

**Projekt**

z dnia 19 grudnia 2014r.

Zatwierdzony przez Burmistrza Kamiennej Góry

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KAMIENNEJ GÓRZE**

z dnia 19 grudnia 2014 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulicy J. Korczaka  
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 (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami<sup>1)</sup>) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1, art. 27, art. 33 i art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami<sup>2)</sup>) w związku z Uchwałą Nr XXXVII/235/13 z dnia 13 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulicy J. Korczaka 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 Miejskiej w Kamiennej Górze z dnia 30 maja 2012 roku, **Rada Miejska w Kamiennej Górze uchwala, co następuje:**

§ 1. W Uchwale Nr XXVII/177/08 Rady Miejskiej w Kamiennej Górze z dnia 24 września 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulicy J. Korczaka w Kamiennej Górze (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2009 r. Nr 19, poz. 512) wprowadza się następujące zmiany:

1) w §1 w ust. 3 dodaje się pkt 1a o następującej treści:

„1a) załącznik nr 1a - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 z korektą części ustaleń dla terenów R, MN1 i MN2.”;

2) w §2 pkt 1 otrzymuje nowe brzmienie:

„1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulicy J. Korczaka w Kamiennej Górze, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załączniki nr 1 i nr 1a do uchwały”;

3) w §6 ust. 3 otrzymuje nowe brzmienie:

„3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej - standardy jakości środowiska należy zachować jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wg przepisów szczególnych.”;

4) w §7 w ust. 3 dodaje się pkt 4 o treści:

„4) dopuszcza się prowadzenie dróg rowerowych rozumianych jako czytelny i spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający bezpieczny ruch rowerowy, na który mogą składać się: wydzielone drogi rowerowe, ścieżki rowerowe, pasy rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, ulice w strefach ograniczonej prędkości, ulice w strefach zamieszkania, drogi wewnętrzne - realizowane w obrębie innych funkcji, na których plan dopuszcza wewnętrzne drogi dojazdowe, przy czym dla ścieżek rowerowych samodzielnych lub ścieżek rowerowych, z których mogą korzystać piesi - należy przyjąć ich szerokość określoną w przepisach technicznych, a dla ścieżek rowerowych dwukierunkowych, z których mogą korzystać piesi należy przyjąć ich szerokość nie mniejszą niż 2,7m.”;

5) w §13 ust. 9 otrzymuje nowe brzmienie:

„9. Telekomunikacja - prowadzenie sieci telekomunikacyjnych wg. przepisów szczególnych.”;

6) w §15 w ust. 1w pkt 2:

a) lit. c otrzymuje nowe brzmienie:

„c) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki maksymalnie 6,5%,”

b) **lit. e** otrzymuje nowe brzmienie:

„e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego od 14,0m do 22,0m,”

c) w **lit. f**:

- tiret pierwsze otrzymuje nowe brzmienie:

„- wymaga się zastosowania dachów dwuspadowych, symetrycznych o nachyleniu połaci 40<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup> z naczółkami o nachyleniu takim samym jak połaci dachu i na długości 2x 2,0m licząc w widoku od strony obowiązującej linii zabudowy,”

- skreśla się tiret drugie,

- tiret siódme otrzymuje nowe brzmienie:

„- dla dachów spadzistych obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną karpiówką w kolorze czerwonym, łupkiem naturalnym bądź sztucznym w kolorze grafitowym lub gontem bitumicznym o przekroju prostokątnym w kolorze grafitowym; przy czym wymaga się jednorodnego pokrycia w obrębie wydzielonych konturów, posiadających odrębne oznaczenia,”

7) w §15 w ust. 1w pkt 3:

a) **lit. a** otrzymuje nowe brzmienie:

„a) minimalna powierzchnia działki budowlanej pozostająca w trwałej dyspozycji jednego inwestora dla terenu MN2 - 3 000m<sup>2</sup>,”

b) **lit. b** otrzymuje nowe brzmienie:

„b) minimalna powierzchnia działki budowlanej pozostająca w trwałej dyspozycji jednego inwestora dla terenu MN1 - 3 000m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wliczenie do tej powierzchni nie więcej niż 1 000m<sup>2</sup> z obszaru R, z zastrzeżeniami:

- konieczności zapewnienia bezpośredniego sąsiedztwa tych powierzchni na długości nie mniejszej niż wymagana szerokość frontu działki,

- wliczenia łącznej powierzchni dla określenia parametrów zabudowy,

- funkcji użytkowania adekwatnej do oznaczenia graficznego w załączniku nr 1a”

c) **lit. c** otrzymuje nowe brzmienie:

„c) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 30,0m.”

