



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 lipca 2024 r.

Poz. 3932

### UCHWAŁA NR IV/23/24 RADY MIASTA KAMIENNA GÓRA

z dnia 26 czerwca 2024 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Jeleniogórskiej nr 63 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. 2024 r., poz. 609 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 LXXV/474/23 z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Jeleniogórskiej nr 63 w Kamiennej Górze, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kamienna Góra zatwierdzonego uchwałą nr LXXVIII/496/23 Rady Miasta Kamienna Góra z dnia 29 listopada 2023 r., **Rada Miasta Kamienna Góra uchwała, co następuje:**

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jeleniogórskiej nr 63 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) 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.

2. W planie nie określa się uwarunkowań wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 3a, 9, 11, oraz wynikających z art. 15 ust. 2a, 2b i wynikających z art. 15 ust. 3 pkt 1, 2, 3, 4a, 4b, 5, 6, 7, 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) linii zabudowy kierunkowej - należy przez to rozumieć linię wskazującą obowiązujący kierunek lokowania projektowanej zabudowy, równoległe do której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź ściany budynku w poziomie terenu i kalenica dachu;
- 2) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię zabudowy, której nie może przekroczyć obiekt budowlany, w tym wiata i altana, a mogą przekroczyć takie jego elementy jak: okapy, gzymsy, balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia wejść, przy czym nie dopuszcza się naruszenia przepisów odrębnych, np. w zakresie odległości od granicy działki, czy odległości od krawędzi jezdni lub jej skrajni;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, należąca do danej klasy przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie i zajmuje co najmniej 60% powierzchni terenu;
- 4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć funkcje, opisane przez dopuszczone planem klasy przeznaczenia terenu;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, należąca do danej klasy przeznaczenia terenu, która nie dominuje na danym terenie i zajmuje co najwyżej 40% powierzchni terenu;

- 6) sklepie – należy przez to rozumieć obiekt lub jego część służącą sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 400 m<sup>2</sup>;
- 7) 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 „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”.

§ 6. 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.

§ 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.**

### **Ustalenia 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;
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów:
  - a) IIE - teren elektroenergetyki,
  - b) 1KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - c) 1MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) na każdym terenie dopuszcza się drogi i infrastrukturę techniczną z niezbędnymi obiektami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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;
- 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 - na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych zaleca się urządzenie zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w obszarze opracowania nie ma obiektów ujętych w rejestrze zabytków i objętych Gminną Ewidencją Zabytków;
- 2) obszar opracowania znajduje się w całości w granicach strefy archeologicznej oraz obserwacji archeologicznej, w których wszelkie prace ziemne należy prowadzić 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 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, 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) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalną wysokość zabudowy, linie zabudowy - określają ustalenia szczegółowe i rysunek planu,
  - b) gabaryty obiektów, geometria dachów - płaskie lub strome, dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu 20° do 45°;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu, tj. maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy maksymalną wysokość zabudowy - określają ustalenia szczegółowe;
- 3) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) dla obiektu mieszkalnego – 1 miejsce postojowe lub 1 garaż na każde mieszkanie dla pojazdów użytkowników stałych, przy czym ilość miejsc parkingowych zaleca się zwiększyć o 10% dla pojazdów użytkowników okresowych,
  - b) dla obiektu usługowego – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla obiektu sklepu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 64m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) na wyodrębnionych parkingach w ogólnej liczbie miejsc postojowych - do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wymaga się urządzenia co najmniej 1 miejsca postojowego – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 4 do 15, oraz 2 miejsc postojowych jeżeli liczba miejsc postojowych jest równa lub większa niż 16.

