

S-K.
02-11-2018 JM

Projekt

z dnia Zatwierdzony przez Burmistrza Miasta
Kamienna Góra

BIURO RADY MIASTA
KAMIENNA GÓRA
WPLYNEŁO
08-10-2018
dnia

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KAMIENNA GÓRA

z dnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic F. Chopina
i M. Drzymały w Kamiennej Górze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z uchwałą Nr XXXIX/257/17 z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic F. Chopina i M. Drzymały 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 F. Chopina i M. Drzymały 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 kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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;

- 8) 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;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wskazania takich zasad;
- 3) 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 i wodociągowe wraz z uzbrojeniem i urządzeniami,
- b) sieci gazowe i obiekty stacji redukcyjno pomiarowych gazu,
- c) sieci elektroenergetyczne i obiekty stacji transformatorowych,
- d) sieci i urządzenia telekomunikacyjne;

2) tereny komunikacji:

- a) dróg i ulic z dopuszczeniem miejsc postojowych - kategoria oznaczona w planie lit. KD i dalej odpowiednio sklasyfikowane technicznie,

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, oraz powiązane z nimi zamknięte składy i magazyny,
- 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.

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 zieleni 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, 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 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;
- 4) linia zabudowy obowiązująca – linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany kubaturowego obiektu budowlanego, na długości co najmniej 70% elewacji podstawowej bryły obiektu i z zastrzeżeniem:
 - a) wyłączenia przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu,
 - b) wyłączenia elementów przestrzennych otwartych, tj. schodów, podjazdów dla niepełnosprawnych, balkonów, pilastrów, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odprowadzenia wody opadowej z budynku, zdobień elewacji i podobnych elementów - o ile nie obejmują więcej niż 30% długości elewacji podstawowej bryły obiektu,
 - c) wyłączenia elementów przestrzennych zamkniętych, stanowiących o kubaturze budynku, tj. wykuszy, ganków, podcieni i innych podobnych - o ile nie obejmują więcej niż 30% długości elewacji podstawowej bryły obiektu, nie są wyższe niż 5m i nie odступują od linii obowiązującej o więcej niż 2m;
 - d) wyłączenia zawarte w lit. a, b, c nie mogą 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 wyłączeniem incydentalnej obsługi (np. dla zabudowy mieszkaniowej – dojazd samochodem osobowym 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) 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) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, lub liniami rozgraniczającymi i granicami obszaru objętego planem - oznaczona odrębnym oznaczeniem literowym;
- 11) 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;
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów:
 - a) E-1 - tereny infrastruktury technicznej do obsługi sieci elektroenergetycznej,
 - b) KDD-1 do KDD-3 - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - c) KDG-1 - tereny dróg publicznych klasy głównej,
 - d) KDL-1 i KDL-2 – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - e) KDW-1 do KDW-3 – tereny dróg wewnętrznych,
 - f) MW-1 do MW-9 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - g) U-1 - teren zabudowy usługowej,
 - h) US-1 - teren sportu i rekreacji,
 - i) WS - 1 do WS-3- tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - j) ZI-1 - teren zieleni izolacyjnej i nieurządzonej,
 - k) ZP-1 - 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) część obszaru planu znajduje się w strefie obszaru śródmieścia - według oznaczenia graficznego na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się sytuowanie obiektów gospodarczych, infrastruktury technicznej i garaży 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 istniejącej, wskazanej do zachowania, za równorzędny z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a w przypadku wyburzenia zabudowy istniejącej, wskazanej do zachowania, odtworzenie tej zabudowy należy dostosować do tak zdefiniowanych maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy i warunków technicznych;
- 2) ustanawia się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy,
- 3) ustanawia się obowiązującą linię zabudowy,
- 4) 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 należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem,
 - b) wszelkie ograniczenia dotyczące uciążliwości – nie dotyczą inwestycji w zakresie łączności,
 - c) z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, dopuszcza się mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii;
- 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. W obszarze opracowania nie ma obiektów ujętych w rejestrze zabytków.
2. Ustanawia się ochronę konserwatorską dla następujących obiektów: nr 2, 4, 6, 8 przy ulicy Chopina, nr 13, 15, 17, 19, 23, 25 przy ul. Jeleniogórskiej, nr 3, 5, 7, 9, 11, 13, 17 przy ul. J. Lompy, nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 przy ul. Sportowej oraz nr 20 przy ul. P. Sciegiennego.
3. Dla zapewnienia pełnej ochrony obiektów, dla których ustanowiono ochronę konserwatorską - należy dążyć do:
 - 1) zachowania lub 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,
 - 4) odtworzenia historycznej faktury i kolorystyki tynków,

