

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 22.01.18

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jesionowej
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 XXV/165/16 z dnia 28 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jesionowej 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 Jesionowej w Kamiennej Górze, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, rozumianego jako obszar znajdujący się wewnątrz oznaczeń graficznych "granice planu" oraz "granice administracyjne miasta" są oznaczone 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak potrzeby wskazania takich zasad, lub odpowiednio brak potrzeby przyjmowania takich ustaleń tylko w tym zakresie;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak w obszarze opracowania tych terenów, obszarów i obiektów, lub odpowiednio brak potrzeby przyjmowania takich ustaleń tylko w tym zakresie;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby wskazania takich zasad;
- 4) 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 elektroenergetyczne i obiekty stacji transformatorowych, oznaczone graficznie w planie,
 - d) sieci i urządzenia telekomunikacyjne, oznaczone graficznie w planie;
- 2) tereny komunikacji:
 - a) dróg i ulic z dopuszczeniem miejsc postojowych, szlaków rowerowych - kategoria oznaczona w planie, której oznaczenie rozpoczyna się od lit. KD i dalej odpowiednio sklasyfikowane technicznie,
 - b) rowerowej w obrębie terenów komunikacji - oraz dopuszczone w ustaleniach szczegółowych w obrębie innych terenów;
- 3) tereny zabudowy usługowej - grupa obejmuje następujące kategorie:
 - a) tereny i obiekty handlu detalicznego małopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 400m² - sklepy,
 - b) tereny i obiekty gastronomiczne,
 - c) tereny i obiekty biurowe,
 - d) tereny i obiekty usług drobnych,
 - e) tereny i obiekty biur oraz pracowni projektowych i artystycznych.

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) 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;
- 4) usługach drobnych – należy przez to rozumieć punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, 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.

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

§ 5. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) długość elewacji podstawowej bryły obiektu – całkowita długość ścian obiektu, równoległych do linii zabudowy od strony frontowej działki, a w przypadku ścian nierównoległych do linii zabudowy - całkowita długość ścian obiektu o większej wartości;
- 2) linia rozgraniczająca orientacyjna - linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania, która może być przesunięta o wartość ściśle wskazaną w ustaleniach planu;
- 3) linia zabudowy kierunkowa - linia wskazująca obowiązujący kierunek lokowania projektowanej zabudowy, opisany w odniesieniu do linii zabudowy, równoległe do których musi być usytuowana zewnętrzna krawędź ściany budynku w poziomie terenu i kalenica dachu;
- 4) linia zabudowy maksymalna nieprzekraczalna - linia zabudowy, której nie może przekroczyć żaden kubaturowy obiekt budowlany przy czym lokalizacja obiektów kubaturowych nie może naruszać innych przepisów szczególnych, np. w zakresie wymaganej skrajni drogi, czy odległości od krawędzi jezdni, granicy działki;
- 5) 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 szczególnych, np. w zakresie wymaganej skrajni drogi, czy odległości od krawędzi jezdni, granicy działki;
- 6) 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);

- 7) przeznaczenie podstawowe terenu, działki lub budynku – część przeznaczenia terenu, działki lub budynku stanowiąca powiązane ze sobą pomieszczenia należące do danej kategorii przeznaczenia i stanowiące całość techniczno-użytkową, 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;
- 8) przeznaczenie terenu – funkcje, które są dopuszczone na określonym terenie;
- 9) przeznaczenie uzupełniające terenu, działki lub budynku – część przeznaczenia terenu, działki lub budynku stanowiąca powiązane ze sobą pomieszczenia należące do danej kategorii przeznaczenia i stanowiące całość techniczno-użytkową, 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;
- 10) 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;
- 11) 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 pieszko-rowerowe, ulice w strefach ograniczonej prędkości, ulice w strefach zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne podobne, przy czym oznaczenie graficzne w planie „przebieg szlaku rowerowego lub ciągu pieszego przez teren o innym przeznaczeniu podstawowym”, należy traktować informacyjnie, kierunkowo;
- 12) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, lub liniami rozgraniczającymi i granicami obszaru objętego planem - oznaczona odrębnym oznaczeniem literowym;
- 13) 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 ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) obowiązujące:
 - a) granice obszaru objętego planem;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - obowiązujące,
 - orientacyjne, które dopuszcza się przesunąć do 5m, wyłącznie dla utrwalenia i uporządkowania ciągów komunikacyjnych;
 - c) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów:
 - KDD-1 do KDD-3 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - KDL-1 – teren dróg publicznych klasy lokalnej,
 - KDW-1 do KDW-4 - tereny dróg wewnętrznych,

- MN-1 do MN-13 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MW-1 do MW-8 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- ZDD-1 i ZDD-2 - tereny przydomowych ogrodów działkowych,
- ZL-1 i ZL-2 - lasy,
- ZP-1 - teren zieleni urządzonej;

d) 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, a w przypadku działki niezabudowanej - dla jej obszaru.

