezależnie od struktury własności terenu,

b) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik:

- dla terenu MW-1 - 0,16 do 0,2,
- dla terenu MW-2 - 0,3 do 0,25,
- dla terenu MW-3 - 0,2 do 0,3,
- dla terenu MW-4 - 0,05 do 0,3,
- dla terenu MW-5 - 0,1 do 0,2,
- dla terenu MW-6 - 0,15 do 0,2,
- dla terenu MW-7 - 0,1 do 0,15,

- dla terenu MW-8 - 0,4 do 0,1,
- dla terenu MW-9 - 0,04 do 0,2,
- w odniesieniu do zabudowy garażowej dopuszczonej na poszczególnych terenach wskaźniki należy rozliczyć do całego terenu, tj. niezależnie od struktury własności terenu;

2) gabaryty i wysokość projektowanych obiektów:

- a) nie dopuszcza się zmiany wysokości istniejącej zabudowy funkcji podstawowej,
- b) geometria dachów - dachy płaskie,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 15,0m dla terenów MW-1 do MW-6,
 - 9,0m dla terenów MW-7 do MW-9,
- d) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
 - dla terenu MW-4, odpowiednio - 10,0m od linii rozgraniczającej teren KDW-1, 6,3m od linii rozgraniczającej teren ZP, 36,3m od istniejącego obiektu, 4,0m od linii rozgraniczającej teren MW-6 oraz 10,3m od linii rozgraniczającej teren ZP, 9,0m od linii rozgraniczającej teren MW-3 i 13,9m od linii rozgraniczającej teren KDW-3,
 - dla terenu MW-7 - 17,8m od istniejących garaży, oraz 12,0m, 20,3m i 13,5m od granicy planu,
 - dla terenu MW-8 - 5,1m od istniejących garaży, 5,0m od linii rozgraniczającej teren KDW-4, 4,0m od granicy planu, 5,0m od linii rozgraniczającej teren KDW-5,
 - dla terenu MW-9 - 6,1m od linii rozgraniczającej teren KDW-4, 13,2m od linii rozgraniczającej teren KDW-3, 4,0m i 10,5m od granicy planu,
- e) kierunkowe linie zabudowy, ustala się dla terenów MW-4, MW-7 do MW-9 - wg. oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- f) na każdej działce budowlanej na terenach MW dopuszcza się nie więcej niż: 1 obiekt garażu - na 1 mieszkanie.

§ 25. Teren zabudowy usługowej - oznaczony symbolem U.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna;

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) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy w wartościach – 0,35 i 0,28,
 - b) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik – 0,32 z tolerancją 10%,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%, o ile przepisy techniczne nie stanowią inaczej,
- 2) gabaryty i wysokość projektowanych obiektów:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, tj. 4,5m i 6,3m od linii rozgraniczającej teren KDZ, oraz 4,5m od linii rozgraniczającej teren KDZ,

- b) geometria dachów - dopuszcza się zastosowanie dachów niepłaskich o nachyleniu większym lub równym 30°, przy czym dla takich dachów dopuszcza się zastosowanie przeszkleń,
 - c) kierunkowe linie zabudowy, ustala się - wg. oznaczenia graficznego na rysunku planu,
 - d) maksymalna wysokość projektowanych obiektów - 8,0m dla dachów płaskich i 10,0m dla dachów niepłaskich, i dopuszcza się zastosowanie dominant architektonicznych o wysokości większej niż projektowane obiekty pod warunkiem ich lokowania w osi kompozycyjnej wskazanej na rysunku planu, przy czym ich powierzchnia zabudowy nie może zajmować więcej niż 1% powierzchni zabudowy obiektu ulokowanego na terenie lub nie może stanowić więcej niż 15% długości elewacji,
- 3) wymaga się w elewacjach wyróżnienia przez, np. wysunięcia, cofnięcia, kolor elementów kompozycyjnych elewacji lub przeszkleń w segmentach o szerokości 2,0m do 6,0m, nadto zaleca się wykonać elewację obiektu z zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych lub wielkogabarytowych paneli elewacyjnych.

