

S.K.
23-01-2018

Projekt

z dnia Zatwierdzony przez Burmistrza Miasta
Kamienna Góra

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KAMIENNA GÓRA

z dnia 2018 r.

**BIURO RADY MIASTA
KAMIENNA GÓRA
WPLYNEŁO**

dnia 27.01.18

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Fabrycznej
i Szkolnej 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 (tekst jednolity: Dz.U. 2017 r., poz. 1875 ze zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. 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 w rejonie ulicy Fabrycznej i Szkolnej 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 w rejonie ulicy Fabrycznej i Szkolnej 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 ład 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 jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) 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) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) 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) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania 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, 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 ciepłne, oznaczone graficznie w planie;
 - e) sieci elektroenergetyczne i obiekty stacji transformatorowych, oznaczone graficznie w planie;
 - f) sieci i urządzenia telekomunikacyjne, oznaczone graficznie w planie;
- 2) tereny komunikacji:
 - a) dróg i ulic - kategoria oznaczona w planie lit. KD i dalej odpowiednio sklasyfikowane technicznie - obejmuje ciągi dróg i ulic, z dopuszczeniem miejsc parkingowych oraz ciągów pieszych, i szlaki rowerowe;
 - b) pieszej - dopuszczone w ustaleniach szczegółowych w obrębie innych terenów;
- 3) tereny zabudowy usługowej - grupa obejmuje następujące kategorie:
 - a) tereny i obiekty biurowe;
 - b) tereny i obiekty oświaty i wychowania;
 - c) tereny i obiekty handlu detalicznego malopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 400m² - zwane dalej sklepami;
 - d) tereny i obiekty handlu detalicznego średniopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży większej niż 400m² i mniejszej niż 2000m² - w miejscu wskazanym w przepisach szczegółowych;
 - e) tereny i obiekty hotelowe;
 - f) tereny i obiekty gastronomiczne;
 - g) tereny i obiekty produkcji drobnej;
 - h) tereny i obiekty usług drobnych;
 - i) tereny i obiekty poradni medycznych i pracowni medycznych;

j) tereny i obiekty biur oraz pracowni projektowych i artystycznych;

k) 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 zieleń i budowle towarzyszące 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 maksymalna 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;
- 4) 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);
- 5) 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;
- 6) przeznaczenie terenu – funkcje, które są dopuszczone na określonym terenie;
- 7) 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;

- 8) sieci uzbrojenia terenu – sieci wodociągowe i kanalizacyjne, sieci gazowe i ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych, oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 9) 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;
- 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 „Ustalania szczegółowe dla terenów objętych planem”, nie określono żadnych warunków dla poszczególnych grup ustaleń – należy przyjąć do rozstrzygnięcia ustalenia rozdziału 2 planu „Ustalania ogólne dla obszaru objętego planem”.

§ 7. Ustalania szczegółowe zawarte w rozdziale 3 planu stanowią uzupełnienie, uściślenie ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 2, w odniesieniu do każdego z terenów, a w przypadku rozbieżności ustalenia szczegółowe - otrzymują pierwszeństwo nad ustaleniami ogólnymi.

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

Rozdział 2.

Ustalania ogólne dla obszaru objętego planem

§ 9. Przyjmuje się następujące obowiązujące ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) obowiązujące;
 - b) orientacyjne, które dopuszcza się przesunąć do 3,0m, wyłącznie dla poszerzenia, utrwalenia i uporządkowania ciągów komunikacyjnych, o ile w przepisach szczegółowych nie wskazano inaczej;
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów:
 - a) E-1 do E-3 - tereny infrastruktury technicznej do obsługi sieci elektroenergetycznej (stacje transformatorowe);
 - b) KDD-1 do KDD-3 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - c) KDG-1 – teren drogi publicznej klasy głównej;
 - d) KDL-1 – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
 - e) KDpj-1 do KDpj-4 – tereny dróg publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
 - f) KDW-1 do KDW-6 - tereny dróg wewnętrznych;
 - g) KDZ-1 - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
 - h) MW-1 do MW-12 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - i) U-1 do U-6 - tereny zabudowy usługowej;
 - j) US-1 – teren usług sportu i rekreacji;

- 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 ład przestrzennego:

- 1) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
 - a) część obszaru planu znajduje się w strefie obszaru śródmieścia - funkcjonalnego centrum, według oznaczenia graficznego na rysunku planu, pozostały obszar znajduje się w strefie obszaru śródmieścia;
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki, w przypadku, gdy lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami szczególnymi;
 - c) uznaje się obrys zabudowy istniejącej wskazanej do zachowania za równorzędny z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a w przypadku wyburzenia istniejącej zabudowy, usytuowanie nowej - należy dostosować do tych linii i warunków technicznych;
- 2) ustanawia się linie zabudowy – definiowane w planie jako linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne;
- 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 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) tereny oznaczone w planie symbolami U, należące do kategorii usług oświaty i wychowania należą do terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, 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 obszarach 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 2 przy ul. Bohaterów Getta, obejmującą w szczególności następujący zakres:
 - a) bryła obiektu i forma dachu;
 - b) kompozycja elewacji z uwzględnieniem osi gzymsów i rozplanowania otworów;
 - c) ceglana elewacja i jej ceramiczne zdobienia, tj. okrągłe i kwadratowe podokienne elementy z motywami roślinnymi, profilowane pilastry, fryz ceglany, kolorowa ceramika, arkada i tympanon wejścia, attyka ze sterczynami;
 - d) barierka balkonu;
 - e) stolarka drzwiowa, rysunek (widok) stolarki okiennej z zastrzeżeniem wypełniania lęków;
- 2) nr 4-6 przy ul. Bohaterów Getta, obejmującą w szczególności następujący zakres:
 - a) bryła obiektu, forma dachu;

- b) kompozycja elewacji z uwzględnieniem osi, gzymsów i rozplanowania otworów;
 - c) detale architektoniczne - nadokienniki ze szczytem i wolutowe z wazonami;
 - d) stolarka drzwiowa w tym drzwi wewnętrzne przedsionka;
 - e) rysunek (widok) stolarki okiennej;
- 3) nr 1 przy ul. Fabrycznej, obejmującą w szczególności następujący zakres:
- a) bryła obiektu i forma dachu;
 - b) kompozycja elewacji z uwzględnieniem osi, rozplanowania otworów;
 - c) wykusz, weranda;
 - d) stolarka drzwi z naświetlem;
 - e) rysunek (widok) stolarki okiennej;
- 4) nr 3 przy ul. Fabrycznej, obejmującą w szczególności następujący zakres:
- a) bryła obiektu i forma dachu;
 - b) kompozycja elewacji z uwzględnieniem osi, rozplanowania otworów;
 - c) wykusz, weranda, lukarny;
 - d) stolarka drzwi z okratowaniem;
 - e) rysunek (widok) stolarki okiennej;
- 5) nr 5 przy ul. Fabrycznej, obejmującą w szczególności następujący zakres:
- a) bryła obiektu i forma dachu;
 - b) kompozycja elewacji z uwzględnieniem osi, rozplanowania otworów;
 - c) rysunek (widok) stolarki okiennej;
 - d) dekoracja szczytu (ceramiczny lew);
- 6) nr 7 przy ul. Fabrycznej, obejmującą w szczególności następujący zakres:
- a) bryła obiektu i forma dachu;
 - b) kompozycja elewacji z uwzględnieniem osi, rozplanowania otworów;
 - c) rysunek (widok) stolarki okiennej;
- 7) nr 9 przy ul. Fabrycznej, obejmującą w szczególności następujący zakres:
- a) bryła obiektu i forma dachu;
 - b) kompozycja elewacji z uwzględnieniem osi i rozplanowania otworów;
 - c) profilowana opaska drzwi, stolarka drzwi z naświetlem;
 - d) rysunek (widok) stolarki okiennej;
- 8) nr 1 przy ul. Jeleniogórskiej, obejmującą w szczególności następujący zakres:
- a) bryła i forma dachu z lukarnami;
 - b) kompozycja elewacji z wystrojem elewacji frontowej i bocznych (z klinkierowym wypełnieniem, dekoracyjnymi szczytami, profilowanymi gzymsami, fryzem pod okapem elewacji frontowej) narożne boniowania, trójkątne lukarny;
 - c) drewniana weranda w elewacji zalepca;
 - d) stolarka drzwi frontowych z naświetlem;
 - e) rysunek stolarki okiennej;
- 9) nr 9 przy ul. Jeleniogórskiej, obejmującą w szczególności następujący zakres:
- a) bryła, forma dachu (z lukarnami, wolim okiem i półokrągłym hełmem nad strefą wejścia);

