

S.K.
14-07-2017
PRZEWODNICZĄCY RADY
Henryk Różarski

011.00006.00.201

Projekt

z dnia Zatwierdzony przez Burmistrza Miasta
Kamienna Góra

BIURO RADY MIASTA
KAMIENNA GÓRA
W POKOJACH

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KAMIENNA GÓRA**

data 11-07-2017

z dnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lubawskiej i Cisowej 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 2016r. poz. 446 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2017r. poz. 1073) w związku z uchwałą Nr XVIII/116/16 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Lubawskiej i Cisowej 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 ulic Lubawskiej i Cisowej 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. Załączniki nr 2 i 3 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby 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;

- 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) dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) 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) uwarunkowań wynikających z art. 15 ust. 3 pkt 1, 2, 3, 3a, 4, 4a, 4b, 5, 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 również odrębne oznaczenie dla kategorii,

1) tereny infrastruktury technicznej - grupa obejmuje następujące kategorie:

- a) sieci kanalizacyjne, wraz z uzbrojeniem i urządzeniami, oznaczone graficznie w planie,
- b) sieci wodociągowe, wraz z uzbrojeniem i urządzeniami, oznaczone graficznie w planie,
- c) sieci gazowe i obiekty stacji redukcyjno pomiarowych gazu, oznaczone graficznie w planie,
- d) sieci elektroenergetyczne i obiekty stacji transformatorowych, oznaczone graficznie w planie,
- e) sieci i urządzenia telekomunikacyjne, oznaczone graficznie w planie;

2) tereny komunikacji:

- a) dróg i ulic z dopuszczeniem miejsc postojowych - kategoria oznaczona w planie lit. KD i dalej odpowiednio sklasyfikowane technicznie,
- b) rowerowej w obrębie terenów komunikacji - dopuszczone w ustaleniach szczegółowych w obrębie innych terenów;

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

- a) tereny i obiekty handlu detalicznego mało powierzchniowego o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 400m² - zwane dalej sklepami,
- b) tereny i obiekty gastronomiczne,
- c) tereny i obiekty biurowe,
- d) tereny i obiekty produkcji drobnej,
- e) tereny i obiekty usług drobnych,
- f) tereny i obiekty biur oraz pracowni projektowych i artystycznych,
- g) tereny i obiekty lecznic dla zwierząt małych,

4) tereny zieleni i wód - grupa obejmuje kategorię - tereny zieleni urządzonej, oznaczone w planie lit. 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 przesyłaniem informacji, informatyką, administracją, a także podobną

działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innej kategorii przeznaczenia terenu;

- 2) pracowniach artystycznych – należy przez to rozumieć pomieszczenia, budynki lub ich części wyspecjalizowane do potrzeb tworzenia utworów artystycznych, w tym studia nagrań a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 3) produkcji drobnej – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, takie jak piekarnie, lodziarnie, cukiernie, zakłady poligraficzne i tym podobne, w tym obiekty przystosowane do przyjmowania klientów, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia;
- 4) sklepach – należy przez to rozumieć obiekty lub ich części służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400m² oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych, loteryjnych i zakładów sportowych a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 5) usługach drobnych – należy przez to rozumieć punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, pogrzebowych, 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 budowlę towarzyszącą kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

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, a w przypadku ścian nierównoległych do linii zabudowy - całkowita długość ścian obiektu o większej wartości;
- 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 zgodny z oznaczeniem graficznym, równoległe do którego musi być usytuowana zewnętrzna krawędź ściany budynku w poziomie terenu i kalenica dachu;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna - linia zabudowy, której nie może przekroczyć żaden kubaturowy obiekt budowlany przy czym lokalizacja obiektów kubaturowych nie może naruszać innych przepisów szczególnych, 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, należącą 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, należącą 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) sieci uzbrojenia terenu – sieci wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych, oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;

- 10) szlak rowerowy – 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 oraz inne podobne;
- 11) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, lub liniami rozgraniczającymi i granicami obszaru objętego planem - oznaczona odrębnym oznaczeniem literowym;
- 12) wysokość obiektu, elewacji, zabudowy i innych elementów zagospodarowania przestrzennego - należy przez to rozumieć, wysokość obiektu, elewacji, zabudowy i innych elementów zagospodarowania przestrzennego - mierzoną od poziomu terenu istniejącego, przed realizacją projektu.

§ 6. 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”.

§ 7. 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.

§ 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.