2) nieobowiązujące, tj. informacyjne:

- a) oznaczenie graficzne na rysunku planu "granice obowiązujących miejscowych planów" - obejmuje plany obowiązujące i te, dla których podjęto uchwałę inicjującą o przystąpieniu do opracowania,
- b) oznaczenie graficzne na rysunku planu "granice administracyjne miasta".

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

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

- a) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki, w przypadku, gdy lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami szczególnymi,
- b) 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 istniejącej zabudowy, usytuowanie nowego budynku należy dostosować do tych linii;

2) ustanawia się linie zabudowy – definiowane w planie jako:

- a) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne,
- b) linie zabudowy obowiązujące,
- c) linie zabudowy kierunkowe;

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 MN, należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem;
- c) wszelkie ograniczenia dotyczące uciążliwości – nie dotyczą inwestycji w zakresie łączności;

2) nieobowiązujące, tj. informacyjne:

- a) granice Rudawskiego Parku Krajobrazowego wskazane przez oznaczenie graficzne w planie „granice Rudawskiego Parku Krajobrazowego”, pokrywają się z granicami obszaru objętego planem i nie znajdują się w obrębie planu,
- b) w obrębie planu znajduje się Otulina Rudawskiego Parku Krajobrazowego, wskazana przez oznaczenie graficzne "granice Otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego", oraz Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000, wskazany przez oznaczenie graficzne "granice Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000".
- c) obszar objęty planem znajduje się poza zasięgiem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 343 „Dolina rzeki Bóbr (Marciszów)”,

- d) oznaczenie graficzne na rysunku planu - "drzewa istniejące",
- e) 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 planu nie dopuszcza się lokalizacji dominant w postaci elektrowni wiatrowych o wysokości konstrukcji nośnej większej niż 7m, oraz pól ogniw fotowoltaicznych lokowanych na gruncie o powierzchni większej niż 8m²,
- 2) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej, w granicach według oznaczenia na rysunku 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, których oznaczenie w planie rozpoczyna się literami KD;
- 2) z wyłączeniem terenu KDD-1, na terenach obsługi komunikacyjnej, w przestrzeni publicznej nie dopuszcza się umieszczenia obiektów małej architektury i urządzeń służących rekreacji codziennej;
- 3) nie dopuszcza się umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 4) 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 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 oraz szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) minimalna liczba miejsc postojowych w obrębie działki budowlanej przynależnej do obiektu i sposób ich realizacji:
 - a) dla obiektu usługowego – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 150m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla obiektu mieszkalnego - nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla każdego mieszkania,
 - c) do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wymaga się wykonania co najmniej 1 miejsca postojowego – jeżeli liczba miejsc wynosi więcej niż 4,
- 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.
- 7) zakazuje się lokalizacji garaży i pomieszczeń gospodarczych o elewacjach z blachy.

§ 15. Przyjmuje się następujące obowiązujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) szerokości frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości będą wynosiły minimalnie 20m i maksymalnie 100m;

- 2) wielkości działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości będą wynosiły nie mniej niż 50m²;
- 3) kąt położenia granic działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości - w stosunku do pasa drogowego lub działki stanowiącej dojazd, położony będzie pod kątem prostym jeśli długość tej granicy nie będzie mniejsza niż 10m, lub zawierać się będzie w granicach 55° do 125°.

§ 16. Przyjmuje się następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- 1) obowiązujące - wprowadza się zakaz zabudowy dla terenów ZL,
- 2) nieobowiązujące, tj. informacyjne - oznaczone na rysunku planu „obiekty postulowane do usunięcia”, wskazane zostały z powodu naruszenia odległości od granic nieruchomości, dróg, ze względów kompozycyjnych i innych.