- b) kompozycja elewacji z wystrojem elewacji (z deskowaniem piętra na wysuniętym gzymsie);
 - c) portal kamienny zwieńczony kartuszem;
 - d) stolarka drzwi frontowych;
 - e) opaski drewniane małych okienek piętra;
 - f) okratowanie małych okienek elewacji frontowej;
 - g) rysunek stolarki okiennej;
- 10) nr 17 przy ul. Papieża Jana Pawła II, obejmującą w szczególności następujący zakres:
- a) bryła i gabaryty budynku;
 - b) forma i geometria dachu;
 - c) kompozycja i wystrój elewacji, forma otworów okiennych;
 - d) portal, pilastry, opaski okienne, ryzalit, półkolumny z ornamentem okuciovym, dekoracje elewacji frontowej i bocznych z kamiennym cokolem, gzymsami i boniowaniem (- płytkim płaszczyzn elewacji i głębokim narożników);
 - e) stolarka drzwi z lukowym naświetlem i kratami;
- 11) nr 18 przy ul. Papieża Jana Pawła II, obejmującą w szczególności następujący zakres:
- a) bryła i gabaryty budynku;
 - b) forma i geometria dachu;
 - c) kompozycja i wystrój elewacji, forma i wielkość otworów okiennych;
 - d) dekoracje elewacji z gzymsami i boniowanymi narożnikami oraz kraty i balustrady, ryzalit, okap na kroksztynach, balkon, opaski okienne;
 - e) rysunek, widok stolarki okiennej;
- 12) nr 19 przy ul. Papieża Jana Pawła II, obejmującą w szczególności następujący zakres:
- a) bryła obiektu i forma mansardowego dachu;
 - b) dekoracje architektoniczne kamiennej rustykalnej elewacji (i cokół pozostałej części obiektu) – półfilary i płycinowe dekoracje międzyokienne, gzymsy nadokienne portal wejścia z datą w wieńcu;
 - c) stolarka drzwi części mieszkalnej z naświetlem;
 - d) rysunek, widok stolarki okiennej;
- 13) nr 20 przy ul. Papieża Jana Pawła II, obejmującą w szczególności następujący zakres:
- a) bryła i gabaryty budynku;
 - b) forma i geometria dachu z lukarnami;
 - c) kompozycja i wystrój ceglanej elewacji, forma i wielkość otworów okiennych;
 - d) loggia i balustradą, szczyt schodkowy z obeliskiem i ze sterczynami;
 - e) stożkowy helm, lukarny, wykusze, weranda, gzymsy, kamieniarka i snycerka, elementy ogrodzeń i małej architektury;
 - f) gzymsy, stolarka okienna, szczyt schodkowy z obeliskiem, ryzalit;
 - g) rysunek (widok) stolarki okiennej;
- 14) nr 21 przy ul. Papieża Jana Pawła II, obejmującą w szczególności następujący zakres:
- a) bryła obiektu i forma dachu;
 - b) kompozycja elewacji z elementami neogotyckimi;
 - c) stolarka drzwi z naświetlem;

- 15) nr 23 przy ul. Papieża Jana Pawła II, obejmującą w szczególności następujący zakres:
- a) bryła obiektu i forma dachu;
 - b) kompozycja elewacji;
 - c) stolarka drzwi z naświetlem i kratą;
- 16) nr 25 przy ul. Papieża Jana Pawła II, obejmującą w szczególności następujący zakres:
- a) bryła obiektu i forma dachu;
 - b) kompozycja elewacji z elementami neogotyckimi;
 - c) stolarka drzwi;
- 17) nr 27 przy ul. Papieża Jana Pawła II, obejmującą w szczególności następujący zakres:
- a) bryła i gabaryty budynku;
 - b) forma i geometria mansardowego dachu z lukarnami i pokryciem ceramicznym;
 - c) kompozycja i wystrój ceglanych (trzech) elewacji;
 - d) forma i wielkość otworów okiennych;
 - e) kamienny cokół budynku, pilastry, ramowe podziały elewacji, dwie płyciny dekoracyjne w elewacji pd.-wsch.;
 - f) obramienia okienne z festonami, podziały ramowe;
 - g) stolarka drzwi;
 - h) rysunek, widok stolarki okiennej;
- 18) nr 31 przy ul. Papieża Jana Pawła II, obejmującą w szczególności następujący zakres:
- a) bryła i gabaryty budynku;
 - b) forma i geometria dachu z lukarnami i pokryciem ceramicznym, kompozycja i wystrój elewacji;
 - c) forma i wielkość otworów okiennych (ze sfazowanymi opaskami);
 - d) kamienny cokół budynku, szczyt schodkowy;
 - e) stolarka drzwi z ostrolukowym naświetlem i kratami;
 - f) rysunek, widok stolarki okiennej;
- 19) nr 33 przy ul. Papieża Jana Pawła II, obejmującą w szczególności następujący zakres:
- a) bryła i gabaryty budynku;
 - b) forma i geometria dachu z lukarnami;
 - c) kompozycja i wystrój elewacji z płycinami międzyokiennymi;
 - d) forma i wielkość otworów okiennych;
 - e) wykusze, werandy, kamieniarka i snycerka, elementy ogrodzeń i małej architektury;
 - f) rysunek, widok stolarki okiennej;
- 20) nr 2 przy ul. P. Ściegiennego, obejmującą w szczególności następujący zakres:
- a) bryła budynku i forma dachu z lukarnami;
 - b) kompozycja i wystrój elewacji, dekorowane i profilowane wsporniki (konsole) pod okapem szczytu dachu;
 - c) stolarka drzwi wejściowych (zaplecze), bogato dekorowana stolarka drzwi wewnętrznych;
 - d) rysunek, widok stolarki okiennej;
- 21) nr 6 przy ul. P. Ściegiennego, obejmującą w szczególności następujący zakres:
- a) bryła obiektu;