- 5) odtworzenia historycznego wyglądu zewnętrznego stolarki okiennej i drzwiowej;
4. Dla obiektów objętych ochroną konserwatorską wskazuje się ich szczególnie cenne elementy:
- 1) obiekt nr 2 przy ul. F. Chopina: detale architektoniczne - profilowane gzymsy, obramienia okienne;
- 2) obiekt nr 4 przy ul. F. Chopina:
- a) detale architektoniczne - ceglane: gzyms, obramienia okien i drzwi, lizeny
 - b) stolarka drzwi z naświetlem i kratą;
- 3) obiekt nr 6 przy ul. F. Chopina:
- a) detale architektoniczne - ceglane: portal, obramienia okienne, parapety, fryzy, kroksztyny i pozostałe dekoracje, wszystkie wykonane przez wysunięcie przed lico elewacji,
 - b) stolarka drzwi z naświetlami (od frontu i zaplecza),
 - c) kamiennie-ceglany cokół,
 - d) rysunek, widok stolarki okiennej,
- 4) obiekt nr 8 przy ul. F. Chopina:
- a) bryła obiektu i forma dachu,
 - b) szczyt konstrukcji szachulcowej,
 - c) rysunek, widok stolarki okiennej;
- 5) obiekt nr 13 przy ul. Jeleniogórskiej:
- a) bryła obiektu i forma dachu (z lukarnami o trójkątnych profilowanych szczytach),
 - b) kompozycja elewacji z wystrojem elewacji (z gzymsami, w tym odcinkowymi, dekoracjami podokiennymi, i zwornikami nad oknami),
 - c) kamienny cokół z okienkami piwnicznymi obramionymi cegłą klinkierową,
 - d) bogato zdobiona dwukondygnacyjna weranda z oryginalnym kolorowym szkleniem,
 - e) stolarka drzwi z kratą,
 - f) rysunek, widok stolarki okiennej;
- 6) obiekt nr 15 przy ul. Jeleniogórskiej:
- a) bryła obiektu,
 - b) kompozycja elewacji,
 - c) gzymsy w elewacji frontowej;
- 7) obiekt nr 17 przy ul. Jeleniogórskiej:
- a) bryła obiektu,
 - b) kompozycja elewacji,
 - c) gzyms i grymsy nadokienne w elewacji frontowej;
- 8) obiekt nr 19 przy ul. Jeleniogórskiej:
- a) bryła obiektu,
 - b) kompozycja elewacji,
 - c) gzymsy nadokienne w elewacji frontowej;
- 9) obiekt nr 23 przy ul. Jeleniogórskiej:
- a) bryła obiektu i forma dachu (z materiałem i kolorem pokrycia),
 - b) kompozycja elewacji z jej wystrojem (z deskowaniem szczytów),
 - c) kamienny cokół z okienkami piwnicznymi obramionymi cegłą klinkierową,

- d) rysunek, widok stolarki okiennej.
- 10) obiekt nr 25 przy ul. Jeleniogórskiej:
- a) bryła, forma dachu (z lukarnami oraz z materiałem i kolorem pokrycia),
 - b) kompozycja elewacji z jej wystrojem (balkony na kamiennych słupach),
 - c) kamienny cokół,
 - d) stolarka drzwi frontowych z naświetlem,
 - e) rysunek, widok stolarki okiennej;
- 11) obiekt nr 3 przy ul. J. Lompy:
- a) bryła obiektu i forma dachu,
 - b) prosty kamienny portal wejścia;
- 12) obiekt nr 5 przy ul. J. Lompy:
- a) bryła obiektu i forma dachu,
 - b) kompozycja elewacji z uwzględnieniem osi, rozplanowania otworów,
 - c) kartusz z inskrypcją (data powstania obiektu);
- 13) obiekt nr 7 przy ul. J. Lompy:
- a) w elewacji frontowej - profilowane gzymsy, odcinkowe nadokienne gzymsy i fryz pod okapem dachu,
 - b) profilowany tynkowy portal drzwi,
 - c) profilowane opaski okienne z płycinami,
 - d) stolarka drzwi,
 - e) rysunek, widok stolarki okiennej;
- 14) obiekt nr 9 przy ul. J. Lompy:
- a) w elewacji frontowej - profilowane gzymsy, odcinkowe nadokienne gzymsy i fryz pod okapem dachu,
 - b) stolarka drzwi,
 - c) rysunek, widok stolarki okiennej;
- 15) obiekt nr 11 przy ul. J. Lompy:
- a) bryła obiektu i forma dachu,
 - b) kompozycja elewacji z uwzględnieniem osi, rozplanowania otworów,
 - c) w elewacji frontowej - profilowane gzymsy, odcinkowe nadokienne gzymsy,
 - d) stolarka drzwi,
 - e) rysunek, widok stolarki okiennej;
- 16) obiekt nr 13 przy ul. J. Lompy:
- a) bryła obiektu i forma dachu,
 - b) kompozycja elewacji z uwzględnieniem osi, rozplanowania otworów,
 - c) w elewacji frontowej - profilowane gzymsy, odcinkowe nadokienne gzymsy,
 - d) piaskowcowy portal wejścia frontowego,
 - e) profilowane opaski okienne,
 - f) stolarka drzwi,
 - g) rysunek, widok stolarki okiennej;
- 17) obiekt nr 17 przy ul. J. Lompy:

- a) bryła obiektu i forma dachu,
 - b) kompozycja elewacji z uwzględnieniem osi, rozplanowania otworów,
 - c) w elewacjach frontowych - płyciny podokienne, odcinkowe nadokienne gzymsy i fryz pod okapem dachu,
 - d) pilastry w ściętym narożniku elewacji frontowej,
 - e) tynkowy portal wejścia frontowego,
 - f) kamienny cokół obramiony cegłą klinkierową,
 - g) stolarka drzwi,
 - h) rysunek, widok stolarki okiennej;
- 18) obiekt nr 1 przy ul. Sportowej:
- a) bryła budynku i forma dachu z lukarnami i pokryciem ceramicznym,
 - b) kompozycja i wystrój elewacji - cokół i klinkierowe przyziemie, drewniane balkony z podporami.,
 - c) stolarka drzwi, frontowych z naświetlem,
 - d) stolarka mansard,
 - e) rysunek ryglowej konstrukcji lukarny
 - f) rysunek, widok stolarki okiennej z zastrzeżeniem wypełnienia łęków;
- 19) obiekt nr 2 przy ul. Sportowej:
- a) bryła budynku i forma dachu,
 - b) kompozycja i wystrój elewacji - kroksztyn i fryz pod okapem dachu, płyciny podokienne (piętra), medaliony w elewacji bocznej, ryzalit w elewacji frontowej i bocznej z boniowanym portalem wejścia głównego,
 - c) stolarka drzwi z łukowym naświetlem,
 - d) rysunek, widok stolarki okiennej;
- 20) obiekt nr 3 przy ul. Sportowej:
- a) bryła budynku i forma dachu z lukarnami i pokryciem ceramicznym,
 - b) kompozycja i wystrój elewacji - cokół i klinkierowe przyziemie, ryzalit ze szczytem, drewniane balkony,
 - c) stolarka drzwi frontowych z naświetlem łukowym,
 - d) stolarka mansard,
 - e) rysunek ryglowej konstrukcji lukarny i szczytu oraz rysunek stolarki okiennej z zastrzeżeniem wypełnienia łęków
 - f) rysunek, widok stolarki okiennej z zastrzeżeniem wypełnienia łęków;
- 21) obiekt nr 4 przy ul. Sportowej:
- a) bryła budynku i forma dachu z lukarnami,
 - b) kompozycja i wystrój elewacji z ryzalitem,
 - c) gzyms pod okapem dachu,
 - d) łukowe naświetle drzwi frontowych (do odtworzenia według materiałów archiwalnych) i ich opaska,
 - e) rysunek, widok stolarki okiennej;
- 22) obiekt nr 5 przy ul. Sportowej:
- a) bryła budynku i forma dachu z lukarnami i ceramicznym pokryciem,
 - b) kompozycja i wystrój elewacji z ryzalitem,
 - c) klinkierowy cokół i przyziemie frontu,
 - d) gzyms w elewacji zaplecza,

- e) stolarka drzwi z portalem i daszkiem,
- f) rysunek, widok stolarki okiennej z okiennicą;

23) obiekt nr 6 przy ul. Sportowej:

- a) bryła budynku i forma dachu,
- b) kompozycja i wystrój elewacji - kroksztyny pod okapem dachu, gzymsy, nadokienniki trójkątne i odcinkowe, opaska z kluczem wejścia głównego,
- c) stolarka drzwi z łukowym naświetlem i kratami,
- d) rysunek, widok stolarki okiennej,
- e) konstrukcja klatki schodowej z balustradami i kwiatonem;

24) obiekt nr 7 przy ul. Sportowej:

- a) bryła budynku i forma dachu z lukarnami i pokryciem ceramicznym,
- b) kompozycja i wystrój elewacji z ryzalitami, klinkierowy cokół i przyziemie frontu, gzyms w elewacji zaplecza,
- c) stolarka drzwi frontowych i półokrągłego okienka nad nimi
- d) rysunek, widok stolarki okiennej;

