

**Projekt**

z dnia 7 grudnia 2023 r.  
Zatwierdzony przez Burmistrza Miasta Kamienna Góra

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA KAMIENNA GÓRA**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Nadrzecznej i rzeki Bóbr w Kamiennej Górze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz.U. 2023 r., poz. 40, z późn. zm. <sup>[1]</sup>), oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. 2023r., poz. 977, z późn. zm. <sup>[2]</sup>), w związku z art. 67 ust. 3, pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023r., poz. 1688), oraz w związku z uchwałą Nr LXV/430/23 z dnia 25 stycznia 2023r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Nadrzecznej i rzeki Bóbr w Kamiennej Górze, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kamienna Góra zatwierdzonego Uchwałą LXXVIII/496/23 Rady Miasta Kamienna Góra z dnia 29 listopada 2023 r., **Rada Miasta Kamienna Góra uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Nadrzecznej i rzeki Bóbr 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) załącznik nr 4 - dane przestrzenne - obejmujące zgodnie z art. 67a ust. 3 ustawy:
  - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
  - b) atrybuty zawierające informacje o planie,
  - c) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją.

4. Załączniki nr 2, 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale przywołane są artykuły lub ustawa bez bliższego określenia, należy przez to rozumieć artykuły ustawy i ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 3. 1.** Przedmiotem planu są następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 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) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 13) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się uwarunkowań wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 2a, 2b, 3a, 11 oraz wynikających z art. 15 ust. 3 pkt 1, 2, 3, 4a, 4b, 5, 6, 11, 12, 13, które nie występują w granicach planu lub wyczerpujące dyspozycje w tym zakresie zawierają ustalenia będące składnikami innych elementów planu lub nie jest konieczne ich określenie.

#### § 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) długości elewacji podstawowej bryły obiektu – należy przez to rozumieć całkowitą długość ścian obiektu, równoległych do linii zabudowy lub do linii kierunkowej od strony frontowej działki;
- 2) linii rozgraniczającej orientacyjnej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania, która może być przesunięta o wartość wskazaną w ustaleniach planu;
- 3) linii zabudowy kierunkowej - należy przez to rozumieć linię wskazującą obowiązujący kierunek lokowania projektowanej zabudowy, równoległe do których musi być usytuowana zewnętrzna krawędź ściany budynku w poziomie terenu i kalenica dachu;
- 4) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię zabudowy, której nie może przekroczyć żaden kubaturowy obiekt budowlany, w tym wiata i altana, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może naruszać przepisów odrębnych, np. w zakresie wymaganej skrajni drogi, czy odległości od krawędzi jezdni, granicy działki;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu, działki lub budynku – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, działki lub budynku stanowiącego strukturę techniczno-użytkową, należącą do danej klasy przeznaczenia terenu, 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) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć funkcje, opisane przez dopuszczone planem klasy przeznaczenia terenu;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym terenu, działki lub budynku – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, działki lub budynku stanowiącego strukturę techniczno-użytkową, należącą do danej klasy przeznaczenia terenu, 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) sklepie – należy przez to rozumieć obiekt lub jego część służącą sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 400m<sup>2</sup>, oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych, loteryjnych i zakładów sportowych i inne do nich podobne;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, lub liniami rozgraniczającymi i granicami obszaru objętego planem - opisanym odrębnym oznaczeniem zawierającym symbol klasy przeznaczenia terenu i numer wyróżniający każdy teren.

§ 5. 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”.

§ 6. 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.

§ 7. 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**

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
  - a) obowiązujące,
  - b) orientacyjne, których dopuszcza się przesunięcie do 2,0m, wyłącznie dla poszerzenia ciągów komunikacyjnych oraz o wartość wskazaną w ustaleniach szczegółowych, w tym dla regulacji stanu władania wobec linii rozgraniczających tereny funkcyjne;
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów:
  - a) 1KDD - teren komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej,
  - b) 1KR i 2KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - c) 1MW do 3MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - d) 1P do 3P - tereny produkcji,
  - e) 1WS do 5 WS - tereny wód śródlądowych powierzchniowych;
- 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;
- 5) jako przeznaczenie uzupełniające na każdym terenie dopuszcza się drogi i infrastrukturę techniczną z niezbędnymi obiektami.