- b) kompozycja elewacji z uwzględnieniem osi i rozplanowania otworów;
- 22) nr 8 przy ul. P. Ściegiennego, obejmującą w szczególności bryłę obiektu i formę dachu;
- 23) nr 2 przy ul. Szkolnej, obejmującą w szczególności następujący zakres:
 - a) bryła budynku i forma dachu;
 - b) kompozycja i wystrój elewacji, z eklektycznymi obramieniami okiennymi;
 - c) dekorowane, profilowane wsporniki (konsole) pod okapem szczytów dachu;
 - d) rysunek (widok) stolarki okien;

- 24) nr 15 przy ul. Szkolnej, obejmującą w szczególności następujący zakres:
 - a) bryła budynku i forma dachu;
 - b) kompozycja i wystrój elewacji z eklektycznymi obramieniami okiennymi;
 - c) dekorowane, profilowane wsporniki (konsole) pod okapem szczytów dachu;
 - d) rysunek (widok) stolarki 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 z chronioną elewacją, chronioną kompozycją elewacji, elewacją 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;

3. W odniesieniu do wszystkich chronionych obiektów, wymienionych w ust. 1 - należy dążyć do:

- 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 pieszo-jezdnym, których oznaczenie w planie rozpoczyna się literami KD oraz obszary ciągów pieszych poprowadzonych przez tereny o innym przeznaczeniu podstawowym;
- 2) na terenach przestrzeni publicznej nie dopuszcza się umieszczenia obiektów małej architektury, urządzeń służących rekreacji codziennej oraz 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, 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 zabudowy:

- a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, określoną w przepisach szczegółowych,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik, określony w przepisach szczegółowych;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 35%, o ile przepisy techniczne lub szczegółowe nie stanowią inaczej;

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

- a) dla obiektu o funkcji mieszkalnej - 1 miejsce postojowe lub 1 garaż na 1 mieszkanie;
- b) dla obiektu usługowego – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 150m² powierzchni użytkowej;
- c) dla obiektu handlu detalicznego średniopowierzchniowego - 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 25m² powierzchni użytkowej;
- d) dla obiektu o funkcji usług oświaty - dla nie mniej niż 12 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- e) 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 50,
 - 3 miejsca postojowe - jeżeli liczba miejsc wynosi powyżej 51;

4) linie zabudowy, opisane w przepisach szczegółowych i wyznaczone na rysunku planu;

5) maksymalną wysokość, określoną w przepisach szczegółowych;

6) gabaryty obiektów, definiowane przez wskaźniki zabudowy, linie zabudowy i maksymalną wysokość oraz szerokość zabudowy i geometrię dachów - określone w przepisach szczegółowych.

§ 15. Przyjmuje się następujące 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) 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 na załączniku graficznym - obowiązują przepisy odrębne (zakazy) określone w ustawie Prawo wodne;
- d) 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) 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 zostały z powodu odległości od granic nieruchomości, dróg, 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 w przypadku technicznie lub ekonomicznie uzasadnionego rachunku;
- i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej;
- 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;
- 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:
 - z miejskiej sieci ciepłowniczej, inne rozwiązania dopuszcza się w przypadku technicznie lub ekonomicznie uzasadnionego rachunku,
 - 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) 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) oznaczenia graficzne na rysunku planu „zarys istniejących ulic” oraz „zarys projektowanych ulic”;
- b) oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazujące przebieg sieci infrastruktury technicznej, tj. kanalizacyjnej i wodnej, gazowej i ciepłej oraz doziemnych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 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. 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, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