25) obiekt nr 8 przy ul. Sportowej:

- a) bryła budynku i forma dachu,
- b) kompozycja i wystrój elewacji - kroksztyny pod okapem dachu, gzymsy, nadokienniki odcinkowe i opaski okienne z kluczem, boniowany parter,
- c) stolarka drzwi z łukowym naświetlem i kratami
- d) rysunek, widok stolarki okiennej,
- e) konstrukcja klatki schodowej z balustradami i kwiatonem;

26) obiekt nr 9 przy ul. Sportowej:

- a) bryła budynku i forma dachu z ceramicznym pokryciem,
- b) kompozycja i wystrój elewacji;

27) obiekt nr 20 przy ul. P. Ściegiennego:

- a) bryła budynku i forma dachu z lukarnami,
- b) kompozycja i wystrój elewacji - dekorowane i profilowane wsporniki i belkowanie konstrukcji balkonów z zadaszeniem, konstrukcja ryglowa szczytu.
- c) stolarka drzwi wejściowych,
- d) rysunek, widok stolarki okien.

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

- 1) w stosunku do chronionej formy dachu - wymaga się stosowania materiałów budowlanych uzasadnionych historycznie lub blisko do nich nawiązujących;
- 2) w stosunku do chronionego rysunku (widoku) stolarki okiennej - należy dążyć do ujednoczenia wyglądu zewnętrznego stolarki okiennej,
- 3) w stosunku do chronionej stolarki drzwi i okien - wymaga się zachowania lub odtworzenia tej stolarki co do materiału, wyglądu, dekoracji i innych jej elementów;
- 4) w stosunku do elewacji, opisanych jako mające chronioną elewację, chronioną kompozycję elewacji i elewację z chronionymi detalami - dopuszcza się montaż wind i platform dla niepełnosprawnych - w taki sposób, aby nie naruszały kompozycji i wystroju elewacji;

5) w stosunku do elewacji, opisanych jako mające chronioną elewację, chronioną kompozycję elewacji i elewację z chronionymi detalami - ustanawia się zakaz:

- a) stosowania zewnętrznego ocieplenia,
- 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.

6. 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 oraz teren US-1 I zp-1;
- 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 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 - 30%, o ile przepisy techniczne lub szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - maksymalną i minimalną intensywność zabudowy oraz wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik - określają przepisy szczegółowe;
 - b) maksymalne nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu i opisane w części szczegółowej,
 - c) dachy płaskie;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego - 12m;
- 3) 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) dla obiektu mieszkalnego – 1 miejsce parkingowe 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 jest większa niż 21;
- 4) zakazuje się lokalizacji garaży i pomieszczeń gospodarczych o elewacjach z blachy i paneli lub listew z tworzyw sztucznych.

§ 15. Przyjmuje się następujące ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) obowiązujące:

- a) w planie znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, Q10%, wskazany graficznie na rysunku planu i określony w ustaleniach szczegółowych w odniesieniu do poszczególnych terenów,
- b) w planie znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, Q1%, wskazany graficznie na rysunku planu i określony w ustaleniach szczegółowych w odniesieniu do poszczególnych terenów,
- c) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, pokazanego graficznie na rysunku planu - obowiązują przepisy odrębne określone w ustawie Prawo wodne,
- d) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, pokazanego graficznie na rysunku planu - wprowadza się zakaz:
 - podejmowania działań utrudniających ochronę przed powodzią, lub zwiększających zagrożenie powodziowe,
 - lokowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - lokowania funkcji które wymagają wykorzystania lub składowania środków chemicznych i innych substancji mogących zanieczyścić wody,
- e) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, pokazanego graficznie na rysunku planu - dla odtworzenia istniejącej zabudowy, wskazanej do zachowania - oznaczonej graficznie na rysunku planu oraz dla nowej zabudowy:
 - wymaga się stosowania technologii budowlanych i materiałów budowlanych o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody,
 - wymaga się wyniesienia poziomu posadowienia posadzki parteru ponad poziom wód zalewowych Q10% i Q1%,
 - zakazuje się stosowania podpiwniczeń,
- f) na wszystkich terenach dopuszcza się wykonanie budowli, urządzeń i infrastruktury służącej ochronie przeciwpowodziowej;

2) nieobowiązujące, tj. informacyjne:

- a) w planie znajduje się obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, Q0,2%, lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, wskazany graficznie na rysunku planu,
- b) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zaleca się zachować, utrzymywać nawierzchnie utwardzone lub zadarnione;
- c) 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 8m 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 zostały 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 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, 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 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 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 publiczną” dla nowej i istniejącej zabudowy, wskazuje preferowany kierunek obsługi komunikacyjnej, przy czym brak oznaczeń nie stanowi o braku możliwości obsługi komunikacyjnej.