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

- 1) obowiązujące:
  - a) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów - dopuszcza się sytuowanie obiektów gospodarczych, infrastruktury technicznej i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w przypadku, gdy lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi,
  - b) ustanawia się nieprzekraczalne i kierunkowe linie zabudowy według oznaczenia graficznego na rysunku planu i opisane w części szczegółowej,

- c) w przypadku braku linii zabudowy na terenie lub nieruchomości – uznaje się obrys zabudowy istniejącej, wskazanej do zachowania, za równorzędny z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - d) zabudowę istniejącą oznaczoną na rysunku jako wskazaną do zachowania uznaje się za element kompozycji przestrzennej i ustanawia się dla niej wymóg zachowania jej układu przestrzennego w zakresie wysokości zabudowy i jej układu dachów;
- 2) nieobowiązujące, tj. informacyjne - oznaczone na rysunku planu „obiekty postulowane do usunięcia”, wskazane zastały z powodu odległości od granic nieruchomości, ze względów kompozycyjnych i innych.

**§ 10.** Przyjmuje się następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obowiązujące:

- a) tereny oznaczone w planie symbolem MW należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem,
- b) wszelkie ograniczenia dotyczące uciążliwości – nie dotyczą inwestycji w zakresie łączności publicznej,

2) nieobowiązujące, tj. informacyjne:

- a) w obszarze opracowania znajdują się drzewa, w tym pomniki przyrody - oznaczone graficznie na rysunku planu - "drzewa istniejące (iglaste, liściaste, do usunięcia, chronione - pomniki przyrody)" z odpowiednio przypisanym oznaczeniem graficznym,
- b) w obszarze opracowania znajduje się korytarz ekologiczny rzeki Bóbr o znaczeniu ponadlokalnym, którego granice oznaczono na rysunku planu,
- c) dopuszcza się usunięcie drzew nie opisanych jako wskazane do usunięcia, a znajdujących się wewnątrz linii zabudowy o ile kolidują z projektowaną zabudową,
- d) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych zaleca się urządzenie zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** Przyjmuje się nieobowiązujące, tj. informacyjne ustalenia, dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w obszarze opracowania nie ma obiektów ujętych w rejestrze zabytków oraz w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- 2) obszar opracowania znajduje się w całości w granicach strefy archeologicznej oraz obserwacji archeologicznej, w których wszelkie prace ziemne powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 12.** Przyjmuje się następujące obowiązujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako tereny przestrzeni publicznych ustala się obszary między liniami rozgraniczającymi dróg, ulic i ciągów komunikacyjnych, oznaczonych w planie KDD i KR,
- 2) ustala się następujące zasady umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych - dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, w szczególności infrastruktury technicznej rozdzielczej w zgodzie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Przyjmuje się obowiązujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu i opisane w ustaleniach szczegółowych;
- b) kierunkowe linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu i opisane w ustaleniach szczegółowych;
- c) dachy - płaskie;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy - określają ustalenia szczegółowe;

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,35, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - przeznaczenia podstawowego - 16,0m, z dopuszczeniem tolerancji 10%;
    - przeznaczenia uzupełniającego - 4,0m;
- 3) minimalna liczba miejsc parkingowych i sposób ich realizacji:
- a) dla obiektu mieszkalnego – 1 miejsce parkingowe lub 1 garaż na każde mieszkanie dla pojazdów użytkowników stałych, przy czym ilość miejsc parkingowych zaleca się zwiększyć o 10% dla pojazdów użytkowników okresowych, w rozliczeniu do każdego terenu,
  - b) dla obiektu usługowego – 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla obiektu produkcyjnego – 1 miejsce parkingowe na każdych 4 zatrudnionych,
  - d) na parkingach obsługujących zabudowę mieszkaniową i usługową - do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wymaga się urządzenia co najmniej 2 miejsc postojowych – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 10 do 25, oraz 3 miejsc postojowych jeżeli liczba miejsc postojowych jest równa lub większa niż 26.