**§ 14.** Przyjmuje się następujące nieobowiązujące, tj. informacyjne 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 - część obszaru opracowania, wg. oznaczenia graficznego na rysunku planu, znajduje się w granicach 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 10,0 m i maksymalnie 50,0 m;
- 2) wielkości działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości będą wynosiły od 50 m<sup>2</sup> do 2000 m<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 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) oznaczenie graficzne na rysunku planu „wjazd/wyjazd istniejący” - wskazuje istniejący, urządzony zjazd na nieruchomość, jako bezpośredni lub pośredni dostęp do drogi publicznej - przy czym nie dopuszcza się wykonania nowych zjazdów z ulicy Jeleniogórskiej,
  - e) w odniesieniu do istniejących zjazdów z ulicy Jeleniogórskiej, dopuszcza się przebudowę w przypadku zmiany natężenia ruchu lub charakteru zjazdu - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) infrastrukturę techniczną rozdzielczą dopuszcza się poza obszarami znajdującymi się wewnątrz terenów ograniczonych liniami zabudowy,
  - g) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, inne rozwiązania dopuszcza się w przypadku technicznie lub ekonomicznie uzasadnionego rachunku,
  - h) sieci wodociągowe należy projektować w układach pierścieniowych, zapewniających ciągłość dostawy wody do odbiorców i zabezpieczenie przeciwpożarowe,
  - i) modernizacja i przebudowa istniejącego systemu kanalizacji, budowa nowych elementów sieci winna być prowadzona w sposób umożliwiający rozdzielenie kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
  - j) odprowadzenie ścieków komunalnych - do sieci kanalizacji sanitarnej, inne rozwiązania dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - k) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych może nastąpić przez odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, retencjonowanie i rozsączenie lub inne rozwiązania techniczne - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - l) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącego systemu sieci gazowej prowadzoną w sposób umożliwiający podłączanie nowych użytkowników,
  - m) 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,
  - n) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, przy czym nie dopuszcza się budowy stacji transformatorowych słupowych,
  - o) 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 oraz bezpośrednio na terenie,
  - p) w zakresie oświetlenia ulicznego obowiązuje powiązanie z istniejącym oświetleniem lub budowa nowych układów;

2) nieobowiązujące, tj. informacyjne:

- a) realizacja układu komunikacyjnego lub jego przebudowy powinna obejmować również budowę, przebudowę lub modernizację infrastruktury technicznej,
- b) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego.

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

**§ 18.** 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) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w postaci: elementów z tworzyw sztucznych, blach falistych;
- 2) nakazuje się w obrębie jednego obiektu budowlanego - zachowanie jednolitej formy i kolorystyki stolarki okiennej;
- 3) ustala się pokrycie dachów niepłaskich - łupkami naturalnymi, płytkami imitującymi naturalny łupek, dachówkami w kolorze ceglasczerwonym, blachą w łuskę, rąbek stojący lub trapezową w kolorze grafitowym, dachówkami i płytkami fotowoltaicznymi;
- 4) dla dachów płaskich, tarasów - dopuszcza się stosowanie dachów zielonych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na dachach dopuszcza się montaż ogniw fotowoltaicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 19.** 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 750 m<sup>2</sup> dla przeznaczenia podstawowego i usług oraz 300 m<sup>2</sup> dla przeznaczenia uzupełniającego;
- 2) powierzchnia działki budowlanej dla garażu nie może być mniejsza niż 18 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej służącej lokalizacji infrastruktury technicznej nie może być mniejsza niż 6 m<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**

**§ 20.** Teren elektroenergetyki – oznaczony symbolem 1IE.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) zabudowa techniczna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna nie związana z przeznaczeniem podstawowym – realizowana pod powierzchnią ziemi i nie kolidująca 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) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy nowej oraz istniejącej w przypadku przebudowy – 1 kondygnacja nadziemna i 6,0 m,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się zgodnie z rysunkiem planu, tj. w odległości 0,8 m od istniejącej zabudowy;

## 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,25,
- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,5,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,16.

**§ 21. 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.

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 nie mniej niż 15,0 m, z drogą jednojezdniową, z dwoma pasami ruchu o szerokości minimalnej 2 x 2,25 m, z jedno lub dwustronnym chodnikiem, z jednostronnymi miejscami do parkowania,
- b) dopuszcza się przyjęcie innych parametrów dróg, ulic, chodników – w szczególnych przypadkach, np. dla uspokojenia ruchu - o ile jest to dozwolone przepisami odrębnymi.