8) w §15 w ust. 6w pkt 2 otrzymuje nowe brzmienie:

„wysokość zabudowy - dla słupów energetycznych i wież widokowych maksymalnie 35,0m.”

9) w §15 w ust. 6w pkt 4 **lit. b** otrzymuje nowe brzmienie:

„b) dopuszcza się włączenie w obszar przestrzeni publicznej dróg dojazdowych do urządzeń infrastruktury technicznej i wież widokowych oraz nadania tym drogom dodatkowo funkcji dróg rowerowych lub ciągów spacerowych, dopuszcza się też wykonanie i włączenie w obszar przestrzeni publicznych samodzielnych dróg rowerowych realizowanych w ciągu miejskiego systemu.”

§ 2. Integralną częścią zmiany planu jest:

1) załącznik nr 1a - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 zatytułowany „Zmiana załącznika graficznego z korektą części ustaleń dla terenów R, MN1 i MN2”;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu. Załącznik nr 2 nie stanowi ustaleń planu.

§ 3. Pozostałe zapisy uchwały pozostają bez zmian.

§ 4. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Kamiennej Góry.

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

Burmistrz Kamiennej Góry

  
Krzysztof Świątek

---

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567.

<sup>2)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2012 r., poz. 647, 951, 1445, z 2013 r., poz. 21.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kamiennej Górze  
z dnia 19 grudnia 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu dla rejonu ul. J. Korczaka  
w Kamiennej Górze.**

§ 1. 1. W procedurze planistycznej, w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i w terminie wyznaczonym do wniesienia uwag, tj. od 20 października 2014r. do 10 grudnia 2014r. - do projektu planu zostały wniesione uwagi przez:

- 1) Iwonę Rurkowską,
- 2) Mariusza Korniaaka,
- 3) Ryszarda Korniaaka;

2. Rada Miejska w Kamiennej Górze nie uwzględnia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru powyżej ulicy Krzeszowskiej w Kamiennej Górze, wniesionych przez:

- 1) Iwonę Rurkowską, w sprawie ograniczenia minimalnej powierzchni działki przeznaczonej do zabudowy do 1500m<sup>2</sup>, dla terenu MN1,
- 2) Mariusza Korniaaka, w sprawie przeznaczenia do zabudowy całej powierzchni działki nr 23, obr. 8, oraz ograniczenia minimalnej powierzchni działki przeznaczonej do zabudowy do 15arów,
- 3) Ryszarda Korniaaka, w sprawie przeznaczenia do zabudowy całej powierzchni działki nr 23, obr. 8, oraz ograniczenia minimalnej powierzchni działki przeznaczonej do zabudowy do 15arów.



**UZASADNIENIE do UCHWAŁY Nr  
RADY MIEJSKIEJ W KAMIENNEJ GÓRZE  
z dnia**

**związane z uchwaleniem zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla  
rejonu ulicy J. Korczaka w Kamiennej Górze**

Teren objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzania planu obejmuje obszar obowiązującego mpzp przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Kamiennej Górze, Nr XXVII/177/08, z dnia 24 września 2008r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulicy J. Korczaka w Kamiennej Górze (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 19. poz. 512, z dnia 10 lutego 2009r.).