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

1) obowiązujące:

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

2) nieobowiązujące, tj. informacyjne:

- a) w planie znajduje się obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie - Q0,2%, lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, wskazany graficznie na rysunku planu,
- b) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zaleca się zachować, utrzymywać nawierzchnie utwardzone lub zadarnione;
- c) cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 343 „Dolina rzeki Bóbr (Marciszów)”.

§ 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 10,0m i maksymalnie 50,0m;
- 2) wielkości działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości będą wynosiły od 50m<sup>2</sup> do 20 000m<sup>2</sup>;
- 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 obowiązujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w odniesieniu do obszarów kolejowych, nie stanowiących terenów zamkniętych, graniczących z planem od południa - ustanawia się strefę położoną między granicami planu a oznaczeniem graficznym na rysunku planu "granice strefy z ograniczeniami w zabudowie i użytkowaniu" - w której nie dopuszcza się lokalizacji budynków, sadzenia drzew i krzewów, a dopuszcza się lokowanie budowli i infrastruktury technicznej - z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

§ 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) infrastrukturę techniczną rozdzielczą dopuszcza się poza obszarami znajdującymi się wewnątrz terenów ograniczonych liniami 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 - do sieci kanalizacji sanitarnej, inne rozwiązania dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych może nastąpić przez odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, retencjonowanie i rozsączenie lub inne rozwiązania techniczne dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącego systemu sieci gazowej prowadzoną w sposób umożliwiający podłączanie nowych użytkowników,
- k) zaopatrzenie w ciepło - ustala się obowiązek korzystania z ciepła sieciowego, inne rozwiązania dopuszcza się w przypadku technicznie lub ekonomicznie uzasadnionego rachunku, przy czym wymaga się stosowania źródeł ciepła wykorzystujących biopaliwa lub inne wysokosprawne źródła ciepła o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

- l) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, przy czym nie dopuszcza się budowy stacji transformatorowych słupowych,
  - m) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii, ze źródłem słonecznym o mocy pojedynczej instalacji odpowiadającej prosumenckiej mikro- i małej- instalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, lokowanej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych - na istniejących i projektowanych obiektach, na terenach MW;
  - n) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii, ze źródłem geotermalnym, słonecznym, bez ograniczeń mocy pojedynczej instalacji, na terenach P;
  - o) w zakresie oświetlenia ulicznego obowiązuje powiązanie z istniejącym oświetleniem lub budowa nowych układów;
- 2) nieobowiązujące, tj. informacyjne:
- a) oznaczenie graficzne na rysunku planu „wjazd/wyjazd na drogę wewnętrzną” - wskazuje preferowany kierunek obsługi komunikacyjnej, bezpośredni lub pośredni dostęp do drogi publicznej przy czym brak oznaczeń nie stanowi o braku możliwości obsługi komunikacyjnej,
  - b) realizacja układu komunikacyjnego lub jego przebudowy powinna obejmować również budowę, przebudowę lub modernizację infrastruktury technicznej,
  - c) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,
  - d) wskazuje się do likwidacji napowietrzną sieć elektroenergetyczną >20kV.

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

**§ 19.** Przyjmuje następujące obowiązujące ustalenia dotyczące granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;

- 1) w obrębie terenów MW - ze źródłem słonecznym, o mocy pojedynczej instalacji odpowiadającej prosumenckiej mikro- i małej- instalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, lokowanej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych - na istniejących i projektowanych obiektach,
- 2) w obrębie terenów P - ze źródłem geotermalnym przy zachowaniu odległości 5,0m od linii rozgraniczających tych terenów i bez ograniczeń mocy urządzeń,
- 3) w obrębie terenów 1P i 3P - ze źródłem słonecznym - wewnątrz nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyłącznie na istniejących obiektach - bez ograniczeń mocy urządzeń,
- 4) w obrębie terenu 2P - ze źródłem słonecznym - w obrysie terenu, tj. niezależnie od linii zabudowy oraz na istniejących obiektach - bez ograniczeń mocy urządzeń, z zastrzeżeniem zabezpieczenia urządzeń w zakresie lokalizacji na terenie szczególnego zagrożenia powodzią oraz z zachowaniem wymagań p. poż. i innych przepisów odrębnych,
- 5) dla dopuszczonych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie przewiduje się wyznaczenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