**§ 22. 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:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa garażowa do obsługi zabudowy mieszkaniowej,
- c) sklepy,
- d) usługi rzemieślnicze, realizowane w parterach obiektów funkcji podstawowej,
- e) usługi biurowe i administracji realizowane w obiektach o funkcji podstawowej.

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) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy:
  - mieszkaniowej wielorodzinnej 15,0 m,
  - mieszkaniowej jednorodzinnej - 10,0 m,

- usługowej - 10,0 m,
- garażowej - 4,0 m.

b) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne dla terenów MW, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, tj. - w obrysie istniejącej zabudowy, w obrysie linii rozgraniczających oraz w odległościach 6,9 m, 11,4 m, 3,7 m, 8,1 m i 8,8 m od granicy planu,
- kierunkowe ustala się według oznaczenia graficznego na rysunku planu, stosownie do zabudowy istniejącej na tym terenie,

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej - 0,9,
- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy usługowej - 0,4,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy garażowej na wydzielonych działkach budowlanych - 1,0,
- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1,
- e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy jednorodzinnej - 0,4,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,35, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, przy czym wymóg ten nie dotyczy garaży na wydzielonych działkach budowlanych,
- g) maksymalny udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej - 0,6,
- h) maksymalny udział powierzchni zabudowy usługowej - 0,4,
- i) maksymalny udział powierzchni zabudowy garażowej na wydzielonych działkach budowlanych - 1,0.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

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

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

Przewodnicząca Rady Miasta:  
**Iwona Szczerbaty**

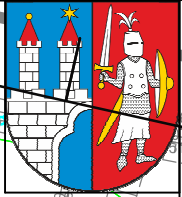
---

<sup>[1]</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2024 r. poz. 721

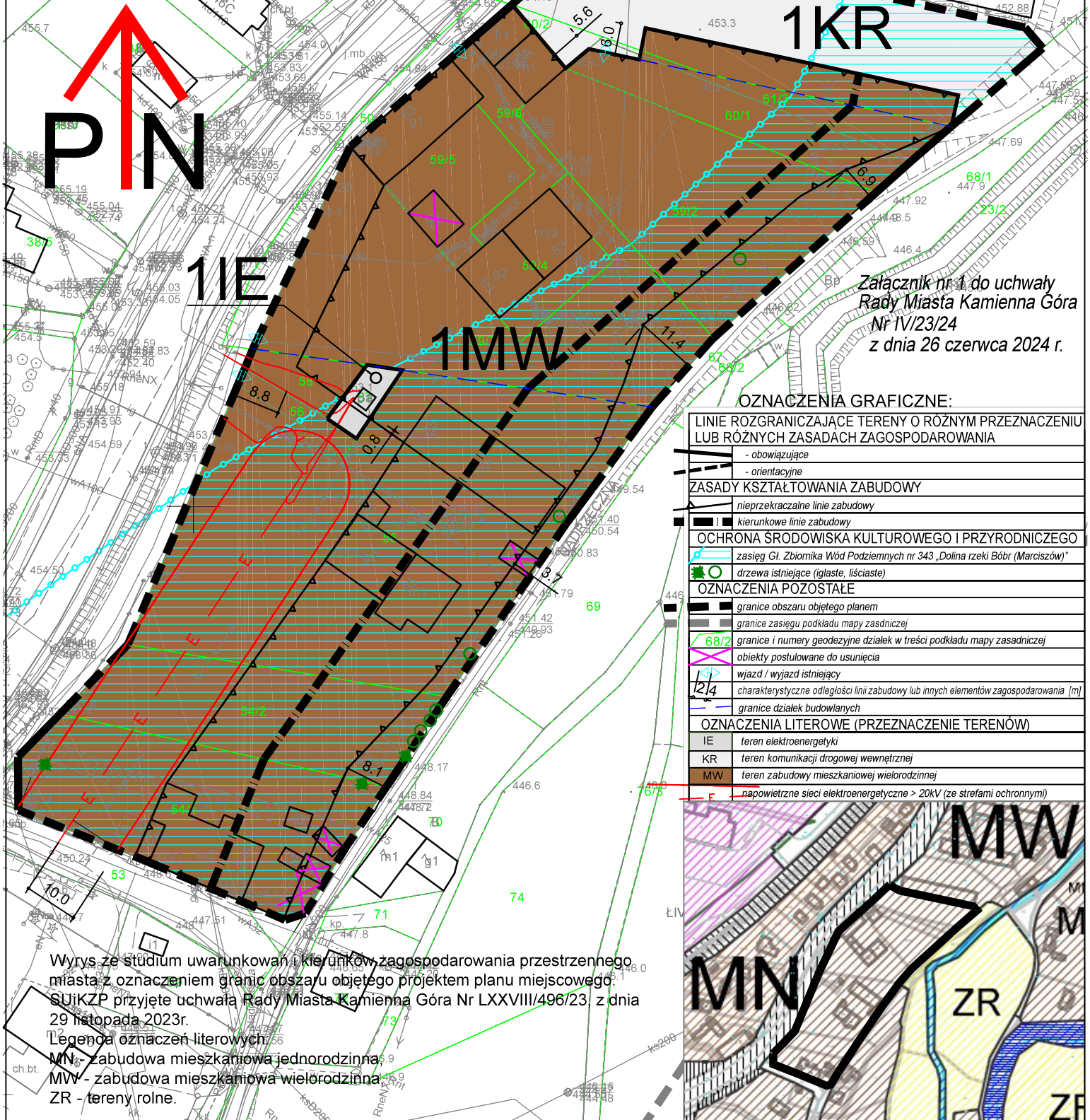
<sup>[2]</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739