Plan ten (według gminnego wykazu mpzp nr 24) zawiera zapisy niezgodne z ustawą z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675). I tak:

- §6 u3 – konieczna korekta,
- §13 u9 – wg. Prawa telekomunikacyjnego – przez sieć telekomunikacyjną rozumie się - systemy transmisyjne oraz urządzenia komutacyjne lub przekierowujące, a także inne zasoby, które umożliwiają nadawanie, odbiór lub transmisję sygnałów za pomocą przewodów, fal radiowych, optycznych lub innych środków wykorzystujących energię elektromagnetyczną, niezależnie od ich rodzaju, zatem ograniczenie w planie prowadzenia sieci telekomunikacyjnych wyłącznie jako linii kablowych stanowi niedopuszczalne ograniczenie. Zapis wymaga korekty, pomimo dopuszczenia lokalizacji urządzeń na wieżach widokowych,

- §4 dla różnych terenów w rubryce A w pkt 2 oraz §8 ust. 6 pkt 7) – zapisy obowiązującego planu wymagają korekty przez wykreślenie zakazu lokalizacji masztów i wież antenowych.

Ponadto zmiana jest niezbędna w celu dostosowania zapisów mpzp do zmiany SUiKZP miasta (Uchwała RM nr XXI/118/12, z dnia 30.05.2012r.) – w szczególności polegających na określeniu minimalnej wielkości działek budowlanych na terenach zabudowy mieszkaniowej (z 1 ha – do 30 arów), co pociąga za sobą konieczność wprowadzenia korekty parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasad podziału nieruchomości, oraz konieczność wymiany załącznika graficznego dla terenów MN1 i 2 oraz R. Korygowany stałe przebieg systemu szlaków rowerowych – wymaga też uzupełnienia o nowe elementy (teren RZ).

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kamienna Góra” oraz na podstawie uchwały Nr Nr XXXVII/235/13 z dnia 13 listopada 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru powyżej ulicy Krzeszowskiej w Kamiennej Górze sporządzono projekt planu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulicy J. Korczaka w Kamiennej Górze, przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej do uchwalenia poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 i 42 pkt 2 ustawy z dnia 03 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. nr 199, poz. 1227).

W ramach tej procedury uzyskał wymagane: wnioski a następnie opinie i uzgodnienia. W terminie od 20 października do 21 listopada 2014r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu a dnia 28 października 2014r. odbyła się dyskusja publiczna. W wyznaczonym terminie (do 10 grudnia 2014r.) wpłynęły 3 uwagi. Uwagi dotyczyły:

- Przyjęcia w miejsce 3000m<sup>2</sup> powierzchni 1500m<sup>2</sup>.
- Dopuszczenia do zabudowy całej powierzchni działki nr 23, obr. 8, przy ul. J. Korczaka, ograniczenia wielkości minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę domu jednorodzinnego do 15 arów.

Uzasadnienie:

- Zakup i utrzymanie działki o powierzchni 3000m<sup>2</sup> dla potencjalnych inwestorów – jest niemożliwy do zaakceptowania,
  - Kształt działek wskazany w mpzp jest нефункциональный,
  - Możliwość zlokalizowania na działce 5,264ha tylko 7 domów,
  - Brak wskazania drugiego rzędu zabudowy wzorem terenu przy DCR – działka nr 11, obr. 8,
  - Nachylenie działek 21% i klasa V (R) – nie pozwalają na efektywne użytkowanie rolnicze,
  - Nie uwzględniono propozycji pana Ryszarda Korniaaka z 2008r – przesłanych do UM.
- Dopuszczenia do zabudowy całej powierzchni działki. Ograniczenia wielkości minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę domu jednorodzinnego do 15 arów. Wskazanie do zabudowy wyżej położonych obszarów i pozostawienie w użytkowaniu rolnym niżej położonych obszarów okresowo zalewanych. Uzasadnienie:

- Projekt mpzp przewiduje wskazanie do zabudowy najlepsze rolniczo tereny przy ul. J. Korczaka a na cele rolnicze przewiduje przeznaczyć tereny wyżej położone, zdaniem wnoszącego uwagi – powinno być odwrotnie, ponadto tereny położone wyżej mają niższą klasę (V) i przy znacznym nachyleniu stoku trudniej użytkować rolniczo, a „górski” dodatek ze względu na lokalizację na terenie miasta nie jest wypłacany, zatem nie rekompensuje wyższych kosztów prac rolnych,
- Niżej położone tereny o wyższej klasie IV – są zalewane i lokowanie tam zabudowy jest nierozważne,
- Zakup i utrzymanie działki o powierzchni 15 arów nie wymaga tak dużego wydatku i wysiłku jak 30 arów, z wyższym również podatkiem od nieruchomości.