- 1) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w postaci: elementów z tworzyw sztucznych, blachy falistej i trapezowej;
- 2) nakazuje się w obrębie jednego obiektu budowlanego - zachowanie jednolitej formy i kolorystyki stolarki okiennej;
- 3) dla zabudowy istniejącej wskazanej do zachowania również przy remoncie pokrycia oraz dla zabudowy nowej i dachów nieplaskich - ustala się pokrycie dachów z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastoczerwonym;
- 4) w obrębie działek budowlanych z istniejącą zabudową dopuszcza się dostosowanie nachylenia oraz materiału pokrycia dachów nowych obiektów - do nachylenia i pokryć istniejących;

§ 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) 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

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

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) infrastruktura drogowa i techniczna do obsługi funkcji przeznaczeń terenu;
- b) zabudowa techniczna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna nie związana z przeznaczeniem podstawowym – realizowana pod powierzchnią ziemi i nie kolidująca z przeznaczeniem podstawowym,
- b) zieleń;

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad 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 terenów 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-3 - w odległości 5m od linii rozgraniczającej ulicę i po obrysie linii rozgraniczającej od strony drogi KDW-3.
- maksymalną nieprzekraczalną dla terenów E-1 do E-3 - jak zdefiniowana w przepisach ogólnych dla zabudowy istniejącej, wskazanej do zachowania.

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

- a) dla terenów E-1 i E-2 - maksymalna wysokość zabudowy kubaturowej nowej – 1 kondygnacja nadziemna lub 5,0m;
- b) dla terenu E-3 - maksymalna wysokość zabudowy kubaturowej nowej – 1 kondygnacja nadziemna i 5,8m;
- c) geometria dachów, dla terenów E-1 i E-3, oraz zabudowy nowej obowiązują dachy dwuspadowe, strome, o symetrycznych połaciach i o kącie nachylenia połaci dachowych 40° do 45° i kalenicach równoległych do ulic, dla terenu E-2 obowiązuje dach płaski;

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 - w obrębie terenu E-3 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, dla którego - ustanawia się zakazy wynikające z przepisów odrębnych. Zasady oraz warunki uzyskania ewentualnego odstępstwa od tych zakazów reguluje ustawa Prawo wodne. Dla zabudowy nowej na terenie E-3 wymaga się usytuowania poziomu posadzki 0,8m nad poziomem otaczającego terenu.

4. Obowiązują następujące 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 – jako materiał pokrycia dla dachów niepłaskich dopuszcza się również gont bitumiczny o wykroju prostokątnym, w kolorze grafitowym.

§ 23. Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych oznaczonych symbolem KD, tj. KDD, KDG, KDL, KDpj i KDZ, 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 – teren drogi publicznej klasy głównej,
- c) KDL-1 – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- d) KDpj-1 do KDpj-4 – tereny dróg publicznych ciągów pieszo-jezdnich,
- e) KDW-1 do KDW-6 - tereny dróg wewnętrznych,
- f) KDZ-1 - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

2) uzupełniające - szlak rowerowy, jeśli został wskazany w warunkach wykonania układu komunikacyjnego;

2. 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 - w obrębie części terenów KDL-1 i KDZ-1 znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, Q1%, oraz na części terenu KDZ-1 - wysokie i wynosi raz na 10lat, Q10%, wskazane graficznie na rysunku planu, dla tych terenów - ustanawia się zakazy wynikające z przepisów odrębnych. Zasady oraz warunki uzyskania ewentualnego odstępstwa od tych zakazów reguluje ustawa Prawo wodne;

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

1) warunki wykonania układu komunikacyjnego wraz z jego parametrami:

- a) KDD-1 do KDD-3 – tereny dróg publicznych 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 stan wskazany na rysunku planu;
- b) KDG-1 – teren drogi publicznej klasy głównej:
- droga jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu 2 x 3,5m, z dwustronnym chodnikiem, szerokość w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego, pokazanego na rysunku planu.
 - 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 nie mniej niż stan wskazany na rysunku planu;
- c) KDL-1 – teren drogi publicznej 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 nie mniej niż stan wskazany na rysunku planu;
- d) KDpj-1 do KDpj-4 – tereny dróg publicznych ciągów pieszo-jezdnych:
- szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 4m dla terenu KDpj-2 i 5m dla pozostałych terenów oznaczonych KDpj, oraz według stanu wskazanego na rysunku planu,
- e) KDW-1 – tereny dróg wewnętrznych - droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,25m, bez chodnika z utwardzonymi obustronnie poboczami o szerokości 0,25m, szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5m;
- f) KDW-2 – tereny dróg wewnętrznych - droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,25m, z jednostronnym chodnikiem i utwardzonym poboczem o szerokości 0,5m, szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 9m;
- g) KDW-3 do KDW-6 – tereny dróg wewnętrznych:
- droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,25m, z utwardzonymi obustronnie poboczami o szerokości 0,5m,
 - parkingi rozumiane jako przyuliczne, dla terenów KDW-3 i KDW-4,
 - szerokość w liniach rozgraniczających według stanu wskazanego na rysunku planu;
- h) KDZ-1 - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 3,0m, z jedno lub dwustronnym chodnikiem,
 - szlak rowerowy,
 - parkingi, w tym przyuliczne,
 - szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż stan wskazany na rysunku planu;
- i) 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;
- j) w przypadku prowadzenia szlaku rowerowego 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,
- k) dopuszcza się przyjęcie innych parametrów dróg, ulic, chodników, 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 drogi klasy KDL z drogą KDW i KDD określa się przez stosowanie narożnych ścieżek nie mniejszych niż 5,0m x 5,0m;
- b) rozmiary terenu potrzebnego na skrzyżowanie drogi klasy KDZ z drogą KDL i KDD określa się przez stosowanie narożnych ścieżek nie mniejszych niż 10,0m x 10,0m.

§ 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 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - zajmująca do 48% powierzchni terenu, w odniesieniu do zabudowy istniejącej w obrębie terenu MW-3,
- b) biura, pracownie artystyczne i projektowe, sklepy, usługi drobne i gastronomia,
- c) infrastruktura drogowa i techniczna oraz zabudowa garażowa do obsługi funkcji przeznaczeń terenu,
- d) ciąg pieszy:

3) orientacyjne linie zabudowy dopuszcza się przesunąć:

- a) dla terenu MW-3 - o 2,0m dla poszerzenia terenu KDpj-2,
- b) dla terenu MW-7 - do 2,5m dla powiększenia terenu U-4,
- c) dla terenu MW-8 - o 1,0m dla poszerzenia terenu KDW-1,
- d) dla terenu MW-9 - do linii zabudowy istniejącej od strony terenu KDD-2, i o 2,0m od strony terenu KDW-4 - dla jego powiększenia,
- e) dla terenu MW-11 - do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenu KDD-2, i o 1,0m od strony terenu KDW-4 - dla jego powiększenia;

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

- MW-1 – 1,8 i 1,5,
- MW-2 – 1,3 i 0,9,
- MW-3 – 2,0 i 0,3
- MW-4 – 1,25 i 1,15
- MW-5 – 1,05 i 0,8,
- MW-6 – 2,2 i 2,1,
- MW-7 – 0,75 i 0,65,
- MW-8 – 2,0 i 0,6,
- MW-9 – 2,0 i 1,95,
- MW-10 – 1,1 i 0,70,
- MW-11 – 2,5 i 0,7,

- MW-12 – 2,6 i 1,4;

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

- MW-1 - 0,45 do 0,55,

- MW-2 - 0,3 do 0,4,

- MW-3 - 0,1 do 0,45,

- MW-4 - 0,3 do 0,4,

- MW-5 - 0,4 do 0,65,

- MW-6 - 0,7 do 0,75,

- MW-7 - 0,3 do 0,35,

- MW-8 - 0,3 do 0,45,

- MW-9 - 0,45 do 0,5,

- MW-10 - 0,35 do 0,38,

- MW-11 - 0,2 do 0,3,

- MW-12 - 0,45 do 0,55,

c) 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;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10% dla terenu MW-1, MW-4, MW-6, MW-8, oraz 15% dla terenu MW-2, MW-3, MW-5, MW-7, MW-9;

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

- dla terenu MW-2, w liniach rozgraniczających, w odległości 6,1m od granicy planu,

- dla terenu MW-3, w odległości 5,2m od linii rozgraniczającej drogę KDD-1, oraz w obrysie zabudowy budynku nr 22 przy ul. Papieża Jana Pawła II w poszerzeniu o obszar 6,0 na 9,0m na jego zapleczu, na przedłużeniu frontowej linii zabudowy budynku nr 2 przy ul. Bohaterów Getta oraz na szerokości 5,8m na zapleczu budynku nr 2a przy ul. Bohaterów Getta,

- dla terenu MW-5, w odległości i w głębokości 5,0m od linii rozgraniczającej drogę KDpj-4,

- dla terenu MW-8, w liniach rozgraniczających teren, symetrycznie względem granicy geodezyjnej dzielącej nieruchomości Jeleniogórska 3, Szkolna 2 i w odległości 9,1m między zespołami zabudowy,