§ 17. Przyjmuje się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązujące:
 - a) określenie układu komunikacyjnego wraz z jego parametrami – według ustaleń szczegółowych planu,
 - b) określenie warunków powiązań z układem zewnętrznym dla układu komunikacyjnego – według ustaleń rysunku planu,
 - c) klasyfikacja ulic i ciągów komunikacyjnych – według ustaleń szczegółowych planu,
 - d) 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 rozdzielanie kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - h) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej, inne rozwiązania dopuszcza się zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej lub otwartymi rowami, przy czym dla terenów MN dopuszcza się ich wykorzystanie na terenie poszczególnych działek budowlanych,
 - j) dla wód opadowych i roztopowych zbieranych na powierzchniach określonych w przepisach szczególnych, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi i innymi - obowiązuje usunięcie tych substancji za pomocą urządzeń do podczyszczania - przed wprowadzeniem wód do kanalizacji deszczowej, rowów lub innych odbiorników,
 - k) budowa, modernizacja i przebudowa systemu sieci gazowej winna być prowadzona w sposób umożliwiający podłączanie nowych użytkowników,
 - l) zaopatrzenie w ciepło:
 - ustala się obowiązek stosowania źródeł ciepła wykorzystujących biopaliwa lub inne wysokosprawne źródła ciepła o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - inne rozwiązania dopuszcza się w przypadku technicznie lub ekonomicznie uzasadnionego rachunku,
 - m) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - n) w zakresie oświetlenia ulicznego obowiązuje powiązanie z istniejącym oświetleniem lub budowa nowych układów;
- 2) nieobowiązujące, tj. informacyjne:
 - a) oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazujące przebieg sieci infrastruktury technicznej,

- b) na rysunku planu pokazano przebieg linii napowietrznej elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV ze strefą ochronną o szerokości 20.0m,
- 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,
- f) oznaczone graficzne na rysunku planu okresowe ciekły wodne opisane jako: "rowy, wskazane zachowanie ciągłości przepływu";

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

§ 19. Przyjmuje się następujące obowiązujące ustalenia dotyczące 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) dla zabudowy nowej i dachów nieplaskich - ustala się pokrycie dachów z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastoczerwonym lub łupkiem naturalnym, płytkami imitującymi naturalny łupek, oraz dachówkami fotowoltaicznymi,
- 2) dopuszcza się zastosowanie na płaszczyźnie dachu ogniw fotowoltaicznych, kolektorów słonecznych z zastrzeżeniem nie stosowania pośrednich konstrukcji wsporczych o nachyleniu innym niż dach,
- 3) ustanawia się wobec terenów MN-3, MN-4 dla zabudowy nowej funkcji podstawowej, również przy remoncie elewacji, wymóg zastosowania szalowania szczytów, od poziomu okapów deskowaniem na zakład podwójny albo deskowaniem z wąskimi listwami uszczelniającymi, barwionym w sposób nie zamazujący rysunku drewna na kolor czarny lub brązowy - pionowym dla nie mniej niż 2/3 powierzchni szczytu - równoległym, prostopadłym do krawędzi dachu dla pozostałej powierzchni szczytu,
- 4) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w postaci: elementów z tworzyw sztucznych i blach;
- 5) nakazuje się w obrębie jednego obiektu budowlanego zachowanie jednolitej formy i kolorystyki stolarki okiennej;
- 6) w obrębie działek budowlanych z istniejącą zabudową dopuszcza się dostosowanie nachylenia oraz materiału pokrycia dachów nowych obiektów do nachylenia i pokryć istniejących;

§ 20. 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” opisują ich przebieg i numery w ważnych kompozycyjnie miejscach.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem

§ 21. Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych oznaczonych symbolem KD, tj. KDD i KDL oraz tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.

1. Dla terenów komunikacji ustala się przeznaczenie:

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

- a) KDD-1 do KDD-3 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
- b) KDL-1 – teren dróg publicznych klasy lokalnej.
- c) KDW-1 do KDW-4 - tereny dróg wewnętrznych.

2) uzupełniające - szlak rowerowy.

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

1) warunki wykonania układu komunikacyjnego wraz z jego parametrami:

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

- droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,25m, z jednostronnym chodnikiem i drugostronnie utwardzonym poboczem o szerokości 0,5m, lub droga jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu 2 x 2,25m, z dwustronnym chodnikiem,
- szlak rowerowy.
- parkingi, w tym przyuliczne,
- szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10m, lub zgodnie ze stanem istniejącym,

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

- droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,25m, z jednostronnym chodnikiem i drugostronnie utwardzonym poboczem o szerokości 0,5m, lub droga jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu 2 x 2,25m, z dwustronnym chodnikiem,
- szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10m,

c) KDD-3 – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;

- droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,25m, w postaci ciągu pieszo-jezdnego z jednostronnym chodnikiem o niewyodrębnionej konstrukcyjnie strukturze oraz z utwardzonym drugostronnym poboczem o szerokości 0,5m, lub dwustronnym chodnikiem o niewyodrębnionej konstrukcyjnie strukturze,
- szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 9m,