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

§ 20. 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) dla zabudowy nowej i dachów niepłaskich - ustala się pokrycie dachów z dachówek ceramicznych w kolorze ceglasczerwonym lub łupkami naturalnymi, płytkami imitującymi naturalny łupek, dachówkami i płytkami fotowoltaicznymi oraz ogniwami fotowoltaicznymi;
- 4) w obrębie działek budowlanych z istniejącą zabudową dopuszcza się dostosowanie nachylenia oraz materiału pokrycia dachów nowych obiektów - do nachylenia i pokryć istniejących;
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów zielonych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na dachach dopuszcza się montaż ogniw fotowoltaicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. 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) oznaczenie na rysunku planu „wskazane powiązanie sąsiednią nieruchomością” opisuje działki wydzielane na poprawę zagospodarowania, które nie muszą mieć zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej o ile po połączeniu 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,
 - b) 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

§ 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) zieleni;

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów - dopuszcza się sytuowanie obiektów funkcji podstawowej na terenie E-1 bezpośrednio przy granicy działki, 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) linie zabudowy ustala się zgodnie z rysunkiem planu, tj.:

- maksymalną nieprzekraczalną dla terenu E-1 - w obrysie linii rozgraniczających, w układzie prostokątnym i ze ścięciem od strony terenu KDD-1 na długości 2m,

3) 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 oznaczonych symbolem KD, w tym dróg publicznych - KDD, KDG, KDL, tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, oraz tereny ciągów pieszych poprowadzonych przez teren o innym przeznaczeniu podstawowym.

1. Dla terenów komunikacji ustala się przeznaczenie:

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

a) KDD-1 do KDD-3 - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

b) KDG-1 - tereny dróg publicznych klasy głównej,

c) KDL-1 i KDL-2 – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,

d) KDW-1 do KDW-3 – tereny dróg wewnętrznych,

2) uzupełniające - infrastruktura techniczna;

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.

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 drogi publicznej klasy dojazdowej;

- droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,25m, z jedno lub dwustronnym chodnikiem,

- parkingi, w tym przyuliczne,

- szerokość w liniach rozgraniczających - nie mniej niż 7,5m;

b) KDD-2 i KDD-3 – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;

- droga jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu 2 x 2,25m bez chodników - realizowana jako ciąg pieszojezdny z utwardzonymi obustronnie poboczami o szerokości 0,25m,
- parkingi, w tym przyuliczne,
- szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 7,6m;

c) KDG-1 – teren drogi publicznej klasy głównej;

- droga jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu 2 x 3,5m, z dwustronnym chodnikiem,
- obsługa obszarów przyległych do KDG-1 poprzez istniejące skrzyżowania, zjazdy i drogi wewnętrzne, z dopuszczeniem lokalizacji nowych zjazdów – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się prowadzenie szlaku rowerowego wzdłuż dróg publicznych klasy głównej,
- szerokość w liniach rozgraniczających według stanu pokazanego na rysunku planu;

d) KDL-1 i KDL-2 – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

- droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,5m, z jedno lub dwustronnym chodnikiem,
- parkingi, w tym przyuliczne,
- szerokość w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego, pokazanego na rysunku planu i nie mniej niż 12m,

e) KDW-1 - teren drogi wewnętrznej;

- droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,25m, z utwardzonym jednostronnie poboczem o szerokości 0,25m, i jednostronnym chodnikiem,
- parkingi, w tym przyuliczne,
- szerokość w liniach rozgraniczających według stanu pokazanego na rysunku planu i nie mniej niż 8,3m,

f) KDW-2 - teren drogi wewnętrznej;

- droga jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu 2 x 2,25m bez chodników - realizowana jako ciąg pieszojezdny z utwardzonymi obustronnie poboczami o szerokości 0,25m,
- szerokość w liniach rozgraniczających według stanu pokazanego na rysunku planu i nie mniej niż 7m,

g) KDW-3 - teren drogi wewnętrznej;

- droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,25m, z utwardzonym jednostronnie poboczem o szerokości 0,25m, i jednostronnym chodnikiem,
- parkingi, w tym przyuliczne,
- szerokość w liniach rozgraniczających według stanu pokazanego na rysunku planu i nie mniej niż 10,0m,

h) ciąg pieszy prowadzony przez teren o innym przeznaczeniu podstawowym według oznaczenia na rysunku planu - ciąg o szerokości nie mniejszej niż 2m z utwardzonymi obustronnie poboczami o szerokości 0,5m; szerokość łączna nie mniej niż 3m;

i) 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 dróg klasy KDL określa się przez stosowanie narożnych ścieżek nie mniejszych niż 5,0m x 5,0m,
- b) rozmiary terenu potrzebnego na skrzyżowanie dróg klasy KDD z drogami klasy KDG określa się przez stosowanie narożnych ścieżek nie mniejszych niż 8,0m x 8,0m,
- c) rozmiary terenu potrzebnego na skrzyżowanie drogi klasy KDL z drogą KDW określa się przez stosowanie narożnych ścieżek nie mniejszych niż 5,0m x 5,0m.