- dla terenu MW-11 - 23,2m od budynku nr 9 przy ulicy Szkolnej i na głębokości 12,5m, oraz o 3,8 do 2,0m od linii rozgraniczającej drogę KDD-2;

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

a) maksymalna wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:

- bez zmian dla obiektów istniejących,

- 10m dla zabudowy nowej na terenie MW-11,

- 12m dla zabudowy nowej na terenie MW-12;

b) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nowej oraz istniejącej w przypadku przebudowy - 3,5m, przy czym obiekty te realizowane jako nowe w zespole mają mieć jednakową wysokość;

c) geometria dachów:

- obiektów istniejących - bez zmian,

- na obiektach zabudowy nowej o przeznaczeniu podstawowym wymaga się zastosowania dachów płaskich,

- na obiektach pomieszczeń gospodarczych i garaży wymaga się zastosowania dachów płaskich.

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 - 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 całości teren MW-6 i część terenów MW-5, MW-7 i MW-11, dla których - ustanawia się zakazy wynikające z przepisów odrębnych. Zasady oraz warunki uzyskania ewentualnego odstępstwa od tych zakazów reguluje ustawa Prawo wodne. Dla zabudowy istniejącej na terenach MW-5, MW-6, MW-7 i MW-11 ustanawia się zakaz rozbudowy, dla zabudowy nowej na terenie MW-11 wymaga się usytuowania poziomu posadzki 0.5m nad poziomem otaczającego terenu.

§ 25. Teren zabudowy usługowej - oznaczony symbolami 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, w tym zabudowa usług hotelowych dla terenu U-3, usług oświaty dla terenu U-5.
- b) zabudowa usług średniopowierzchniowych dla terenu U-6 w obrębie działki ewidencji gruntów nr 170 obręb 3;
- c) infrastruktura drogowa i techniczna do obsługi funkcji przeznaczeń terenu;

2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna;

3) orientacyjne linie zabudowy dopuszcza się przesunąć dla terenu U-4 - do 2,5m dla powiększenia terenu MW-7.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

- U-1 – 0,65 i 0,6,
- U-2 – 1,0 i 0,45,
- U-3 – 1,0 i 0,95,
- U-4 – 1,1 i 1,0,
- U-5 – 0,8 i 0,7,
- U-6 – 0,8 i 0,55;

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

- U-1 - 0,4 do 0,45,
- U-2 - 0,2 do 0,5,
- U-3 – 0,32 do 0,38,
- U-4 – 0,5 do 0,55,
- U-5 – 0,35 do 0,4,
- U-6 – 0,4 do 0,55;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- dla usług oświaty (przedszkole) na terenie U-2 - 70%.
- dla usług hotelowych - 20%:

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

- dla terenu U-1, w liniach zabudowy istniejącej, od strony terenu KDG-1 i w odległości 5.2m od linii rozgraniczającej drogę KDD-1.
- dla terenu U-2, w liniach zabudowy istniejącej, od strony terenu KDZ-1 i w odległości 3.5m do 5.2m od linii rozgraniczającej drogę KDpj3.
- dla terenu U-6, po linii rozgraniczającej teren KDW-3 i w odległości 5.0m od linii rozgraniczającej drogę KDL-1, oraz w odległości 4.1m od linii rozgraniczającej teren MW-11:

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

a) maksymalna wysokość zabudowy nowej oraz istniejącej w przypadku przebudowy nie może być większa niż zabudowa istniejąca na danej działce budowlanej, a na terenie U-6 12,0m;

b) geometria dachów:

- dla terenu U-1 - dachy strome według nachylenia i pokrycia dachów istniejących, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy przeznaczenia uzupełniającego,
- dla obiektów na terenach U, dla nie ustalono ochrony konserwatorskiej wymaga się zastosowania dachów płaskich.

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 - w obrębie terenów U 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 całości teren U-4 i część terenu U-6, dla których - ustanawia się zakazy wynikające z przepisów odrębnych. Zasady oraz warunki uzyskania ewentualnego odstępstwa od tych zakazów reguluje ustawa Prawo wodne. Dla zabudowy istniejącej na terenie U-4 ustanawia się zakaz rozbudowy, dla rozbudowy zabudowy istniejącej na terenie U-6 w obrębie działki 170, obręb 3, wymaga się usytuowania poziomu posadzki nie niższej niż istniejącej zabudowy na tym terenie.