Ustalenia 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 3,0m, wyłącznie dla poszerzenia ciągów komunikacyjnych i o 9,0m dla orientacyjnych linii rozgraniczających nie graniczących z ciągami komunikacyjnymi;
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów:
 - a) KDD-1, KDD-2 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - b) KDG-1 – tereny dróg publicznych klasy głównej,
 - c) KDL-1 – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - d) KDpj-1 – teren ciągu pieszo-jezdnego,
 - e) KDW-1 - tereny dróg wewnętrznych,
 - f) KDZ-1 - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
 - g) KS-1 do KS-5 - tereny obsługi komunikacji samochodowej,
 - h) MN-1, MN-2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - i) MN/U-1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - j) MW-1 do MW-8 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - k) U-1 - tereny zabudowy usługowej,
 - l) ZP-1 do ZP-3 - tereny 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 terenu.

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

- 1) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
 - a) część obszaru planu znajduje się w strefie obszaru śródmieścia - według oznaczenia graficznego na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki, w przypadku, gdy lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami szczególnymi,
 - c) w przypadku braku linii zabudowy na terenie – uznaje się obrys zabudowy wskazanej do zachowania, za równorzędny z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a w przypadku wyburzenia istniejącej zabudowy, usytuowanie nowego budynku należy dostosować do tych linii i warunków technicznych;
- 2) ustanawia się linie zabudowy – definiowane w planie jako:
 - a) linię zabudowy nieprzekraczalną,
 - b) linię zabudowy kierunkową;
- 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 symbolami MW, U 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 symbolami MN, należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem;
 - c) wszelkie ograniczenia dotyczące uciążliwości – nie dotyczą inwestycji w zakresie łączności;
- 2) nieobowiązujące, tj. informacyjne:
 - a) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 343 „Dolina rzeki Bóbr (Marciszów)”,
 - b) oznaczenie graficzne na rysunku planu - "drzewa istniejące",
 - 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. Ustanawia się ochronę konserwatorską dla obiektów:

- 1) nr 5 przy ul. Lubawskiej, obejmującą w szczególności następujący zakres:
 - a) bryła obiektu,
 - b) kompozycja elewacji z uwzględnieniem osi i rozplanowania otworów;
- 2) nr 9 przy ul. Lubawskiej, obejmującą w szczególności następujący zakres:
 - a) bryła obiektu, forma dachu,
 - b) kompozycja elewacji z uwzględnieniem osi i rozplanowania otworów,
 - c) detale architektoniczne - gzymsy, odcinkowe gzymsy nadokienne, profilowane w tynku obramienia okienne z kluczami,
 - d) rysunek (widok) stolarki okiennej;
- 3) nr 11 przy ul. Lubawskiej, obejmującą w szczególności następujący zakres:
 - a) bryła obiektu,

- b) kompozycja elewacji z uwzględnieniem osi i rozplanowania otworów,
 - c) detale architektoniczne - gzymsy, odcinkowe gzymsy nadokienne,
 - d) stolarka drzwi z naświetlem;
- 4) nr 13 przy ul. Lubawskiej, obejmującą w szczególności następujący zakres:
- a) bryła obiektu, forma dachu,
 - b) kompozycja elewacji ze szczytem, z uwzględnieniem osi i rozplanowania otworów,
 - c) secesyjne elementy dekoracyjne w elewacji frontowej i kamienny cokół budynku,
 - d) stolarka drzwi frontowych z naświetlem;
- 5) nr 18 przy ul. Lubawskiej, obejmującą w szczególności bryłę obiektu;
- 6) nr 20 przy ul. Lubawskiej, obejmującą w szczególności następujący zakres -bryła obiektu, forma dachu z lukarnami i kompozycja elewacji;
- 7) nr 21 przy ul. Lubawskiej, obejmującą w szczególności następujący zakres:
- a) bryła obiektu, forma dachu,
 - b) kompozycja elewacji z cegłą dolną jej częścią, z elementami jej kompozycji, fryzem i portalem wejścia głównego,
 - c) rysunek (widok) stolarki okiennej (z uwzględnieniem łęków i łuków okien).
2. Opisany w ust. 1 zakres ochrony oznacza, w szczególności:
- 1) w odniesieniu do chronionej bryły obiektu:
- a) zachowanie historycznej bryły, rzutu i układu dachu,
 - b) stosowanie materiałów budowlanych o tradycyjnych fakturach uzasadnionych historycznie lub blisko do nich nawiązujących,
 - c) stosowanie kolorystyki elewacji stonowanej, z wykluczeniem barw podstawowych,
- 2) w odniesieniu do chronionej formy dachu - stosowanie materiałów wykończeniowych uzasadnionych historycznie lub blisko do nich nawiązujących,
- 3) w odniesieniu do elewacji obiektów, opisanych jako mające chronioną elewację, chronioną kompozycję elewacji i elewację z chronionymi detalami - zakaz:
- a) stosowania zewnętrznego ocieplenia, z wyłączeniem chronionej kompozycji elewacji, o ile zostanie ona w całości i bez zmian odtworzona,
 - b) stosowania sztucznych (w tym styropianowych) elementów dekoracyjnych,
 - c) montowania urządzeń klimatyzacyjnych,
 - d) montowania przewodów wentylacyjnych, spalinowych z wyłączeniem płaskich elementów o wymiarze nie większym niż 20 na 20cm, np. króćców grzejników gazowych, osłon wentylacji mechanicznej - lokowanych w kompozycyjnie uzasadnionych miejscach, o ile nie naruszają chronionych elementów dekoracyjnych,
 - e) montowania przewodów, kabli, rur, anten;
- 4) w odniesieniu do obiektów z chronionym rysunkiem (widokiem) stolarki okiennej - stosowanie ujednoliconej w wyglądzie zewnętrznym stolarki okiennej,
- 5) w odniesieniu do obiektów z chronioną stolarką drzwi - zachowanie lub odtworzenie tej stolarki co do materiału, wyglądu, dekoracji i innych jej elementów;
- 6) zakaz umieszczania reklam i dopuszczenie umieszczania szyldów, przy zachowaniu warunków:
- a) jeden szyld dla jednej usługi prowadzonej w obiekcie,
 - b) jednakowe tło i wymiary w obrębie każdego z chronionych obiektów oraz format nie większy niż A3,