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

- droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,5m, z jednostronnym chodnikiem oraz z utwardzonym drugostronnym poboczem o szerokości 0,5m lub z dwustronnym chodnikiem,
- parkingi, w tym przyuliczne,
- przystanki autobusowe,
- szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12m.

e) KDW-1 – tereny dróg wewnętrznych:

- droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,25m, w postaci ciągu pieszo-jezdnego z jednostronnym chodnikiem o niewyodrębnionej konstrukcyjnie strukturze oraz z utwardzonym drugostronnym poboczem o szerokości 0,5m, szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 8m,
- szlak rowerowy,

f) KDW-2 – tereny dróg wewnętrznych - droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,25m, w postaci ciągu pieszo-jezdnego z jednostronnym chodnikiem o niewyodrębnionej konstrukcyjnie strukturze oraz z utwardzonym drugostronnym poboczem o szerokości 0,5m, szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10m,

g) KDW-3 – tereny dróg wewnętrznych:

- droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,25m, bez chodnika z utwardzonymi obustronnie poboczami o szerokości 0,5m,
- szlak rowerowy,
- szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 7m, lub według stanu istniejącego,

h) KDW-4 – tereny dróg wewnętrznych - droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,25m, w postaci ciągu pieszo-jezdnego z jednostronnym chodnikiem o niewyodrębnionej konstrukcyjnie strukturze oraz z utwardzonym drugostronnym poboczem o szerokości 0,5m, szerokość w liniach rozgraniczających 14m lub nie mniej niż 10m,

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

j) dopuszcza się przyjęcie innych parametrów dróg, ulic, chodników, ciągu pieszego 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, KDD określa się przez stosowanie narożnych ściąg nie mniejszych niż 5,0m x 5,0m,
- b) rozmiary terenu potrzebnego na skrzyżowanie drogi klasy KDD z drogą KDW określa się przez stosowanie narożnych ściąg nie mniejszych niż 2,5m x 2,5m.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na układ komunikacyjny - wielkości działek powstających w wyniku scalania i podziału, będą wynosiły dla terenów minimalnie 200m² i maksymalnie 1000m². Dopuszcza się podział nieruchomości - prowadzony nie po liniach rozgraniczających jeśli na jego podstawie ma nastąpić regulacja władania o kierunku zgodnym z planem.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia sportu i rekreacji zajmujące do 25% terenu lub działki,
 - b) infrastruktura drogowa oraz zabudowa garażowa do obsługi funkcji przeznaczeń terenu.
- 3) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przesunąć:
 - a) dla terenu MN-2 - od strony terenu KDD-2 i KDW-2 maksymalnie o 2m,
 - b) dla terenu MN-3 i MN-4 - od strony terenu KDW-1 maksymalnie o 3m,
 - c) dla terenu MN-4 - od strony terenu KDD-2 maksymalnie o 3m.

- d) dla terenu MN-5 - od strony terenu KDD-2 i KDL-1 maksymalnie o 4m z poszanowaniem istniejącej zabudowy oznaczonej jako wskazana do zachowania.
- e) dla terenu MN-6 - od strony terenu KDD-2 maksymalnie o 3m z poszanowaniem istniejącej zabudowy oznaczonej jako wskazana do zachowania:

2. 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 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:

- MN-1 - 0,25 i 0,1,
- MN-2 - 0,25 i 0,08,
- MN-3 i MN-4 - 0,2 i 0,06,
- MN-5 - 0,25 i 0,16,
- MN-6 - 0,4 i 0,15,
- MN-7 - 0,6 i 0,25,
- MN-8 - 1,1 i 0,45,
- MN-9 - 0,35 i 0,2,
- MN-10 - 0,35 i 0,08,
- MN-11 do MN-13 - 0,35 i 0,1,

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

- MN-1 - 0,08 do 0,2,
- MN-2 - 0,08 do 0,15,
- MN-3 i MN-4 - 0,06 do 0,15,
- MN-5 - 0,16 do 0,2,
- MN-6 - 0,15 do 0,25,
- MN-7 - 0,15 do 0,35,
- MN-8 - 0,45 do 0,55,
- MN-9 - 0,2 do 0,3,
- MN-10 - 0,05 do 0,12,
- MN-11 - 0,03 do 0,14,
- MN-12 i MN-13 - 0,03 do 0,2,

2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30% dla terenu MN-8 i 50% dla pozostałych terenów MN;