**§ 20.** 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) w obrębie terenów MW zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w postaci: elementów z tworzyw sztucznych, blach falistych i trapezowych;
- 2) nakazuje się w obrębie jednego obiektu budowlanego - zachowanie jednolitej formy i kolorystyki stolarki okiennej;
- 3) dla dachów płaskich, tarasów - dopuszcza się stosowanie dachów zielonych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na dachach dopuszcza się montaż ogniw fotowoltaicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Przyjmuje się następujące ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

1. Obowiązujące:

- 1) powierzchnia działki budowlanej dla obiektu innego niż infrastruktura techniczna nie może być mniejsza niż 500m<sup>2</sup>;
- 2) powierzchnia działki budowlanej dla garażu nie może być mniejsza niż 18m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej służącej lokalizacji infrastruktury technicznej nie może być mniejsza niż 6m<sup>2</sup>.

2. Nieobowiązujące, tj. informacyjne - oznaczone na rysunku planu "granice działek budowlanych", optymalnie definiują dany teren, przy zachowaniu minimalnych wielkości działek budowlanych.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem**

§ 22. Tereny komunikacji - tereny komunikacji drogowej publicznej, dróg dojazdowych.

1. Dla terenów komunikacji ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe, stanowiące jednocześnie klasyfikację ulic i ciągów komunikacyjnych - teren komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej, oznaczony KDD;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) Warunki wykonania układu komunikacyjnego wraz z jego parametrami:

- a) droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,5m, z jedno lub dwustronnym chodnikiem,
  - b) parkingi, w tym przyuliczne,
  - c) dopuszcza się przyjęcie innych parametrów dróg, ulic, chodników – w szczególnych przypadkach, np. dla uspokojenia ruchu, dla obsługi ruchu pojazdów ciężkich - o ile jest to dozwolone przepisami odrębnymi,
  - d) szerokość w liniach rozgraniczających - nie mniej niż 10,0m;
- 2) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym - rozmiary terenu potrzebnego na skrzyżowanie drogi klasy KDD z drogami KR określa się przez stosowanie narożnych ścieżek nie mniejszych niż 5,0m x 5,0m.

§ 23. Tereny komunikacji - tereny komunikacji drogowej dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KR.

1. Dla terenów komunikacji ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny dróg wewnętrznych,
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przesunąć w sposób opisany w części ogólnej lub przy poszczególnych terenach.

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

1) Warunki wykonania układu komunikacyjnego wraz z jego parametrami:

- a) 1KR - teren drogi wewnętrznej, przy szerokości w liniach rozgraniczających według rysunku planu i nie mniej niż 10,0m - wykonanej jako ciąg pieszo-jezdny;
- b) 2KR - teren drogi wewnętrznej, przy szerokości w liniach rozgraniczających według rysunku planu i nie mniej niż 12,0m:
  - droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu o szerokości minimalnej 2 x 2,5m, z jedno lub dwustronnym chodnikiem, lub
  - ciąg pieszo-jezdny,



- c) szerokość w liniach rozgraniczających - nie mniej niż 10,0m;
- d) dopuszcza się przyjęcie innych parametrów dróg, ulic, chodników – w szczególnych przypadkach, np. dla uspokojenia ruchu dla obsługi ruchu pojazdów ciężkich - o ile jest to dozwolone przepisami odrębnymi.