3. Przyjmuje się następujące obowiązujące ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) w obrębie terenów KD znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, Q10%, wskazany graficznie na rysunku planu, obejmujący w części teren KDL-2 oraz w całości tereny KDD-3 i KDW-3;
- 2) w obrębie terenów KD znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, Q1%, wskazany graficznie na rysunku planu, obejmujący w części tereny KDL-2, KDD-2 oraz w całości tereny KDD-3 i KDW-3;
- 3) w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują wymagania i zakazy określone w §15.

§ 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) 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 oraz zabudowa gospodarcza i garażowa do obsługi funkcji przeznaczeń teren,

3) orientacyjne linie zabudowy dopuszcza się przesunąć dla terenu MW-2 - o 2,0m dla poszerzenia terenu WS-1 i przewidywanego tam ciągu pieszego,

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) dopuszcza się sytuowanie obiektów funkcji podstawowej na terenie MW-4 bezpośrednio przy granicy działki, w przypadku, gdy lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami szczególnymi,

2) na terenach MW-3, MW-5 do MW-9, nie dopuszcza się w funkcji podstawowej budowy nowych obiektów i rozbudowy istniejących,

3) na terenach MW-3 i MW-6 nie dopuszcza się w funkcji uzupełniającej nowej zabudowy.

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 – 1,3 i 1,0,

- MW-2 – 1,4 i 1,0,

- MW-3 – 2,7 i 1,8,

- MW-4 – 1,0 i 0,4,

- MW-5 – 1,0 i 0,7,

- MW-6 – 1,1 i 1,0,

- MW-7 – 2,7 i 1,5,
- MW-8 – 1,4 i 1,0,
- MW-9 – 1,4 i 1,0,

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

- dla terenu MW-1 - 0,3 do 0,5,
- dla terenu MW-2 - 0,2 do 1,0,
- dla terenu MW-3 - 0,4 do 0,6,
- dla terenu MW-4 - 1,8 do 2,7,
- dla terenu MW-5 - 0,3 do 1,0,
- dla terenu MW-6 - 0,3 do 0,4,
- dla terenu MW-7 - 0,2 do 1,0,
- dla terenu MW-8 - 0,4 do 1,0,
- dla terenu MW-9 - 0,4 do 1,0,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15% dla terenu MW-3, MW-5, MW-6, MW-8 i MW-9, oraz 50% dla terenu MW-2

2) gabaryty i wysokość projektowanych obiektów:

a) maksymalna wysokość zabudowy funkcji podstawowej - 16m dla terenu MW-2 i 12m dla pozostałych terenów,

b) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - 3,5m,

c) nie dopuszcza się zmiany wysokości istniejącej zabudowy funkcji podstawowej,

d) obowiązujące linie zabudowy, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, tj. w linii rozgraniczającej od strony KDD-1

e) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, tj.:

- dla terenu MW-1, 8,5m od granicy planu z przerwą w zabudowie równą 10,7m, oraz w liniach zabudowy istniejącej i w odległości 3,2m od linii rozgraniczającej drogi KDD-1 i 5,1m od terenu WS-1,
- dla terenu MW-2, na granicy planu, 12,4m od linii rozgraniczającej teren WS-1 i w szerokości 12m,
- dla terenu MW-4, w odległości 8,2 i 7,4m od ścian szczytowych budynku nr 21 przy ul. Jeleniogórskiej i na przedłużeniu jego ścian podłużnych, oraz od zabudowy istniejącej - odpowiednio 19,3, 9,9 i 16,7m i przy budynku nr 20 od ul. P. Ściegiennego - 3,9m od linii rozgraniczającej teren KDD-1
- dla terenu MW-5, w liniach zabudowy istniejącej i linii rozgraniczającej teren, z odsunięciem 12,2m,
- dla terenu MW-7, w liniach zabudowy istniejącej i linii rozgraniczającej teren, dla zabudowy od strony ul. J. Lompy z odsunięciem od tej zabudowy o 12,1m, oraz 3,6, 27, 5,2m od strony budynku nr 2 przy ul. M. Drzymały,
- dla terenu MW-8, w obrysie zabudowy garażowej - uzupełniającej 2 boksy,
- dla terenu MW-9, w obrysie działek wydzielonych dla zabudowy garażowej między budynkami nr 1 i 3 przy ul. J. Lompy, oraz w odległości 7,3m od budynku nr 1 przy ulicy J. Lompy i na szerokości 9,4m a głębokości 5,7m,

f) geometria dachów:

- obiektów istniejących przeznaczenia podstawowego - bez zmian,
- obiektach przeznaczenia uzupełniającego - dachy płaskie i dopuszcza się dostosowanie geometrii dachów do zabudowy bezpośrednio sąsiadującej;

g) na każdej działce budowlanej na 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;

4. Przyjmuje się następujące obowiązujące ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) w obrębie terenów MW znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, Q10%, wskazany graficznie na rysunku planu, obejmujący w części teren MW-8 oraz w całości teren MW-9;
- 2) w obrębie terenów MW znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, Q1%, wskazany graficznie na rysunku planu, obejmujący w części teren MW-7, oraz w całości tereny MW-8 i MW-9;
- 3) w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują wymagania i zakazy określone w §15.

§ 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, miejsca parkingowe,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura drogowa do obsługi funkcji przeznaczeń terenu,

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 U-1:

- a) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy dla poszczególnych terenów w następujących wartościach – 0,45 i 0,1,
- b) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik, od 0,15 do 0,4,

2) gabaryty i wysokość projektowanych obiektów:

- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy funkcji podstawowej na 8m ,
- b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, ustala się dla terenu U-1 zgodnie z rysunkiem planu, tj.: w odległości 6,7m od strony terenu KDW-1, 13,9m od strony terenu KDL-2 i w obrysie zabudowy istniejącej, czyli 2,5m od strony granicy planu,
- c) długość elewacji podstawowej bryły obiektu – nie więcej niż 35m;

3. Przyjmuje się następujące obowiązujące ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) w obrębie terenu U znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, Q10%, oraz średnie i wynosi raz na 100 lat, Q1% - wskazane graficznie na rysunku planu, obejmujące w całości teren U-1;
- 2) w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują wymagania i zakazy określone w §15.

§ 26. Teren usług sportu i rekreacji - oznaczony symbolem US.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi sportu i rekreacji - zespół boisk sportowych i zabudowy obsługi, zaplecza,
- b) infrastruktura drogowa oraz zabudowa gospodarcza do obsługi funkcji przeznaczeń terenu;

2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna z niezbędnymi obiektami.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy 0,05,
- b) minimalna intensywność zabudowy - 0,03;
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik - 0,01 do 0,025;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 75%;

3) gabaryty obiektów - maksymalna wysokość zabudowy, geometria dachów:

- maksymalna wysokość zabudowy 9m;
- długość elewacji podstawowej bryły obiektu – nie więcej niż 25m.

3. Przyjmuje się następujące obowiązujące ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) w obrębie terenu US znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, Q10%, oraz średnie i wynosi raz na 100 lat, Q1% - wskazane graficznie na rysunku planu, obejmujące w części teren US-I;

2) w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na terenie US-I wprowadza się zakaz zabudowy.

§ 27. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, w tym otwartych kanałów doprowadzających wodę - oznaczone symbolami WS-1 do WS-3.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) WS-1 i WS-2 - wody powierzchniowe śródlądowe, otwarty kanał doprowadzający wodę - Młynówka,
- b) WS-3 - wody powierzchniowe śródlądowe, rzeka Bóbr,

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) przepawy przez otwarte kanały doprowadzające wodę znajdujące się w ciągu komunikacyjnym według oznaczenia graficznego w planie, dla terenu WS-1,

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) w obrębie terenów WS znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, Q10%, wskazany graficznie na rysunku planu, obejmujący w całości teren WS-3;
- 2) w obrębie terenów WS znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, Q1%, wskazany graficznie na rysunku planu, obejmujący w części teren WS-2, oraz w całości teren WS-3;

§ 28. Teren zieleni izolacyjnej i nieurządzonej - oznaczony symbolem ZI.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zieleni nieurządzonej,
- b) infrastruktura drogowa do obsługi funkcji przeznaczeń terenu;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna z niezbędnymi obiektami;

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - na terenach zieleni izolacyjnej i nieurządzonej ZI-1 należy urządzić zieleni: niską, średnią i wysoką przewagą zimozielonej.

3. Przyjmuje się następujące obowiązujące ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) w obrębie terenu ZI znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, Q10%, oraz średnie i wynosi raz na 100 lat, Q1% - wskazane graficznie na rysunku planu, obejmujące w całości teren ZI-1;
- 2) w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na terenie ZI-1 wprowadza się zakaz zabudowy.