Uwagi te rozstrzygnął Burmistrz Kamiennej Góry, odrzucając je swoim zarządzeniem nr 270/2014, z dnia 19 grudnia 2014r., z uzasadnieniem jak niżej.

Na załączniku graficznym SUIKZP miasta – rozgraniczone są obszary pozostawione do użytkowania rolnego i do zabudowy, tak więc nie jest możliwe przeznaczenie całego terenu działki nr 35, obr. 8 – do zabudowy. Ponadto studium ustala wskaźnik wielkości działki budowlanej – w całej strefie C4 na minimum 3000m<sup>2</sup> i zakłada lokowanie tam zabudowy rozproszonej. A ponieważ mpzp nie może naruszać ustaleń studium – nie jest możliwe uwzględnienie uwag i ograniczenie minimalnej powierzchni działki przeznaczonej do zabudowy do 1500m<sup>2</sup>, dla terenu MN1. Trudno odnieść się do wielkości działek – zdaniem wnioskodawcy - niemożliwej do zagospodarowania czy też do zakupu i utrzymania większej działki lub ich niefunkcjonalnego kształtu, wydaje się jednak, że są to argumenty subiektywne. Lokalizacja zabudowy od strony drogi dojazdowej wydaje się być racjonalnie uzasadniona (choćby przez długość dojazdu z drogi publicznej do projektowanego obiektu). Siedem domów może być zlokalizowanych na 2,28ha (a nie na 5,25ha) – pozostała część działki może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy. Dopuszczenie ulokowania drugiego rzędu zabudowy na działce nr 11, obr. 8 – nawiązuje do bardziej intensywnej zabudowy na terenie DCR – na zasadzie jej kontynuacji. Nachylenie działki (prostopadle do skłonu) – wynosi nie 21% (12st) a średnio 7st., w części oznaczonej konturem R – ok. 9st. Takie wartości – nie eliminują jej jako terenu budowlanego. Propozycja z opisanej korespondencji obejmowała wydzielenie na całej nieruchomości – 28 działek i obsłużenie ich z istniejących dróg polnych – bez uwzględnienia nachylenia terenu. Takie zagospodarowanie tej nieruchomości w świetle obowiązujących ustaleń studium – nie jest możliwe. W stosunku do dotychczasowej możliwości, gdzie 1 dom mieszkalny mógł być realizowany na 1 ha, rozluźnienie tej wartości – jest istotne (3-krotnie więcej zabudowy na tej samej powierzchni). Klasyfikacja gleboznawcza gruntów – nie pokrywa się z propozycją funkcyjnego (MN / R) rozdzielenia użytkowania działki nr 23, obr. 8 – zawartą w studium i mpzp. Tereny wyżej położone dopuszcza się zalesić, nie muszą być wykorzystywane rolniczo. Oczywiście ocena możliwości lokalizacji zabudowy z punktu widzenia jakości, nośności i możliwości ew. osuszenia (do istniejących rowów) gruntu jest subiektywna, z uwagi na nachylenie całego zbocza w korzystnym kierunku w stosunku do stron świata wydaje się jednak - racjonalna. Odwodnienie terenu do istniejących rowów – też wydaje się możliwe. Kupno i utrzymanie większej działki - jest niewątpliwie bardziej kosztowne ale też ma pierwiastek atrakcyjności dla poszukujących większej swobody w zagospodarowaniu działki i mniej intensywnej zabudowy, czy też możliwości utworzenia zbiornika naturalnie zasilanego - wodą na działce. Należy też zauważyć, że na większej działce – łatwiej jest zorganizować zaopatrzenie w wodę i unieszkodliwianie ścieków bytowych.

Listę nieuwzględnionych uwag zawiera załącznik nr 2 do uchwały.

Ustalenia projektu planu są zgodne z polityką przestrzenną miasta określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kamienna Góra” i nie naruszają jego ustaleń.

Projekt planu przeszedł wymaganą procedurę formalno-prawną, zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i może być przedmiotem uchwalenia.

BURMISTRZ  
 MIASTA KAMIENNEJ GÓRY  
 Krzysztof Świątek