**§ 24. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone symbolami 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 - zabudowa realizowana w parterach obiektów lub jako wolnostojąca:
  - a) sklepów o powierzchni sprzedaży mniejszej lub równej 400m<sup>2</sup>,
  - b) usług kultury i rozrywki,
  - c) usług biurowych i administracji,
  - d) garażowa;
- 3) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przesunąć dla drogi 1KR w kierunku terenu 2MW - o wartość wskazaną w przepisach ogólnych oraz nie bardziej niż na odległość 3,0m do nieprzekraczalnej linii zabudowy.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów MW, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
    - dla terenu 1MW - w odległościach, 10,0m od granicy planu, oraz 5,0m od linii rozgraniczających tereny 2WS i 1KDD,
    - dla terenu 2MW - w obrysie istniejącej zabudowy, oraz 5,0m od linii rozgraniczających tereny 3WS i 1KR, a ponadto - 10,0m od granicy planu,
    - dla terenu 3MW - 5,0m i 8,0m od linii rozgraniczającej teren 1KR, oraz 9,6m od linii rozgraniczającej teren 4WS, 5,0m od linii rozgraniczającej teren 1P i 2P,
  - b) linię zabudowy kierunkową dla terenu 1 MW ustala się według oznaczenia graficznego na rysunku planu, równoległe do dłuższej części nieprzekraczalnej linii zabudowy na tym terenie oraz istniejącego budynku nr 4 przy ul. Nadrzecznej,
  - c) długość elewacji podstawowej bryły obiektu dla każdego segmentu z odrębną klatką schodową nie więcej niż – 30,0m;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenu 1MW - 1,2,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenu 1MW - 0,8,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenu 2MW - 0,8,
  - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenu 2MW - 0,1,
  - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenu 3MW - 1,0,
  - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenu 3MW - 0,2,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - dla terenu 1MW - 0,31,
    - dla terenu 2MW - 0,2,

- dla terenu 3MW - 0,26,

h) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy usługowej - 10,0m,

i) maksymalna wysokość zabudowy garażowej na terenie 2MW - 6,0m,

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

1) w obrębie terenów MW znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie - Q1%, wskazany graficznie na rysunku planu, obejmujący w części tereny 2MW i 3MW;

2) w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują wymagania i zakazy określone w §14.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości objętych planem :

1) wielkości działek powstających w wyniku scalania i podziału, będą wynosiły dla terenów MW – minimalnie 600m<sup>2</sup> i maksymalnie 5000m<sup>2</sup> ;

2) szerokości frontów działek powstających w wyniku scalania i podziału - będą wynosiły dla terenów MW – minimalnie 15,0m i maksymalnie 140,0m.

#### § 25. Tereny produkcji - oznaczone symbolem P.

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

1) przeznaczenie podstawowe - produkcja;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) handel detaliczny o małej powierzchni sprzedaży, tj. sklepy o powierzchni sprzedaży mniejszej lub równej 400m<sup>2</sup>, związane z przeznaczeniem podstawowym,

b) usługi biurowe i administracji - związane z przeznaczeniem podstawowym,

c) garaże i zabudowa techniczna - związane z przeznaczeniem podstawowym.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenu 1P - 1,5,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenu 1P - 0,8,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenu 2P - 1,0,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenu 2P - 0,25,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenu 3P - 1,1,

f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenu 3P - 0,5,

g) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- dla terenu 1P - 0,65,

- dla terenu 2P - 0,45,

- dla terenu 3P - 0,55,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1P i 2P – 0,25,

- i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 3P – 0,1;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów P, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
- dla terenów 1P i 3P - w obrysie istniejącej zabudowy,
  - dla terenu 2P - w obrysie istniejącej zabudowy oraz 21,7m od linii rozgraniczających teren 2KR, i 10,7m od linii rozgraniczającej teren 1P,
- b) linię zabudowy kierunkową dla terenów 1P i 2P ustala się według oznaczenia graficznego na rysunku planu, równoległe do krótszej części nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 1P,
- c) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy usługowej dopuszczonej na terenie P - 10,0m,
- d) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy przeznaczenia uzupełniającego 5,0m,
- e) długość elewacji podstawowej bryły obiektu nie więcej niż – 210,0m dla terenu 1P i 180,0m dla terenu 2P;

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

- 1) w obrębie terenów P znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie - Q10%, wskazany graficznie na rysunku planu, obejmujący tereny 1P w niewielkiej części, 2P w części i 3P w znaczącej części;
- 2) w obrębie terenów P znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie - Q1%, wskazany graficznie na rysunku planu, obejmujący w części teren 1P oraz w całości tereny 2P i 3P;
- 3) w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują wymagania i zakazy określone w §14.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości objętych planem :

- 1) wielkości działek powstających w wyniku scalania i podziału, będą wynosiły dla terenów P – minimalnie 600m<sup>2</sup> i maksymalnie 5000m<sup>2</sup>;
- 2) szerokości frontów działek powstających w wyniku scalania i podziału - będą wynosiły dla terenów P – minimalnie 15,0m i maksymalnie 240,0m.