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

b) maksymalne nieprzekraczalne:

- dla terenu MN-1, 5m od linii rozgraniczającej drogę KDD-1, 4m od linii rozgraniczającej teren MW-2,
- dla terenu MN-2, 5m od orientacyjnej linii rozgraniczającej drogi KDD-2 i KDW-2,

- dla terenu MN-3, 6,5m i 5m od granicy geodezyjnej i oznaczenia "granice administracyjne miasta", 5m od orientacyjnej linii rozgraniczającej drogę KDW-1.
- dla terenu MN-4, 5m od orientacyjnej linii rozgraniczającej drogę KDW-1, 4,5 do 5m od orientacyjnej linii rozgraniczającej drogę KDD-1, 5m od granicy geodezyjnej i oznaczenia "granice administracyjne miasta".
- dla terenu MN-5 i MN-6, po obrysie istniejącej zabudowy od strony orientacyjnej linii rozgraniczającej drogę KDD-2 i KDL-1.
- dla terenu MN-7, 8,1m i 8,2m od linii rozgraniczającej drogę KDD-1 oraz 3,2m od istniejącej zabudowy i 2,3m od sieci wodociągowej.
- dla terenu MN-10, 11,3m, 5m i 30m od linii rozgraniczającej drogę KDL-1.
- dla terenu MN-11, 5m od linii rozgraniczającej drogę KDD-3 oraz od oznaczenia „granice działek budowlanych”.
- dla terenu MN-12 i MN-13, 8m od linii rozgraniczającej drogę KDL-1 i KDD-3 oraz 5m od linii rozgraniczającej drogę KDW-4.

a) kierunkowe, dla zabudowy nowej:

- na terenie MN-1, jako równoległe linii zabudowy istniejącej na terenie MW-2,
- na terenie MN-2, jako równoległe do linii rozgraniczającej od strony terenu MW-3 i równoległe do zabudowy istniejącej na terenie MW-1,
- na terenie MN-3 i MN-4, jako równoległe do orientacyjnej linii rozgraniczającej w dłuższym przebiegu od strony drogi KDW-1,
- na terenie MN-7, jako równoległe do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy w dłuższym przebiegu od strony drogi KDD-1,
- na terenie MN-10, jako odchylone od północnej granicy opracowania o 2°.
- na terenie MN-11, jako równoległe do oznaczenia "granice działek budowlanych",
- na terenie MN-12 i MN-13, jako równoległe do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy w dłuższym przebiegu od strony dróg KDD-3 i KDL-1,

4) gabaryty obiektów - maksymalna wysokość, geometria dachów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej, jednorodzinnej nowej oraz istniejącej w przypadku przebudowy o wartości 10m, dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy na terenie MN-7 do 11m,
- garażowej i gospodarczej nowej oraz istniejącej w przypadku przebudowy o wartości 5m.

b) geometria dachów:

- wymaga się zastosowania układów symetrycznych i dwuspadowych,
- wymaga się zastosowania nachylenia połaci dachów - 40° do 45°,
- wymaga się zachowania jednakowego nachylenia połaci dachowych i elementów ich rozrzeźbienia na wszystkich obiektach w obrębie działki budowlanej,
- dopuszcza się rozrzeźbienie połaci dachu – na długości nie większej niż 25% długości okapów,
- nie dopuszcza się dachów mansardowych i z naczółkami,

c) długość elewacji podstawowej bryły obiektu – nie więcej niż 20,0m.

§ 23. 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) usługi.

b) infrastruktura drogowa i zabudowa garażowa do obsługi funkcji przeznaczeń terenu;

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

a) dla terenu MW-1 - od strony terenu KDW-1 i KDW-2 maksymalnie o 3m.

b) dla terenu MW-2 - od strony terenu KDD-1 maksymalnie o 4m z poszanowaniem istniejącej zabudowy oznaczonej jako wskazana do zachowania.

c) dla terenu MW-7 - dla jego powiększenia, od strony terenu ZDD-2 maksymalnie o 8m.

2. 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

- MW-1 - 0,75 i 0,35,

- MW-2 - 0,55 i 0,35.

- MW-3 - 1,25 i 0,5,

- MW-4 - 1,0 i 0,6,

- MW-5 - 1,7 i 0,3,

- MW-6 - 0,55 i 0,45,

- MW-7 - 0,75 i 0,25,

- MW-8 - 0,5 i 0,35,

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

- MW-1 - 0,20 do 0,35,

- MW-2 - 0,15 do 0,25,

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

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

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

- MW-6 - 0,2 do 0,3,

- MW-7 - 0,2 do 0,5,

- MW-8 - 0,2 do 0,3,

c) na każdej działce budowlanej na terenach MW dopuszcza się nie więcej niż: 1 obiekt gospodarczy jeśli ilość pomieszczeń gospodarczych w obrębie budynku jest niewystarczająca i 1 obiekt garażu - na 1 mieszkanie.