c) lokalizacja na elewacji wyłącznie w strefie wejściowej budynku, zgrupowane w pionie lub poziomie, przy czym szyldy nie mogą naruszać chronionych elementów i detali budynku,

d) dopuszcza się lokalizację szyldów w pasie między gzymsowym nad parterem obiektu,

3. W odniesieniu do wszystkich chronionych obiektów, wymienionych w ust. 1 - wymaga się:

1) odtworzenia historycznej bryły, rzutu i układu dachu,

2) odtworzenia historycznej kompozycji i wystroju elewacji, w tym kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów,

3) odtworzenia, uzupełnienia zdegradowanych, uszkodzonych, lub zniszczonych elementów wystroju i kompozycji elewacji, oraz detali architektonicznych a dla elewacji obiektów, które nie są opisane jako mające chronioną elewację, chronioną kompozycję elewacji i elewację z chronionymi detalami dopuszcza się montowanie przewodów wentylacyjnych, spalinowych, króćców grzejników gazowych, osłon wentylacji mechanicznej, urządzeń klimatyzacyjnych, przewodów, kabli, rur, anten, wind i platform dla niepełnosprawnych - w taki sposób, aby nie naruszały kompozycji i wystroju elewacji;

4) odtworzenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,

4. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej na całym obszarze planu, 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, z wyłączeniem terenów KDW;

2) dopuszcza się włączenie do przestrzeni publicznych obszarów zajętych pod tereny zieleni urządzonej, oznaczonej ZP;

3) ustala się następujące zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury i urządzeń służących rekreacji codziennej - dopuszcza się ich umieszczenie na terenach zieleni urządzonej oznaczonej ZP, i nie dopuszcza na terenach obsługi komunikacyjnej - niezależnie od ich klasyfikacji;

4) nie dopuszcza się umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

5) ustala się następujące zasady umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych - dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, w szczególności sieci infrastruktury technicznej rozdzielczej w zgodzie z przepisami szczególnymi.

§ 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 - 10%, o ile przepisy techniczne nie stanowią inaczej;

- maksymalną i minimalną intensywność zabudowy – wyrażoną jako wskaźnik 1,5 do 0,1;

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik 0,01 do 0,8;

b) linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu,

c) dachy niepłaskie, o symetrycznych połaciach i kierunku kalenicy głównej - równoległym do linii zabudowy kierunkowej lub obowiązującej linii zabudowy, przy:

- dopuszczeniu rozróżnienia połaci dachu – na długości nie większej niż 25% długości okapów,

- wymaganym kącie nachylenia połaci dachowych i elementów ich rozróżnienia - 40° do 45°;

2) minimalna liczba miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej przynależnej do obiektu i sposób ich realizacji:

- a) dla obiektu usługowego – 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 150m² powierzchni użytkowej,
- b) 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 60,
 - 3 miejsca postojowe - jeżeli liczba miejsc jest większa niż 61;
- 3) zakazuje się lokalizacji garaży i pomieszczeń gospodarczych o elewacjach z blachy i paneli lub listew z tworzyw sztucznych.

