

ANALIZY BURMISTRZA MIASTA KAMIENNA GÓRA
(Uzasadnienie do uchwały)

związane z przystąpieniem do opracowania: Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Legnickiej i Wałbrzyskiej w Kamiennej Górze. Opracowane zgodnie z wymaganiami art. 14 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., nr 80, poz. 717 ze zmianami)

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania planu.

Teren objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzania planu obejmuje obszar oparty o rzekę Bóbr wzdłuż ulicy Legnickiej, oraz o granicę prowadzoną w osi ulicy Wałbrzyskiej – do granic administracyjnych miasta. Wnętrze tego obszaru (od północy) zajmują tereny rolne. Wzdłuż ulic zlokalizowana została zabudowa mieszkalna niskiej (jednorodzinna) i wysokiej (wielorodzinna) intensywności, zabudowa usługowa i obiekt użyteczności publicznej (kościół). Ze względu na zakres opracowania i różny jego charakter w uchwale należy umożliwić podzielenie urbanistyczne terenu opracowania na obszary planistyczne, co przy różnych wymaganiach w zakresie uzgodnień i stopniu skomplikowania technicznego umożliwi sekwencyjne uchwalenie poszczególnych obszarów. Omawiane tereny wymagają uporządkowania, wskazania sposobu obsługi wnętrza przy założeniu wprowadzenia tam zabudowy.

W ocenie Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym – obszar ten należy objąć opracowaniem planistycznym z uwagi na zainteresowanie i ruch inwestycyjny przewidywany w tym obszarze. Stanowi też konsekwentną kontynuację pokrywania obszaru miasta opracowaniami przestrzennymi.

Dla obszaru, objętego projektem uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu – nie ma potrzeby uzyskania zgody na zmianę terenów rolnych na cele nierolnicze (w świetle zapisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium”.

Na rysunku „Studium” – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” omawiane tereny stanowią zwarty obszar i określono je w sposób następujący (od południa):

- tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (zabudowa jednorodzinna),
- tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności (porządkowanie istniejącej),
- tereny zabudowy usługowej (usługi kultury),
- tereny zabudowy usług handlu (w tym obszar do lokalizacji obiektu o powierzchni handlowej większej niż 2000m²,
- tereny przewidywane na budowę nowych elementów układu komunikacyjnego.

Nawiązując do treści art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.) w projekcie planu miejscowego należy uwzględnić ustalenia studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przewidywane rozwiązania mogą w pełni uwzględniać ustalenia studium.


Materiały geodezyjne.

Dla obszaru proponowanego do objęcia planem dostępne są mapy sytuacyjno-wysokościowe z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kamiennej Górze w skali 1:500, 1:1000. (Postulowana skala mzp p 1:1000)

Zakres prac planistycznych.

- zakres prac planistycznych obejmować będzie ustalenia określone w art. 15 ust. 2* ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.)
- w uzasadnionym przypadku (np. złożonymi wnioskami do planu) należy uwzględnić w zależności od potrzeb wymagania art. 15 ust. 3,
- przed podjęciem prac planistycznych sporządzone zostanie opracowanie ekofizjograficzne szczegółowe zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2001r. Nr 62 poz. 627) oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002r. nr 155 poz. 298).

W związku z powyższym oraz zgodnie z art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. Zmian.) przedkładam projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Legnickiej i Wałbrzyskiej w Kamiennej Górze.


BURMISTRZA
MIASTA KAMIENNA GÓRA
Krzysztof Szałatek

- Dz. U. 03.80.717; USTAWA z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003 r.)
Art. 15. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.
3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:
 - 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scalań i podziałów nieruchomości;
 - 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8;
 - 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1979 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Analizę opracował oraz sprawę prowadził: Andrzej Omachel;
Informacje: Ratusz - pl. Grunwaldzki numer 1; pokój 308; Telefon - 075 / 645 51 24; E-mail - architekt@kamiennagora.pl

PRZEWODNICZĄCA

Małgorzata Krzyszowska