2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20% dla terenu MW-5 i 45% dla pozostałych terenów MW;

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

b) maksymalne nieprzekraczalne:

- dla terenu MW-1, w odległości 13.8m od zabudowy istniejącej oraz w odległości 12m od granicy geodezyjnej i oznaczenia "granice administracyjne miasta", 5m od orientacyjnej linii rozgraniczającej drogę KDW-1, 5.1m od granicy orientacyjnej linii rozgraniczającej drogę KDW-2.
- dla terenu MW-2, w odległości 8m od zabudowy istniejącej.
- dla terenu MW-3, w linii rozgraniczającej od strony drogi KDD-1 i 5m od orientacyjnej linii rozgraniczającej drogę KDD-2.
- dla terenu MW-4, 5.9m od istniejącej zabudowy i w jej obrysie.
- dla terenu MW-5, w linii rozgraniczającej teren ZDD-2 oraz w obrysie zabudowy od strony dróg KDD-1 i KDL-1.
- dla terenu MW-6, 11,7m od istniejącego obiektu oraz w jego obrysie od strony drogi KDD-1,
- dla terenów MW-7 i MW-8, odpowiednio w obrysie istniejącej zabudowy i w obrysie orientacyjnej linii zabudowy,

b) obowiązujące dla terenu MW-4, w linii istniejącej zabudowy od strony drogi KDD-1,

4) gabaryty obiektów - maksymalna wysokość, geometria dachów:

a) maksymalna wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:

- dla obiektów istniejących na terenach MW-3 i MW-4 dopuszcza się nadbudowę o jedną kondygnację mieszkalną o wysokości maksymalnej 3,5m,
- 12m dla zabudowy nowej na terenie MW-1:
- maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nowej oraz istniejącej w przypadku przebudowy - 3,5m;

b) geometria dachów:

- dla obiektów istniejących na terenach MW-3 i MW-4 dopuszcza się nadbudowę w nawiązaniu do wykonanych nadbudów i z zachowaniem wartości nachylenia dachu, dla pozostałych 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.

§ 24. Przydomowe ogrody działkowe - oznaczone symbolem ZDD.

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

1) przeznaczenie podstawowe - ogrody przydomowe działkowe,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci infrastruktury technicznej - wyłącznie podziemne realizowane na następujących warunkach:

- przebieg sieci będzie realizowany na gruncie nie pokrytym drzewostanem,
- po wykonaniu inwestycji należy zapewnić możliwość dalszego prowadzenia upraw ogrodowych;

b) drogi piesze do obsługi funkcji przeznaczenia podstawowego o minimalnej szerokości 2m,

3) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przesunąć od strony terenu KDD-1 maksymalnie o 5m,

2. 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) w obrębie terenów ZDD - w zakresie dopuszczalnej tam zabudowy obowiązują wymagania, zasady i parametry tej zabudowy wskazane w przepisach odrębnych dla rodzinnych ogrodów działkowych z zachowaniem wymaganych odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej.

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 80%;

b) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne, ustala się zgodnie z rysunkiem planu w obrębie terenu ZDD-2, tj. w odległości do 8,3m i w odległości od 6,2m do 8,9m - od terenu KDD-1.

§ 25. Lasy - oznaczone symbolem ZL.

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

1) przeznaczenie podstawowe - lasy,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci infrastruktury technicznej - wyłącznie podziemne realizowane na następujących warunkach:

- przebieg sieci będzie realizowany na gruncie nie pokrytym drzewostanem,
- sieci będą realizowane w pasie wykopu i odkładu o szerokości nie większej niż 2,0m,
- po wykonaniu inwestycji należy zapewnić możliwość dalszego prowadzenia gospodarki leśnej;

b) szlaki rowerowe prowadzone po drogach do obsługi funkcji przeznaczenia podstawowego.

§ 26. Teren zieleni urządzonej - oznaczony symbolem ZP.