§ 15. Przyjmuje się następujące nieobowiązujące 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 - obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 343 „Dolina rzeki Bóbr (Marciszów)”.

§ 16. 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 10m 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°.

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

§ 18. 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) sieci uzbrojenia terenu rozdzielcze 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 lub otwartymi rowami, przy czym dla terenów MN dopuszcza się ich wykorzystanie na terenie poszczególnych działek budowlanych,

- 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, rowów lub innych odbiorników,
 - 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 stosowania źródeł ciepła wykorzystujących biopaliwa, lub inne wysokosprawne źródła ciepła o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, przy czym wyklucza się jako nośnik energii paliwo stałe nieorganiczne,
 - 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 projektowanych ulic”,
 - b) oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazujące przebieg sieci infrastruktury technicznej,
 - c) realizacja układu komunikacyjnego lub jego przebudowy powinna obejmować również budowę, przebudowę lub modernizację sieci uzbrojenia terenu,
 - d) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach szczególnych i aktach prawa miejscowego,
 - e) oznaczenie graficzne na rysunku planu „wjazd/wyjazd na drogę publiczną” dla nowej i istniejącej zabudowy, wskazuje preferowany kierunek obsługi komunikacyjnej, przy czym brak oznaczeń nie stanowi o braku możliwości obsługi komunikacyjnej.

§ 19. Przyjmuje się ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w ustaleniach szczegółowych.

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

§ 21. Przyjmuje się następujące obowiązkowe 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;
- 2) nakazuje się w obrębie jednego obiektu budowlanego - zachowanie jednolitej formy i kolorystyki stolarki okiennej;
- 3) w obrębie działek budowlanych z istniejącą zabudową dopuszcza się dostosowanie nachylenia oraz materiału pokrycia dachów nowych obiektów - do nachylenia i pokryć istniejących;
- 4) dla zabudowy nowej i dachów niepłaskich - ustala się pokrycie dachów z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastoczerwonym lub łupkiem naturalnym, płytkami imitującymi naturalny łupek.

§ 22. Przyjmuje się następujące 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 100m²;
 - b) powierzchnia działki budowlanej dla garażu nie może być mniejsza niż 18m²;
 - c) minimalna powierzchnia działki budowlanej służącej lokalizacji infrastruktury technicznej nie może być mniejsza niż 10m².

2) nieobowiązujące, tj. informacyjne:

- a) oznaczone na rysunku planu „granice działek budowlanych”, należy traktować jako optymalnie definiujące dany teren, w ważnych kompozycyjnie miejscach przy zachowaniu minimalnych wielkości działek budowlanych określonych w pkt. 1. Dopuszcza się inne ukształtowanie granic działek z zachowaniem warunków i wskaźników podanych w planie,
- b) oznaczenie na rysunku planu „wskazane powiązanie z sąsiednią nieruchomością” opisuje działki wydzielane na poprawę zagospodarowania, które nie muszą mieć zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej o ile po połączeniu z działką, której poprawia się zagospodarowanie – taki dostęp połączone działki będą posiadać; zakończeniem postępowania w tym zakresie jest połączenie działek i nadanie im nowego, jednego numeru geodezyjnego,
- c) oznaczone na rysunku planu „granice i numery geodezyjne działek” - opisujące ich przebieg i numery w ważnych kompozycyjnie miejscach.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem

§ 23. Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych oznaczonych symbolem KD, tj. KDD, KDG, KDL, KDpj 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-1, KDD-2 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- b) KDG-1 – tereny dróg publicznych klasy głównej,
- c) KDL-1 – teren dróg publicznych klasy lokalnej,
- d) KDpj-1 - teren ciągu pieszo-jezdnego,
- e) KDW-1 - tereny dróg wewnętrznych,
- f) KDZ-1 - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

2) uzupełniające - szlak rowerowy;

3) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przesunąć na terenach KD między ich poszczególnymi klasami maksymalnie o 8,0m wyłącznie dla poszerzenia dróg wyższych klas.