#### **§ 26. Tereny wód śródlądowych powierzchniowych - oznaczone symbolem WS.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe, rzeka Zadrna, kanał Młynówka,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna, w tym przeprawy,

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - w obrębie terenów WS dopuszcza się realizację wszelkich budowli i urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową.

### **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.

Burmistrz Miasta Kamienna  
Góra

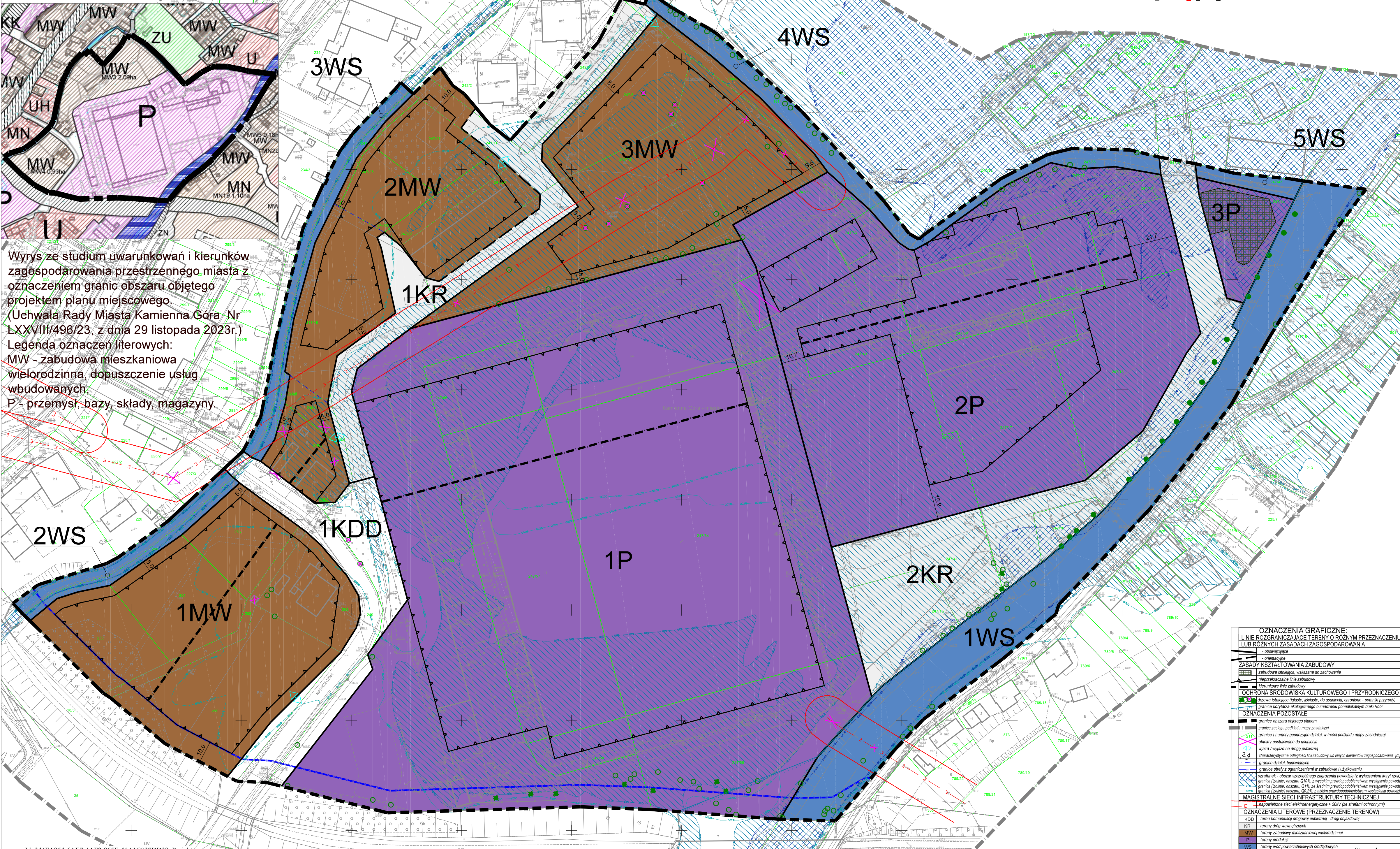
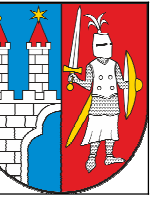
---