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

1) przeznaczenie podstawowe - park,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci infrastruktury technicznej - wyłącznie podziemne realizowane na następujących warunkach:

- przebieg sieci będzie realizowany na gruncie nie pokrytym drzewostanem,
- sieci będą realizowane w pasie wykopu i odkładu o szerokości nie większej niż 2,0m,
- po wykonaniu inwestycji należy zapewnić możliwość dalszego użytkowania terenu w programowanej funkcji.

b) szlaki rowerowe prowadzone po drogach do obsługi funkcji przeznaczenia podstawowego oraz i aleje spacerowe,

c) urządzenia sportowe, małej architektury, zajmujące do 45% terenu,

d) obiekty rekreacyjne - wyłącznie w obrębie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy i nie więcej niż 3 obiekty rekreacyjne o powierzchni zabudowy do 35m² każdy;

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

2. 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy w wartościach 0,012 i 0,004;

b) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik: 0,004 do 0,012;

c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;

d) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne, ustala się zgodnie z rysunkiem planu, tj. w odległości 5m od terenu KDD-1 oraz w odległości 13 i 41,9m terenu ZL-1;

2) gabaryty i wysokość projektowanych obiektów

a) maksymalna wysokość zabudowy 6m;

b) geometrie dachów, dla których:

- wymaga się zastosowania układów symetrycznych,

- wymaga się zastosowania nachylenia połaci dachów - 40° do 60°,

- wymaga się zachowania jednakowego nachylenia połaci dachowych i elementów ich rozrzeźbienia na wszystkich obiektach w obrębie terenu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

Anna Duda

Burmistrz Miasta Kamienna
Góra

Krzysztof Świątek

Tomasz Luczkowski
ADWOKAT

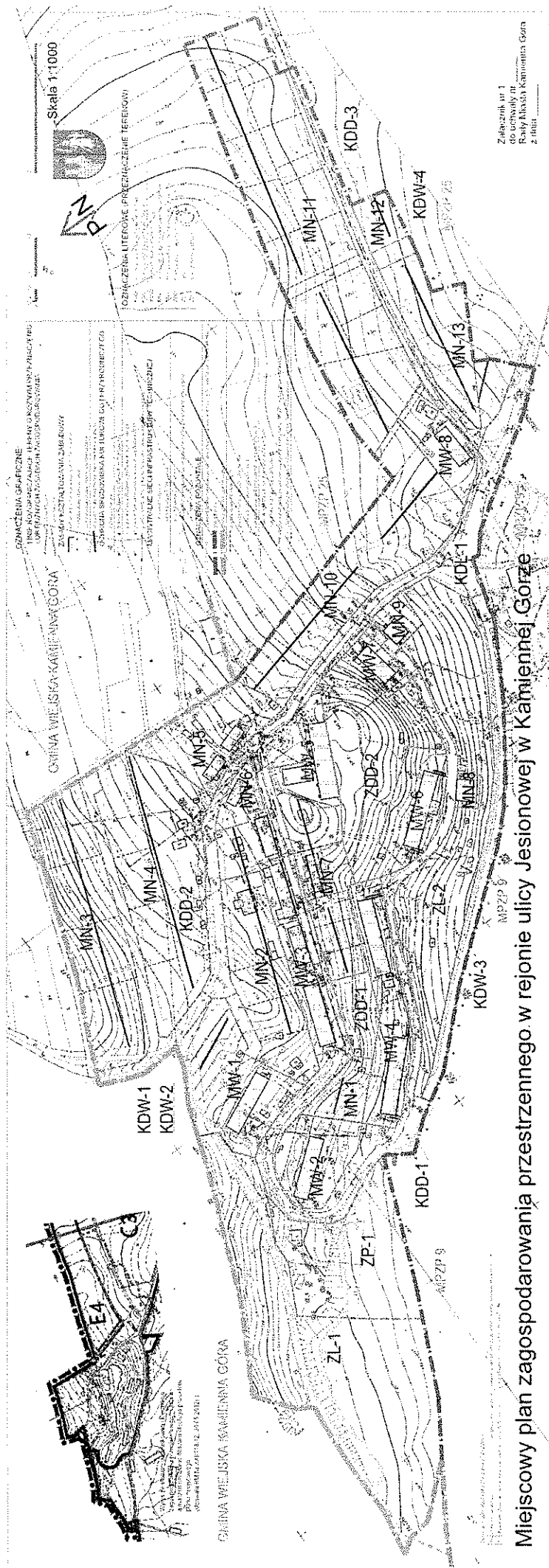
Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Kamienna Góra

z dnia.....2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga do projektu planu. Burmistrz Miasta Kamienna Góra Zarządzeniem Nr 602/17 z dnia 14 grudnia 2017 r. uwzględnił uwagę. Rada Miasta Kamienna Góra zajęła stanowisko w uchwale z dnia- uwzględniając wniesioną uwagę.