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

1) warunki wykonania układu komunikacyjnego wraz z jego parametrami:

a) KDD-1 – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;

- droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,25m, z jedno lub dwustronnym chodnikiem,
- szlak rowerowy,
- szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 11m,

b) KDD-2 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

- droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,25m, z jedno lub dwustronnym chodnikiem,
- szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10m,

c) KDG-1 – tereny dróg publicznych klasy głównej;

- droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,75m, z jedno lub dwustronnym chodnikiem,
- obsługa obszarów przyległych do KDG-1 poprzez istniejące skrzyżowania, zjazdy i drogi wewnętrzne, z dopuszczeniem lokalizacji nowych zjazdów – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- szlak rowerowy,

- parkingi przyuliczne, jeśli szerokość w liniach rozgraniczających jest nie mniejsza niż 18m,
- szerokość w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego, pokazanego na rysunku planu,

d) KDL-1 – teren dróg publicznych klasy lokalnej;

- droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,5m, z jedno lub dwustronnym chodnikiem,
- szlak rowerowy,
- szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12m,

e) KDpj-1 - teren ciągu pieszo-jezdnego - droga o szerokości nie mniejszej niż 3,0m z utwardzonymi obustronnie poboczami o szerokości 0,5m; szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 4,0m,

f) KDW-1 – tereny dróg wewnętrznych - droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,25m, bez chodnika z utwardzonymi obustronnie poboczami o szerokości 0,75m, szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 8m,

g) KDZ-1 - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

- droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,75m, z jedno lub dwustronnym chodnikiem, lub z utwardzonymi obustronnie poboczami o szerokości 0,75m,
- szlak rowerowy,
- parkingi, w tym przyuliczne,
- szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 30m,
- dopuszcza się odtworzenie szlaku kolejowego, na terenie nieczynnej linii kolejowej przeznaczonej do likwidacji uchwałą nr 69 Zarządu PKP S.A., z dnia 13.03.2002 r.,

h) w przypadku prowadzenia szlaku rowerowego jako samodzielnego i w liniach rozgraniczających drogi, należy przyjąć jego szerokość - jak dla ścieżek rowerowych samodzielnych lub ścieżek rowerowych, z których mogą korzystać piesi - określoną w przepisach technicznych, przy czym dla ścieżek rowerowych dwukierunkowych, z których mogą korzystać piesi należy przyjąć ich szerokość nie mniejszą niż 2,7m,

i) dopuszcza się przyjęcie innych parametrów dróg, ulic, chodników, ciągu pieszo-jezdnego i szlaku rowerowego – 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 dróg klasy KDG z drogami klasy KDD określa się przez stosowanie narożnych ściąg nie mniejszych niż 8,0m x 8,0m,
- b) rozmiary terenu potrzebnego na skrzyżowanie drogi klasy KDG z drogami KDW określa się przez stosowanie narożnych ściąg nie mniejszych niż 5,0m x 5,0m,
- c) rozmiary terenu potrzebnego na skrzyżowanie drogi klasy KDG z drogami KDZ określa się przez stosowanie narożnych ściąg nie mniejszych niż 10,0m x 10,0m;

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu KDZ-1:

1) dopuszcza się urządzenie na terenie KDZ-1 drogi wewnętrznej o nawierzchni gruntowej szerokości nie mniejszej niż 4,0m łącznie z poboczami i drogi wewnętrznej o parametrach określonych dla terenu KDW-1;

2) ustala się termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu KDZ-1 - 15 lat.

§ 24. Tereny obsługi komunikacji samochodowej - oznaczone symbolem KS.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) parkingi,
- b) zabudowa garażowa dla terenów KS-2 do KS-4,

c) zabudowa garażowa dla terenu KS-1, przy czym na każde 2 miejsca postojowe może przypadać nie więcej niż 1 garaż;

2) przeznaczenie uzupełniające - miejsca do gromadzenia odpadów stałych.

3) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przesunąć maksymalnie o 6,0m w kierunku terenu KS-4, dla poszerzenia terenu drogi KDZ-1.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy dla terenów KS – 1,0,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik w wartości maksymalnej 1,0,

c) dla terenów KS-2 i KS-3 - nie ustala się minimalnej wartości procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

2) gabaryty i wysokość projektowanych obiektów,

a) maksymalna wysokość dla zabudowy garażowej - 3,0m,

b) linie zabudowy ustala się zgodnie z rysunkiem planu:

- nieprzekraczalne dla terenu KS-1, w powiązaniu z istniejącą zabudową na terenie MW-1, na przedłużeniu ściany szczytowej budynku nr 12 przy ul. Lubawskiej wzdłuż linii rozgraniczającej, w odległości 32,0m od niego i do narożnika linii rozgraniczającej terenu MW-1,

- nieprzekraczalne dla terenu KS-2 i KS-3, po linii rozgraniczającej teren, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy garażowej,

- nieprzekraczalne dla terenu KS-4, w odległości 10,39m od linii rozgraniczającej teren KDZ-1 2,94m od osi istniejącej kanalizacji deszczowej, 4,91m od linii rozgraniczającej teren KDD-1 4,91 i 13,38m, oraz 3,0m od osi kanalizacji sanitarnej,

c) geometria dachów - na terenach KS wymaga się zastosowania dachów płaskich.