§ 26. Teren zieleni urządzonej - oznaczony symbolem ZP.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleni urządzonej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające
 - a) obiekty użytkowe małej architektury służące rekreacji codziennej oraz obiekty i urządzenia sportowe,
 - b) infrastruktura techniczna sieciowa,
 - c) infrastruktura techniczna drogowa realizowana wyłącznie jako ciągi piesze,
- 3) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przesunąć w kierunku terenu ZP o 15,0m, dla poszerzenia drogi KDW-1.

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) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 90%, o ile przepisy techniczne nie stanowią inaczej.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

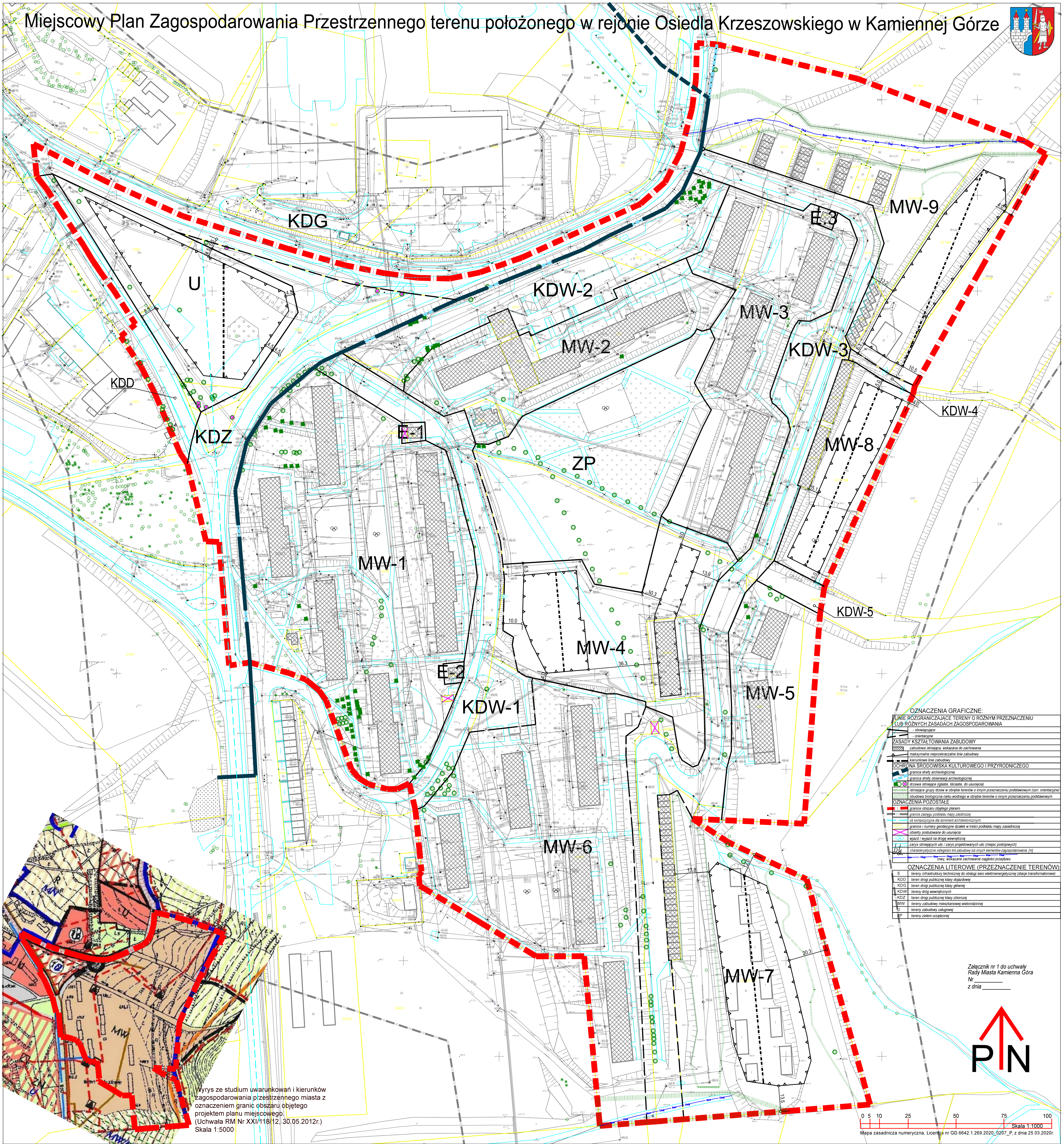
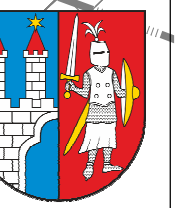
§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kamienna Góra.