0 5 10 25 50 75 100 150  
 Mapa zasadnicza w postaci wektorowej, Licencja nr GD 6642.1.509.2023-0207\_CL1, z dnia 29.05.2023r.



# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jeleniogórskiej nr 63 w Kamiennej Górze

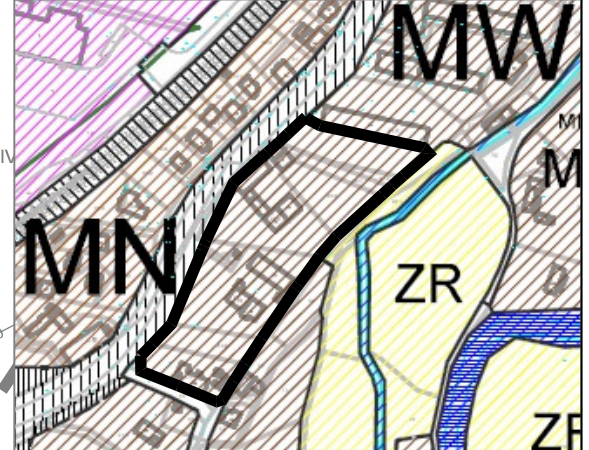


Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miasta Kamienna Góra Nr IV/23/24 z dnia 26 czerwca 2024 r.

**OZNACZENIA GRAFICZNE:**

<b>LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA</b>	
	- obowiązujące
	- orientacyjne
<b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b>	
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	kierunkowe linie zabudowy
<b>OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO</b>	
	zasięg Gł. Zbiornika Wód Podziemnych nr 343 „Dolina rzeki Bóbr (Marciszów)”
	drzewa istniejące (iglaste, liściaste)
<b>OZNACZENIA POZOSTAŁE</b>	
	granice obszaru objętego planem
	granice zasięgu podkładu mapy zasadniczej
	granice i numery geodezyjne działek w treści podkładu mapy zasadniczej
	obiekty postulowane do usunięcia
	wjazd / wyjazd istniejący
	charakterystyczne odległości linii zabudowy lub innych elementów zagospodarowania [m]
	granice działek budowlanych
<b>OZNACZENIA LITEROWE (PRZEZNACZENIE TERENÓW)</b>	
IE	teren elektroenergetyki
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
MW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
F	napowietrzne sieci elektroenergetyczne > 20kV (ze strefami ochronnymi)

Wyrus ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego SUJKZP przyjęte uchwałą Rady Miasta Kamienna Góra Nr LXXVIII/496/23, z dnia 29 listopada 2023r.  
 Legenda oznaczeń literowych:  
 MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna  
 MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna  
 ZR - tereny rolne



Załącznik nr 2 do uchwały nr IV/23/24  
Rady Miasta Kamienna Góra  
z dnia 26 czerwca 2024 r.