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

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

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa zajmująca do 20% powierzchni użytkowej budynków o funkcji podstawowej,

b) urządzenia sportu i rekreacji zajmujące do 5% terenu lub działki,

c) infrastruktura drogowa oraz zabudowa garażowa do obsługi funkcji przeznaczeń terenu,

3) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przesunąć w kierunku terenu MW-3 maksymalnie o 9m.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,05,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik, dla terenów MN-1, MN-2 - 0,05 do 0,1,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50% dla terenu MN-1 i 35% dla terenu MN-2;

2) gabaryty i wysokość projektowanych obiektów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej nowej oraz istniejącej w przypadku przebudowy 9,0m,
- b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nowej oraz istniejącej w przypadku przebudowy 5,0m,
- c) linie zabudowy, tj. linie zabudowy nieprzekraczalne i linie zabudowy kierunkowe, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
 - kierunkową dla terenu MN-1, na linii północ południe,
 - nieprzekraczalną dla terenu MN-1, na linii rozgraniczającej teren MW- i MW-3 od terenu KDL-1 i na jej przedłużeniu,
 - nieprzekraczalną dla terenu MN-2, na przedłużeniu linii zabudowy budynku nr 1 przy ul. Cisowej i odpowiednio 7,9 i 3,8m od linii rozgraniczającej teren MN-1 od terenu KDD-1,
- d) geometria dachów - nie dopuszcza się dachów mansardowych i z naczółkami, nachylenie połaci dachowych i elementów ich rozrzeźbienia należy zachować jednakowe w obrębie obiektu i na wszystkich obiektach w obrębie działki budowlanej,
- e) długość elewacji podstawowej bryły obiektu – nie więcej niż 20,0m,
- f) na każdej działce budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się nie więcej niż: 1 obiekt gospodarczy i 1 obiekt garażu o powierzchni zabudowy do 50m² - każdy;

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości objętych planem, wielkości działek powstających w wyniku scalania i podziału, będą wynosiły dla terenów MN-1 – minimalnie 1000m² i maksymalnie 2500m²;

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu MN-1:

- 1) dopuszcza się urządzenie na terenie MN-1 placu zabaw i miejsca rekreacyjnego oraz boisk sportowych dla dzieci i młodzieży;
- 2) ustala się termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu MN-1 - 10 lat.

§ 26. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - oznaczone symbolem MN/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 jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura drogowa oraz zabudowa garażowa do obsługi funkcji przeznaczeń terenu.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6,
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,1,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik - 0,2 do 0,3,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;

2) gabaryty i wysokość projektowanych obiektów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej i usługowej nowej oraz istniejącej w przypadku przebudowy - 9,0m,
- b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nowej oraz istniejącej w przypadku przebudowy 5,0m,
- c) linie zabudowy nieprzekraczalne, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 4,6m od linii rozgraniczającej drogi KDG-1, i w odległości 5,2m od narożnika tej linii rozgraniczającej, oraz na przedłużeniu linii zabudowy budynku nr 1 przy ul. Cisowej,
- d) geometria dachów - nie dopuszcza się dachów mansardowych i z naczółkami, wymaga się zachowania jednakowego nachylenia na wszystkich obiektach w obrębie terenu MN/U-1,
- e) długość elewacji podstawowej bryły obiektu – nie więcej niż 24,0m.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości objętych planem - wielkości działek powstających w wyniku scalania i podziału, będą wynosiły minimalnie 1500m² i maksymalnie 2000m².

§ 27. 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) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) biura, pracownie artystyczne i projektowe, sklepy, usługi drobne i gastronomia – zajmujące do 20% powierzchni użytkowej budynków o funkcji podstawowej,
- b) infrastruktura drogowa i zabudowa garażowa do obsługi funkcji przeznaczeń teren;

3) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przesunąć:

- a) w kierunku terenu MN-1 maksymalnie o 9m,
- b) w kierunku terenu MW-5 maksymalnie o 3,0m.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy dla terenów MW-1 do MW-3 – 1,30,
- b) maksymalna intensywność zabudowy dla terenu MW-4 – 1,00,
- c) maksymalna intensywność zabudowy dla terenu MW-5 – 3,50,
- d) maksymalna intensywność zabudowy dla terenów MW-6 do MW-8 – 2,00,
- e) minimalna intensywność zabudowy dla terenów MW-1 do MW-4, MW-6 do MW-8 - 0,50,
- f) minimalna intensywność zabudowy dla terenu MW-5 - 0,80,
- g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik w odniesieniu do powierzchni terenu:
 - dla terenów MW-1 do MW-3 - 0,20 do 0,40,
 - dla terenu MW-4 - 0,15 do 0,25
 - dla terenu MN-5 - do 0,85
 - dla terenów MW-6 do MW-8 - 0,5 do 0,85
- h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10% dla terenu MW-5 i 35% dla pozostałych terenów MW;