Załącznik nr 1
do uchwały nr
Rady Miasta Kamienina Góra
z dnia

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jesionowej w Kamiennej Gorze

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 Jesionowej 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 19,96 ha położony jest w północno-zachodniej części miasta i obejmuje teren osiedla Antonówka powyżej ulicy Jesionowej do granicy administracyjnej miasta wraz z terenem bezpośrednio przylegającym, na którym rozpoczął się ruch inwestycyjny. Obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzania planu obejmuje tereny obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Jesionowej w Kamiennej Górze - Uchwała Rady Miejskiej Nr XL/268/09 z dnia 30 września 2009 r. (według gminnego wykazu stanowi mpzp nr 25) - Dz. Urz. Woj. Dol. Nr 217 poz. 4173;

2) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Specjalnej Strefy Ekonomicznej Małej Przedsiębiorczości wraz z jej otoczeniem w Kamiennej Górze - Uchwała Rady Miasta Nr L/258/2000, z dnia 29 listopada 2000 r., oraz Nr LVI/306/2001, z dnia 26 kwietnia 2001 r. (według gminnego wykazu stanowi mpzp nr 9) - Dz. Urz. Woj. Dol. Nr 92, poz. 1213 i 1214.

Opracowanie nowego planu w miejscu obowiązujących pozwoli na uwzględnienie obecnego stanu władania (w tym granic administracyjnych miasta) i stanu zagospodarowania osiedla Antonówka, oraz doprecyzowanie zapisów obejmujących obsługę komunikacyjną i dostosowanie opracowania do dziś obowiązujących standardów.

PROCEDURA FORMALNO- PRAWNA

Procedura 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 Nr XXV/165/16 Rady Miasta Kamienna Góra z dnia 28 października 2016 r., na podstawie której sporządzony został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jesionowej 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, które zostały uwzględnione w niezbędnym zakresie;

2) projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną - protokół z dnia 7 marca 2017 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 16 października do dnia 15 listopada 2017 r., Na dzień 31 października wyznaczono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, na którą nikt nie przybył;

5) w wyznaczonym terminie do dnia 30 listopada 2017 r. wpłynęła jedna uwaga do projektu planu, która została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Zarządzeniem Nr 602/17 z dnia 14 grudnia 2017 r. Uwzględnienie uwagi, polegającej na możliwości zlokalizowania na Osiedlu Antonówka przy budynku nr 4 garażu z tarasem, wymagało odsunięcia maksymalnej, nieprzekraczalnej linii zabudowy wraz ze wskazaniem kierunku jego obsługi, który został ustalony w uzgodnieniu z Wydziałem IOŚ w.m. Ta nieznaczna korekta na załączniku graficznym projektu planu nie wymagała ponowienia procedury opiniowania i 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) Wałory 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 całej jednostki osadniczej z uwzględnieniem cech architektury regionalnej charakterystycznej dla dolnośląskiego pasma Sudetów. Nie ma potrzeby korzystania ze szczególnych narzędzi, dostępnych wyłącznie dla ustalenia zasad kształtowania krajobrazu. Ochronę zasad kształtowania krajobrazu osiągnięto przez zachowanie zwartego charakteru zabudowy i przeciwdziałanie jej rozpraszaniu (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, a ze względu na brak zabytków, dóbr kultury współczesnej na tym obszarze nie określa innych wymagań w tym zakresie. Dla ochrony ew. zabytków archeologicznych wprowadzono odpowiednie zapisy.

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) Wałory 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 przestrzenny przez 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 zabudowy uwzględniono wymagania ład przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny z określeniem warunków powiązań z układem zewnętrznym i ustaleniem parametrów dla przebudowywanych i projektowanych ciągów komunikacyjnych.

16) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy. Nowa zabudowa stanowić będzie kontynuację wykształconych struktur funkcjonalnych i przestrzennych.

2. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kamienna Góra.

W Gminie Miejskiej Kamienna Góra – przeprowadzono analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych, przyjętą przez Radę Miasta uchwałą nr X/60/15, z dnia 24 września 2015r. Z racji dużego pokrycia miasta opracowaniami przestrzennymi (90,29%), brakujące mniej niż 10% obejmuje tereny zainwestowane, zagospodarowane o znikomym ruchu inwestycyjnym - w analizie tej założono, że opracowywanie nowych planów postępować będzie bez harmonogramu (w miarę posiadanych środków finansowych) - 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).

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 Jesionowej do uchwalenia.