§ 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 - kryta pływalnia,
- b) infrastruktura drogowa i techniczna 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 0,5,
- b) minimalna intensywność zabudowy - 0,45;

- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik - 0,45 do 0,5;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, tj. - w liniach zabudowy istniejącej, tj. w odległości 4,4m od linii rozgraniczającej drogę KDD-1, 2,2m od linii rozgraniczającej drogę KDpj-3;
- 4) gabaryty obiektów - maksymalna wysokość zabudowy, geometria dachów:
- maksymalna wysokość zabudowy 15,0m;
 - geometria dachów - dachy płaskie;
 - długość elewacji podstawowej bryły obiektu – nie więcej niż 45,0m.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

anadulj

Burmistrz Miasta Kamienna
Góra

Krzysztof Świątek

Tomasz Luczkowski

ADWOKAT

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Kamienna Góra

z dnia.....2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

W wyznaczonym terminie wpłynęły cztery uwagi do projektu planu. Burmistrz Miasta Kamienna Góra Zarządzeniem Nr 601/17 z dnia 14 grudnia 2017 r. uwzględnił wszystkie wniesione uwagi. Rada Miasta Kamienna Góra zajęła stanowisko w uchwale z dnia- uwzględniając w całości wniesione uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Kamienna Góra

z dnia.....2017 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 ulicy Fabrycznej i Szkolnej 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):

OBSZAR OPRACOWANIA

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni 7,37 ha położony jest w śródmieściu i obejmuje część terenu nie objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz tereny obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego:

1) mpzp dla rejonu ulicy Bohaterów Getta w Kamiennej Górze, zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej Nr XXI/115/12 z dnia 30 maja 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Dol. poz. 2444) - według gminnego wykazu stanowi mpzp nr 29;

2) mpzp dla rejonu ulic: Świerczewskiego - Szkolnej - Ściegiennego w Kamiennej Górze, zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej Nr XXXII/254/96 z dnia 11 czerwca 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Jeleniogórskiego Nr 43, poz. 83) - według gminnego wykazu stanowi mpzp nr 5;

Opracowanie nowego planu w miejscu obowiązujących pozwoli na uwzględnienie obecnego stanu władania i stanu zagospodarowania przestrzeni, oraz doprecyzowanie zapisów obejmujących obsługę komunikacyjną i dostosowanie opracowania do dziś obowiązujących standardów.

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 XXVIII/186/16 Rady Miasta Kamienna Góra z dnia 21 grudnia 2016 r., na podstawie której sporządzony został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Fabrycznej i Szkolnej 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, tylko garaże nie spełniające przepisów technicznych pozostają do usunięcia w projekcie planu;

2) projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną - protokół z dnia 14 czerwca 2017 r.;

3) projekt planu został zaopiniowany lub uzgodniony z właściwymi organami, stosownie do art. 17 pkt 6 ustawy, w tym dwukrotnie z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w zakresie zagospodarowania terenów na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;

4) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 16 października do dnia 15 listopada 2017 r., a w dniu 31 października 2017 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W dyskusji wzięły udział osoby zainteresowane nową lokalizacją garaży przy ulicy Fabrycznej między budynkami 5 i 7, wnosząc, aby układ zespołu garaży został zmieniony z prostopadłego na równoległy i aby wjazd do nich odbywał się z ulicy Fabrycznej oraz o rozważenie możliwości zlokalizowania większych niż standardowej wielkości garaży i ewentualne poszerzenie istniejącej wiaty śmietnikowej;

5) w wyznaczonym terminie do dnia 30 listopada 2017 r. wpłynęły trzy uwagi do projektu planu, z których dwie dotyczyły zagadnień poruszonych (i opisanych) w trakcie dyskusji publicznej. Na terenie przewidzianym do lokalizacji garaży - graficznie dopuszczono taką możliwość, a zmiana kierunku obsługi garaży przewidywana była z ulicy Fabrycznej i nie wymagało to zmiany ustaleń. Istotą trzeciej uwagi było zliberalizowanie zapisów odnośnie wszystkich obiektów objętych ochroną konserwatorską i umożliwienia indywidualnego podejścia do każdego chronionego obiektu, z poszanowaniem przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wszystkie uwagi zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta Zarządzeniem Nr 601/17 z dnia 14 grudnia 2017 r. Opisane wyżej zmiany ze względu na ich zakres - nie

wymagały ponowienia procedury uzgadniania.

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 ład 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.

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 wymagania 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 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 - 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 (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) - 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 obsługiwany, plan nie zmienia (w stosunku do obowiązującego mpzp) podstawowych ustaleń w tym zakresie - nie zmienia się więc wydatki z budżetu Gminy (w stosunku do mpzp dziś obowiązującego). W części opracowania, gdzie brak jest planu - obszar ten 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 projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Fabrycznej i Szkolnej do uchwalenia.