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

Podczas konsultacji społecznych (wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) z uwzględnieniem wyznaczonego terminu uwagi zostały złożone przez jednego Interesariusza - w odniesieniu do działek nr 55/1 i 55/2, obr. 5 (uwagi wpłynęły 10 maja 2024, jednak nie zostały przygotowane na formularzu wymaganym w/g ministerialnego rozporządzenia, w związku z tym wystosowano prośbę o przesłanie uwag na właściwym formularzu, to wystąpienie z kolei nie zostało podpisane co również uzupełniono, przyjęto, że uwagi zostały zgłoszone w terminie, a ich ostateczne brzmienie wynika z przeprowadzonej korespondencji wymienionej w trakcie prac nad projektem planu miejscowego), tj.:

#### **1. Zmiana przeznaczenia podstawowego na „teren zabudowy usługowej”.**

Propozycja rozpatrzenia. Teren objęty projektem planu miejscowego znajduje się w strefie D4 (i fragment strefy B) jest to obszar redukcji parametrów zabudowy o większej intensywności (wielorodzinnej, usługowej i centrotwórczej). Nie ma potrzeby zmiany funkcji dla części terenu 1MW z uwagi na konieczność zachowania spójności ze SUIKZP oraz dopuszczenia innych przeplatających się struktur funkcjonalnych.

Uzasadnienie. Niemal cały obszar opracowania stanowi teren 1MW (obok terenu 1E i 1KR – o niewielkiej powierzchni). Nieruchomość składająca się z działek 55/1 i 55/2 (o łącznej powierzchni = 2384+1285=3669 m<sup>2</sup>) stanowi ok. 33% terenu 1MW. Tymczasem projekt APP dopuszcza przeznaczenie uzupełniające nie dominujące na danym terenie w 40% jego wielkości. W przeznaczeniu uzupełniającym projekt APP dopuszcza m. inn. sklepy (definiowane w opracowaniu – jako obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 400 m<sup>2</sup>) nie ma zatem potrzeby wyłączenia opisanych działek jako odrębnego konturu (terenu) i ograniczenia jego funkcji. Takie przeznaczenie terenu odpowiada ustaleniom SUIKZP, tj. MW z usługami podstawowymi - sklepem (w opisie strefa B - zabudowa mieszkaniowa z usługami oraz strefa D4 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna o niskiej intensywności).

#### **2. Zmiana - kształtowanie zabudowy „nachylenie dachu od 20 stopnia do 45 stopnia”.**

Propozycja rozpatrzenia. Projekt APP przewiduje dachy płaskie lub strome symetryczne o nachyleniu 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> i kierunkuje zabudowę odpowiednio do zastanego układu urbanistycznego. Proponuje się uwzględnić wnioszek i zmienić minimalną wartość nachylenia dachu na wnioskowane 20<sup>0</sup>.

Uzasadnienie. Obszar łączący struktury zabudowy (w tym różne funkcje) nie charakteryzuje się wyraźnym kształtem zabudowy, można tu dostrzec zarówno dachy płaskie jak i dachy o nachyleniu ok. 45<sup>0</sup> – w dwóch dawnych gospodarstwach rolnych i zabudowie wyraźnie siedliskowej (nie tworzącej miejskiej tkanki urbanistycznej). Nadto realizacje ostatnich lat (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – ukierunkowana w sposób nie związany z jakimkolwiek układem urbanistycznym) wprowadziła dodatkowy chaos w przestrzeni między „naturalnymi” przeszkodami (ulicą Jeleniogórską i obniżeniem terenu z Młynówką). W projekcie APP przyjęto więc wyraźne ukierunkowanie zabudowy (przez ustanowienie kierunkowej linii zabudowy), i rozluźnienie warunków urbanistycznych w zakresie układu dachów. Brak w obszarze opracowania oraz w najbliższym otoczeniu obiektów zabytkowych (teren znajduje się w całości w granicach strefy archeologicznej oraz obserwacji archeologicznej) więc nie ma konieczności powtórzenia procesu opiniowania i uzgadniania (PSOZ – nie zajął stanowiska ani we wnioskach ani w procesie opiniowania i uzgadniania projektu planu). Uwzględnienie wniosku nie generuje potrzeby ponowienia procesu opiniowania i uzgadniania.