§ 29. 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 parkowa,

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) sieci infrastruktury technicznej,
- b) urządzenia sportowe, małej architektury, zajmujące do 35% terenu,


3) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przesunąć w kierunku terenu ZP-1, maksymalnie o 5m.

**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 Świętek

Anna


Tomasz Trzaskowski
ADWOKAT

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miasta Kamienna Góra
z dnia.....2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miasta Kamienna Góra
z dnia.....2018 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 w rejonie ulic F. Chopina i M. Drzymały w Kamiennej Górze

Opracowane zgodnie z wymaganiami art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017, poz. 1073);

OBSZAR OPRACOWANIA

Obszar objęty projektem planu miejscowego, o powierzchni ok. 7,49 ha, położony na zachód od Starego Miasta, dla którego Gmina Miejska Kamienna Góra nie posiada mpzp. Granice opracowania opierają się od wschodu o rzekę Bóbr i ulicę J. Lompy, od północy o ulicę P. Ściegiennego, od zachodu o ulicę Jeleniogórską, a od południa obejmują obszar z nieruchomością przy ul. P. Ściegiennego nr 26 i boiskiem sportowym. Jest to teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowo-produkcyjnej wraz z infrastrukturą techniczną i drogową, który wymaga uporządkowania urbanistycznego. Ponadto, teren ten posiada również niewielkie rezerwy, na których będzie można zlokalizować nowe obiekty lub rozbudować istniejącą zabudowę, według istotnych parametrów i wskaźników, ustalonych w planie dla zachowania ładu przestrzennego. Znaczna część terenu w obszarze opracowania stanowi teren szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Bóbr.

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 XXXIX/257/17 Rady Miasta Kamienna Góra z dnia 25 października 2017 r., na podstawie której sporządzony został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic F. Chopina i M. Drzymały w Kamiennej Górze wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. W trakcie procedury:

1) zebrano wnioski do projektu planu, przy czym wnioski osób fizycznych dotyczyły umożliwienia sprzedaży gruntów pod garażami wskazanymi w obowiązujących planach do usunięcia. Wnioski zostały uwzględnione w niezbędnym zakresie.

2) projekt planu został pozytywnie zaopiniowany (z uwagami) przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną - protokół z dnia 26 lutego 2018 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 27 sierpnia 2018 r. do dnia 19 września 2018 r., a w dniu 11 września 2018 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

5) w wyznaczonym terminie do dnia 4 października 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 poprzez:

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 postulaty dysharmonijnych obiektów wskazanych do usunięcia, a także 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. 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).

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie ustaleń:

klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących możliwości retencji, wód opadowych i roztopowych, oraz mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii. Korekty te zostały wprowadzone w konstatacji wniosków prognozy oddziaływania na środowisko. Nie wprowadzono natomiast ustaleń dla ogrodzeń - zarezerwowanych dla innego trybu ich przyjmowania oraz nie korygowano usataleń funkcyjnych z ich lokalizacją i wielkością, które wykluczają w obszarze objętym opracowaniem awarie przemysłowe wskazane w ustawie Prawo ochrony środowiska.

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

Projekt planu uwzględnia zasady ochraniające krajobraz kulturowy poprzez kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do zachowanego układu zabudowy istniejącej i wskazanie wszystkich obiektów podlegających ochronie konserwatorskich. Na całym obszarze planu wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej i w związku z tym wszelkie prace ziemne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Dla obiektów zabytkowych został ustalony zakres ochrony, a także zostały wskazane zalecenia odnośnie odtworzenia, uzupełnienia zdegradowanych, uszkodzonych lub zniszczonych elementów wystroju i kompozycji elewacji oraz detali architektonicznych.

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. Projekt planu 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 wyznaczając 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, dzięki brakowi negatywnych opinii / uzgodnień – nie zostały naruszone.

9) Potrzeby interesu publicznego. Z punktu widzenia interesu publicznego określenie wymagań dla przywrócenia ład przestrzennego poprzez uporządkowanie istniejącego stanu zagospodarowania jak również określenie wymaganych parametrów dla terenów komunikacji jak i nowej zabudowy 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 w sieci i urządzenia techniczne.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej urzędu w BIP, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na podany adres.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

15) Umożliwiając sytuowanie nowej - uzupełniającej 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 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 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 (ok. 92%), 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) - według potrzeb.

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, plan nie zmienia podstawowych relacji w tym zakresie - nie zmienia się więc wydatki z budżetu Gminy. Ponadto obszar opracowania stanowi tereny zurbanizowane, zamknięte inwestycyjnie, 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 do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic F. Chopina i M. Drzymały w Kamiennej Górze .

Amadei