<sup>[1]</sup> Brak treści przypisu

<sup>[2]</sup> Brak treści przypisu

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Nadrzecznej i rzeki Bóbr w Kamiennej Górze

0 5 10 25 50 75 100 150  
Skala 1:1000  
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej, Licencja nr GD.6642.1.1385.2022\_0207\_CL1, z dnia 16.12.2022r.



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego.  
(Uchwała Rady Miasta Kamieńna Góra Nr LXXVIII/496/23, z dnia 29 listopada 2023r.)  
Legenda oznaczeń literowych:  
MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dopuszczenie usług wbudowanych,  
P - przemysł, bazy, składy, magazyny.

OZNACZENIA GRAFICZNE: LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA	
—	obowiązuje
—	orientacyjne
ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	
—	zabudowa istniejąca, wskazania do zachowania
—	nieprzekraczalne linie zabudowy
—	kierunkowe linie zabudowy
OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO	
—	drzewa istniejące (głuste, liściaste, do usunięcia, chronione - pomniki przyrody)
—	granice korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym rzeki Bóbr
OZNACZENIA POZOSTAŁE	
—	granice obszaru objętego planem
—	granice zasięgu podkladu mapy zasadniczej
—	granice i numery godziczyne działek w treści podkladu mapy zasadniczej
—	obszary podlegające do usunięcia
—	władz / wyjazd na drogę publiczną
—	charakterystyczne odległości linii zabudowy lub innych elementów zagospodarowania [m]
—	granice strefy z ograniczeniami w zabudowie i użytkowaniu
—	szrafunek - obszar szczególnego zagrożenia powodzią (z wyłączeniem koryt rzek)
—	granice (zoniowej) obszaru O10%, z wysokim prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi
—	granice (zoniowej) obszaru O2%, z średnim prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi
—	granice (zoniowej) obszaru O0.2%, z niskim prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi
MAGISTRALNE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
—	napowietrzne sieci elektroenergetyczne > 20kV (ze strefami ochronnymi)
OZNACZENIA LITEROWE (PRZEZNACZENIE TERENÓW)	
KDD	tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi ekspresowej
KR	tereny dróg wewnętrznych
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
P	tereny produkcji
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Kamienna Góra

z dnia.....2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.**

*Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem wyznaczonego terminu - nie wpłynęła / wpłynęła uwaga ...*

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Kamienna Góra

z dnia.....2022 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kamienna Góra  
z dnia ..... 2023 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne stanowiące załącznik do planu i wymagane zgodnie z art. 67a ust. 3 i 5 ustawy  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**



## UZASADNIENIE

### **do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Nadrzecznej i rzeki Bóbr w Kamiennej Górze**

Opracowane zgodnie z wymaganiami art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

### **OBSZAR OPRACOWANIA**

Obszar ozn. na załączniku graficznym uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, stanowi teren o powierzchni ok. 13,2 ha, położony jest na południowy wschód od Starego Miasta. Sąsiaduje z nasypem kolejowym, na koronie którego poprowadzona została droga rowerowa, oraz kanałem Młynówki i rzki Bóbr (z tymi otwartymi wodami). Dla tego obszaru Gmina Miejska Kamienna Góra nie posiada mpzp. Plan porządkuje urbanistycznie tę część miasta, w której są stosunkowo duże obszary z możliwością zlokalizowania nowej zabudowy (głównie wielorodzinnej) oraz w niewielkim stopniu zabudowy produkcyjnej.