3. Zmiana miejsc parkingowych na „1 miejsce na 64 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej” lub „2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej”.

#### **4. Proponowana zmiana zapisu paragrafu 13 punkt 3 pkt d. na „zgodnie z przepisami odrębnymi”.**

Propozycja rozpatrzenia. Proponuje się zachować wymaganą ilość miejsc postojowych – bez zmian i nie odnosić ilości MP do „przepisów odrębnych” a skorygować ilość MP dla NPS przyjmując parametr proporcji MP do MP NPS z opisanych poniżej uwarunkowań „przepisów odrębnych”.

Uzasadnienie. Przy powierzchni handlowej 400 m<sup>2</sup> i parametrach zadanych w projekcie APP – konieczne będzie urządzenie 13MP, w tym 2 dla NPS, przy wskaźniku 1/64 - 7MP, w tym 2 dla NPS, a przy wskaźniku 2/100 - 8MP, w tym 2 dla NPS – takie proporcje wydają się nieracjonalne. Dla funkcji usług podstawowych i asortymentu spożywczego należy przyjąć większą częstotliwość wymiany parkowanych pojazdów, a więc przyjęte w projekcie APP wymagania mogą budzić wątpliwości co do ilości MP dla NPS, natomiast ogólna liczba MP jest właściwa i odpowiada parametrom przyjętym w mieście dla obiektów handlowych o zakładanym profilu.

Dostępne przepisy odrębne ustalają proporcje wymaganej ilości MP dla NPS na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i strefach ruchu (ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, t.j. z dnia 6 marca 2024 r. (Dz.U. z 2024 r., poz. 320), w następujący sposób:

1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;

2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40 (...);

W projekcie APP wymaga się urządzenia co najmniej 2 miejsc postojowych – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 4 do 25, oraz 3 miejsc postojowych jeżeli liczba miejsc postojowych jest równa lub większa niż 26. Większej ilości MP w obrębie istniejącej struktury zabudowy istniejącej nie przewiduje się. Wymagania ustalone w projekcie APP odnoszą się do wyodrębnionych parkingów na terenach funkcyjnych – innych niż wymienione w ustawie o drogach publicznych. Ponieważ jednak wniosek zmierza do ustalenia wymagań w tym zakresie na bardziej racjonalnym poziomie - ograniczono konieczną ilość MP dla NPS do 1 przy liczbie stanowisk 4-15 oraz 2 przy liczbie stanowisk większej precyzując jednocześnie sposób ich rozliczania. Korekta w takim zakresie nie narusza warunków opinii i uzgodnień nie ma więc konieczności ponowienia tego procesu.

5. W paragrafie 14 punkt 2, usunięcie górnej granicy powierzchni działki.

Propozycja rozpatrzenia. W § 14 zawarte są nieobowiązujące, informacyjne 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 – nie ma tu mowy o powierzchniach. Zapewne chodzi o § 15 (pkt 2), który dotyczy prowadzenia procedury obejmującej scalanie i podział z wartością maksymalną wielkości działek powstających w wyniku podjęcia tej procedury – na 2000 m<sup>2</sup>. Nie przewiduje się zmiany w tym zakresie.

Uzasadnienie. Przepis odnosi się wyłącznie do szczególnej procedury obejmującej scalenie i podział nieruchomości, w przypadku nieruchomości objętych wnioskiem – nie zachodzi taka potrzeba.

Załącznik nr 3 do uchwały nr IV/23/24  
Rady Miasta Kamienna Góra  
z dnia 26 czerwca 2024 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 IV/23/24

Rady Miasta Kamienna Góra

z dnia 26 czerwca 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**