2) gabaryty i wysokość projektowanych obiektów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
- bez zmian dla obiektów istniejących,
 - 12,0m dla zabudowy nowej na terenie MW-3;
- b) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nowej oraz istniejącej w przypadku przebudowy - 3,5m,
- c) linie zabudowy nieprzekraczalne, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
- nieprzekraczalną dla terenu MW-1, w liniach zabudowy istniejącej oraz w obrysie linii rozgraniczających,
 - nieprzekraczalną dla terenu MW-2 i MW-3, w liniach zabudowy istniejącej, i w obrysie linii rozgraniczających od strony terenu KDL-1,
 - nieprzekraczalną dla terenu MW-4, w liniach zabudowy istniejącej - budynku nr 15-17 przy ulicy Lubawskiej oraz 11,1m ord granic planu,
 - nieprzekraczalną dla terenu MW-6, w liniach zabudowy istniejącej, i w obrysie linii rozgraniczających od strony terenu KDW-1, oraz skosem od narożnika budynku do linii rozgraniczającej w odległości 2,5m i w odległości 4,8m od niej,
 - nieprzekraczalną dla terenu MW-7, w obrysie linii rozgraniczających od strony terenu KDW-1, oraz równoległe od niej w odległości 8,0m,
 - nieprzekraczalną dla terenu MW-8, w liniach zabudowy istniejącej, i w granicy planu, oraz w odległości 4,9m od budynku nr 7 przy ul. Lubawskiej i w odległości 5,4m od linii rozgraniczających od strony terenu KDW-1,
- d) geometria dachów:
- obiektów istniejących - bez zmian,
 - na obiektach zabudowy nowej o przeznaczeniu podstawowym wymaga się zastosowania dachów symetrycznych w przekroju poprzecznym stromych o nachyleniu połaci 40° do 45° ,
 - na obiektach pomieszczeń gospodarczych i garaży wymaga się zastosowania dachów płaskich;
- e) na każdej działce budowlanej w terenach MW dopuszcza się nie więcej niż: 1 obiekt gospodarczy jeśli ilość pomieszczeń gospodarczych w obrębie budynku jest niewystarczająca lub 1 obiekt garażu - na 1 mieszkanie.

§ 28. Tereny zabudowy usługowej - oznaczone symbolem U.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usługowa, z wyłączeniem handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży większej niż 400m²,
- b) infrastruktura drogowa i zabudowa garażowa do obsługi funkcji przeznaczeń terenu,

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

- a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,5,
- b) minimalna intensywność zabudowy - 0,3,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik - do 0,5,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%;
- 1) gabaryty i wysokość projektowanych obiektów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy usługowej nowej oraz istniejącej w przypadku przebudowy 10,0m,
- b) linie zabudowy nieprzekraczalne, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, tj. w liniach zabudowy istniejącej, i w liniach rozgraniczających,

- c) geometria dachów - dopuszcza się dachy płaskie,
- d) długość elewacji podstawowej bryły obiektu – nie więcej niż 12,0m.

§ 29. Tereny zieleni urządzonej - oznaczony symbolem ZP, dla których obowiązują następujące ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zieleni urządzonej,
- b) ciągi piesze, o szerokości nie mniejszej niż 2,0m,

2) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przesunąć maksymalnie o 6,0m w kierunku terenu ZP-3, dla porzeszenia terenu drogi KDZ-1.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

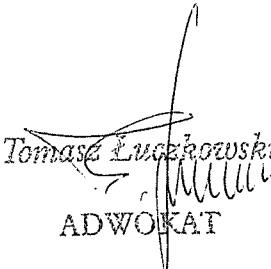
§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kamienna Góra.

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

Burmistrz Miasta Kamienna
Góra

Krzysztof Świątek

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, 1948, z 2017 r. poz. 730, 935


Tomasz Łuczkowski
ADWOKAT

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miasta Kamienna Góra
z dnia.....2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

W wyznaczonym terminie wpłynęła uwaga do projektu planu, która została w całości uwzględniona.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miasta Kamienna Góra
z dnia.....2016 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.