### **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 LXV/430/23 z dnia 25 stycznia 2023r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Nadrzecznej i rzeki Bóbr w Kamiennej Górze, na podstawie której sporządzony został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego obszaru wraz z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. W trakcie procedury:

*1) zostały zebrane wnioski do projektu planu, przy czym wnioski wpłynęły wyłącznie od instytucji opiniujących i uzgadniających, które zostały uwzględnione w niezbędnym zakresie.*

*2) plan nie wpłynie niekorzystnie na środowisko i nie pozostawi negatywnych skutków w środowisku, co potwierdziła opracowana prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.*

*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 \_\_\_\_\_ 2022 r. do dnia \_\_\_\_\_ 2022 r., a na dzień \_\_\_\_\_ 2022 r. zaplanowano przeprowadzenie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.*

*5) w wyznaczonym terminie do dnia \_\_\_\_\_ 2022 r. nie wpłynęła żadna uwagi do projektu planu.*

### **SPOSÓB REALIZACJI USTAWOWYCH WYMAGAŃ**

1. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie zrealizowano w następujący sposób:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez określenie linii: rozgraniczających, linii zabudowy (maksymalnych nieprzekraczalnych i linii kierunkowych), przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy (w tym geometrii dachów) oraz ograniczenia odnośnie stosowania materiałów wykończeniowych.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym nakazy i zakazy wprowadzone dla lokalizowanych obiektów oraz ustalenia odnośnie nowo wydzielonych działek. Harmonijne kształtowanie 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 utrzymanie charakteru zabudowy nowoprojektowanej (w powiązaniu ze SUiKZP).

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - poprzez wprowadzenie klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej - w rozumieniu przepisów odrębnych oraz ustaleń w zakresie zagospodarowania wód opadowych, roztopowych i dopuszczenia instalacji odnawialnych źródeł energii.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez wskazanie, że w obszarze opracowania brak jest obiektów ujętych w rejestrze zabytków, i GEZ a obszar opracowania znajduje się w strefie archeologicznej oraz obserwacji archeologicznej.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Z racji przewidywanych w planie 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 podkreśla się przez racjonalnie wykorzystywanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu. Plan 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 jest respektowane w koniecznym zakresie - poprzez wyznaczenie liniami rozgraniczającym, w uporządkowanych relacjach w stosunku do planowanych inwestycji, terenów przeznaczonych pod zabudowę.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Potrzeby, w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, przez brak negatywnych opinii / uzgodnień – nie zostały naruszone.

9) Potrzeby interesu publicznego. Z punktu widzenia interesu publicznego określenie wymagań dla utrzymania ładu przestrzennego poprzez określenie wymaganych parametrów dla terenów komunikacji jak i nowej zabudowy, które uwzględniono w planie.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. W planie określono możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz sprecyzowano zasady ich realizacji. Programowanie zamierzeń pozwoli lepiej wykorzystać istniejącą infrastrukturę techniczną, w tym w sieci i urządzenia techniczne.

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

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

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

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

15) Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny (poza planem) z określeniem warunków powiązań z układem zewnętrznym i ustaleniem parametrów dla 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 ocenę aktualności studium i planów miejscowych, analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych, która została przyjęta przez Radę Miasta uchwałą nr VI/33/19, z dnia 27 lutego 2019 r. Z racji dużego pokrycia miasta opracowaniami planistycznymi (blisko 98%) - w analizie tej założono, że opracowywanie nowych planów postępować będzie bez harmonogramu (w miarę posiadanych środków finansowych) - według potrzeb. W szczególności, że brakujące ok. 2% obszaru miasta obejmuje tereny zainwestowane, zagospodarowane o znikomym ruchu inwestycyjnym. Pozwala to też reagować z odpowiednim wyprzedzeniem na zgłaszane potrzeby inwestycyjne.

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. Projekt planu zmienia możliwości inwestycyjne na obszarze objętym planem miejscowym – w zakresie efektywnej intensywności wykorzystania terenu, przez dopuszczenie obszaru dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - jako dominującej w tym rejonie miasta, zgodnie ze SUiKZP. Plan nie wprowadza nowych elementów, które wpłynęłyby na koszty uzbrojenia terenów i budowy dróg. Na obszarze objętym planem, nie wystąpi zatem potrzeba budowy uzbrojenia i nowych dróg publicznych, poza istniejącymi.

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 Nadrzecznej i rzeki Bóbr - do uchwalenia.**