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

Burmistrz Miasta Kamienna
Góra

Janusz Chodasewicz

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu położonego w rejonie Osiedla Krzeszowskiego w Kamiennej Górze



OZNACZENIA GRAFICZNE:

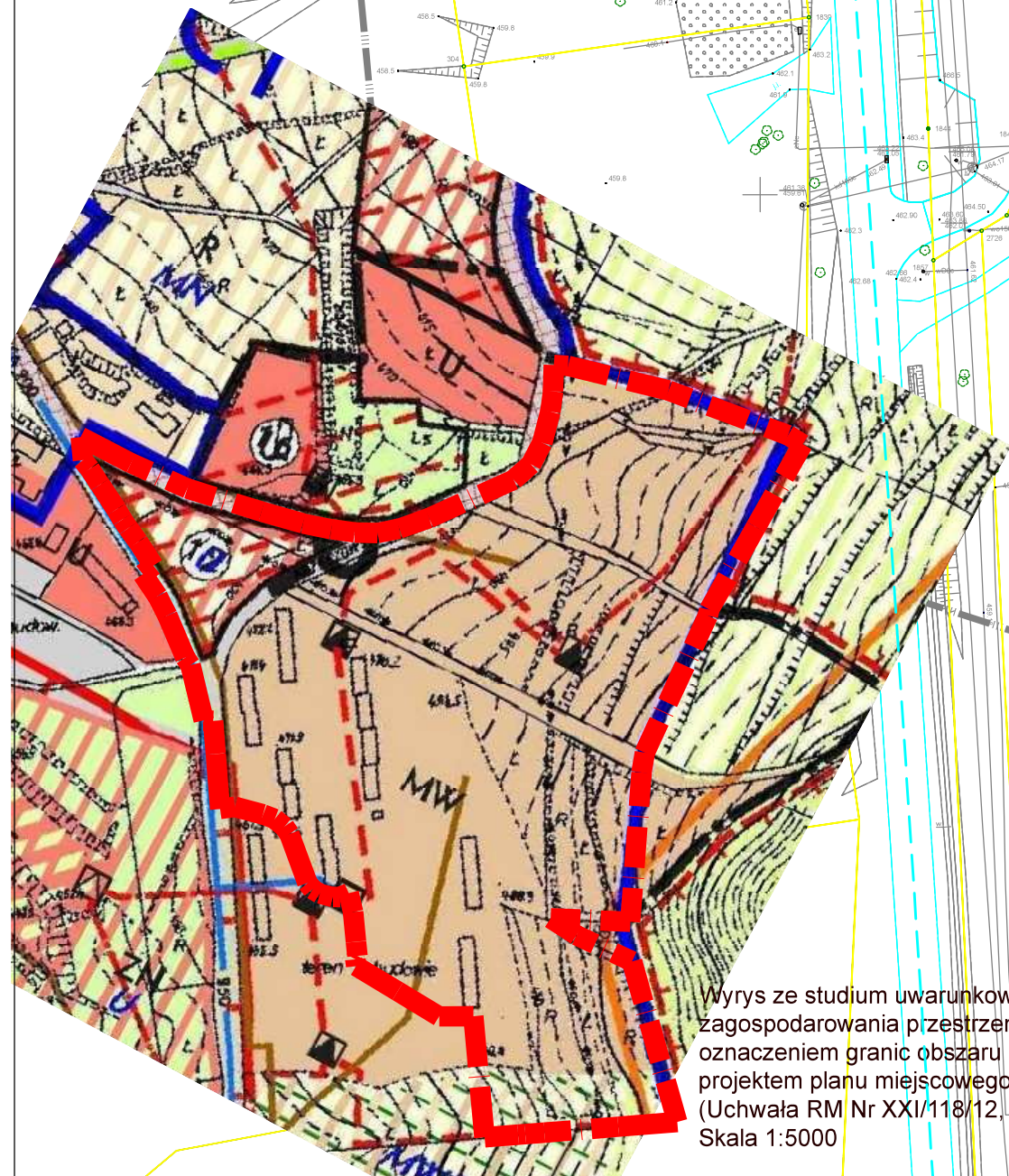
LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO

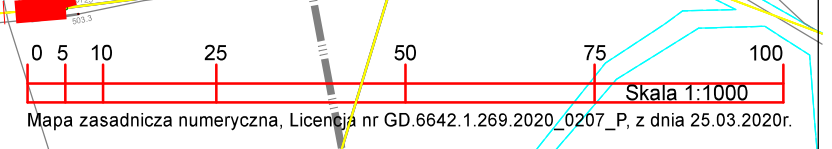
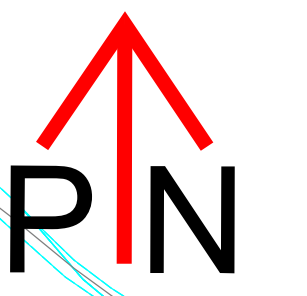
OZNACZENIA POZOSTAŁE

OZNACZENIA LITEROWE (PRZEZNACZENIE TERENÓW):



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego. (Uchwała RM Nr XXI/118/12, 30.05.2012r.) Skala 1:5000

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Kamienna Góra

z dnia.....2021 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 żadna uwaga do opracowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Kamienna Góra

z dnia.....2021 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 2021 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 Osiedla Krzeszowskiego 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. 14,2 ha, położony jest na wschód od Starego Miasta. Dla tego obszaru Gmina Miejska Kamienna Góra nie posiada mpzp. Od zachodu granica opracowania przebiega wzdłuż i w osiach ulic Krzeszowskiej i Wałbrzyskiej, obejmuje Osiedle Krzeszowskie i opiera się o granice obowiązujących planów i nie sasiaduje obecnie z istniejącą zabudową. Obszar ten wymaga uporządkowania urbanistycznego.

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 XXII/135/20 z dnia 29 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Krzeszowskiego w Kamiennej Górze, na podstawie której sporządzony został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego obszaru wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. W trakcie procedury:

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

2) projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną - protokół z dnia 9 września 2020 r.;

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 18 marca 2021 r. do dnia 12 kwietnia 2021 r., a na dzień 8 kwietnia 2021 r. wyznaczono przeprowadzenie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Nikt nie przybył na dyskusję publiczną;

5) w wyznaczonym terminie do dnia 27 kwietnia 2021 r. nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

SPOSÓB REALIZACJI USTAWOWYCH WYMAGAŃ

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

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez określenie linii: rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy (w tym geometrii dachów) oraz postulatów dysharmonijnych obiektów wskazanych do usunięcia, a także 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 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 zwartej charakteru zabudowy z możliwością nowoprojektowanej zabudowy uzupełniającej (w powiązaniu ze SUIKZP) obniżającej na obrzeżach intensywność dopuszczonej zabudowy.

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

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez wskazanie na części obszaru planu strefy archeologicznej oraz obserwacji archeologicznej i w związku z tym wszelkie prace ziemne w obszarze wyznaczonych stref należy prowadzić z uwzględnieniem uwarunkowań z tego wynikających oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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. 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 uporządkowanie istniejącego stanu zagospodarowania jak również określenie wymaganych parametrów dla terenów komunikacji jak i nowej zabudowy są 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) 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) Umożliwiający sytuowanie nowej - uzupełniającej zabudowy plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny z określeniem warunków powiązań z układem zewnętrznym i ustaleniem parametrów dla przebudowywanych i 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 (ponad 96%) - w analizie tej założono, że opracowywanie nowych planów postępować będzie bez harmonogramu (w miarę posiadanych środków finansowych) - według potrzeb. W szczególności, że brakujące mniej niż 4% obszaru miasta obejmuje tereny zainwestowane, zagospodarowane o znikomym ruchu inwestycyjnym.

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. Teren w zakresie infrastruktury i komunikacyjnie jest obsługiwany, plan nie zmienia podstawowych powiązań w tym zakresie - nie zmienia się więc wydatki z budżetu gminy. Obszar opracowania stanowią tereny zurbanizowane tereny spółdzielni mieszkaniowej, zamknięte inwestycyjnie, poza uwzględnioną zabudową uzupełniającą, gdzie nie wystąpi żadna przesłanka zmieniająca przepływy finansowe w związku z uchwaleniem mpzp.

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 Osiedla Krzeszowskiego do uchwalenia.