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Lubawskiej i Cisowej w Kamiennej Górze

Opracowane zgodnie z wymaganiami art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016, poz. 778)

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XVIII/116/16 Rady Miasta Kamienna Góra z dnia 27 kwietnia 2016 r. sporządzony został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lubawskiej i Cisowej w Kamiennej Górze. Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni 4,14 ha położony jest w południowej zurbanizowanej części miasta. Teren obejmuje obszar wzdłuż ulicy Lubawskiej na odcinku od nr 6 (Komisariat Policji) do nr 21 - sięgając na różną głębokość w kierunku zaplecza budynków.

Obszar projektu planu obejmuje tereny obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w rejonie ulic Fornalskiej i Lubawskiej w Kamiennej Górze - Uchwała Rady Miejskiej Nr XXIV/141/12 z dnia 26 września 2012 r. (według gminnego wykazu stanowi mpzp nr 31) - Dz. Urz. Woj. Dol. z 2013 r. poz. 1232. Opracowanie nowego planu w miejscu obowiązującego umożliwia przeprowadzenie szlaku rowerowego oraz wykonanie parkingu oraz według opracowania „Program funkcjonalno-użytkowy dla przebiegu ścieżek rowerowych na terenie Gminy Miejskiej Kamienna Góra i Gminy Kamienna Góra”. Ponadto definiuje układ komunikacyjny włączenia drogi publicznej klasy zbiorczej (ozn. w planie I.KDZ) do ul. Lubawskiej (w miejscu przekroczenia jej przez szlak rowerowy, wykonano dla tego skrzyżowania koncepcję drogową z analizą poszczególnych jej elementów), przeprowadza regulacje przebiegu linii rozgraniczających ulicy Lubawskiej przed budynkami nr 10 do 16, dostosowuje ich przebieg na zapleczu do przebiegu granic geodezyjnych, a także rozstrzyga o sposobie użytkowania zaplecza zabudowy przy ul. Lubawskiej (po stronie nieparzystej).

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W projekcie planu uwzględniono:

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) i ograniczeń odnośnie stosowania materiałów wykończeniowych.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym nakazom i zakazom wprowadzonym dla lokalizowanych obiektów oraz ustaleń odnośnie nowo wydzielonych działek.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie ustaleń klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Projekt planu ustanawia ochronę konserwatorską dla budynków przy ul. Lubawskiej nr 5, 9, 11, 13, 18, 20 i 21 wskazując zakres ochrony dla każdego z nich. Cały obszar planu objęty jest strefą ochronny konserwatorskiej obserwacji archeologicznej, na obszarze której wszelkie prace ziemne należy prowadzić 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 przewidywanej tu 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 racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych; projekt planu wykorzystuje istniejące wyposażenie techniczne oraz umożliwia rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury, co sprawia, że planowane zagospodarowanie przestrzeni jest właściwe.
- 7) Prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającym i tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do planowanych inwestycji, wyrażone we wnioskach do planu.
- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, przez brak negatywnych opinii / uzgodnień – nie zostały naruszone.
- 9) Potrzeby interesu publicznego. Z punktu widzenia interesu publicznego realizacja ścieżki rowerowej i regulacja zagospodarowania zaplecza budynków mieszkalnych jest pożądana.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Określono możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz sprecyzowano zasady ich realizacji. Programowane zamierzenie pozwoli lepiej wykorzystać istniejącą infrastrukturę techniczną, w tym zapewniającą odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności.
- 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.
- 14) Interes publiczny i interesy prywatne. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Miasta Kamienna Góra ważył interes publiczny i interesy prywatne. Uwzględnił w niezbędnym zakresie w ustaleniach planu złożone wnioski, opinie i uzgodnienia.
- 15) Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono 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 kontynuację 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 analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych, przyjętą przez Radę Miasta uchwałą nr X/60/15, z dnia 24 września 2015r. Z racji dużego pokrycia miasta opracowaniami przestrzennymi (90,29%), brakujące mniej niż 10% obejmuje tereny zainwestowane, zagospodarowane o znikomym ruchu inwestycyjnym - w analizie tej założono, że opracowywanie nowych planów postępować będzie bez harmonogramu (w miarę posiadanych środków finansowych). Ponadto opracowanie obejmuje niewielki teren, i nie wpłynie znacząco na stan zagospodarowania miasta.

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 obsługi w infrastrukturę i komunikacyjnie jest obsłużony, nie przewiduje zmian w tym zakresie w stosunku do obowiązującego planu - nie zwiększą się więc wydatki z budżetu Gminy.

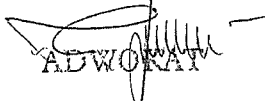
4. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium”. Przewidywane rozwiązania w planie nie naruszają ustaleń Studium.

KIEROWNIK
WYDZIAŁU MIENIA

Andrzej Wolny



Tomasz Łuczkoewski



ADWOKAT