



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 lutego 2024 r.

Poz. 1076

UCHWAŁA NR LXIII/440/24 RADY GMINY KAMIENNA GÓRA

z dnia 31 stycznia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Ogorzelec.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr LIII/352/23 z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Ogorzelec, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamienna Góra” zatwierdzonego uchwałą nr VII/41/99 Rady Gminy Kamienna Góra z dnia 26 sierpnia 1999 r., z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Kamienna Góra uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Ogorzelec, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunkach planu w skali 1:1000, będący integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Dane przestrzenne dla planu miejscowego stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

5. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich obszarów i krajobrazów;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.

6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) obowiązujące ustalenia planu:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
- d) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej, ujętej w gminnej ewidencji zabytków,
- e) symbol terenu,
- f) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- g) pas zieleni izolacyjnej;

2) obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – średnie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 1%,
- b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – wysokie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 10%;

3) oznaczenia informacyjne:

- a) obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,
- b) granica terenu kolejowego,
- c) powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach, jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12°;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenów nie przeznaczonych w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone odpowiednio: na działce budowlanej lub terenie, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 5) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć funkcje usługowe, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także usługi z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego, warsztatów samochodowych, obiektów obsługi pojazdów (w tym stacji paliw), oraz funkcji usługowych wymagających otwartego składowania materiałów, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego;
- 6) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć naturalnie ukształtowaną, zwartą zieleń o wysokim współczynniku zieleni wysokiej i średniowysokiej, pełniącą rolę izolacyjną dla terenów mieszkaniowych i ciągów komunikacyjnych;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
- 8) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków - mierzoną według wytycznych zawartych w przepisach odrębnych,

b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami - mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **U** - teren usług;
- 4) **PP-PS** - teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 5) **KDD** - teren drogi dojazdowej;
- 6) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) **IG** - teren gazownictwa;
- 8) **RN** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 9) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 10) **ZP** - teren zieleni urządzonej.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 49 m, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) cały obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zaznaczonych na rysunku planu, na których obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 2 obowiązują:
 - a) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
 - b) wyniesienie poziomu zerowego pierwszej nadziemnej kondygnacji budynku ponad poziom odpowiadający 1% średniemu prawdopodobieństwu wystąpienia powodzi, wynikający z map zagrożenia powodziowego,
 - c) zmniejszenie wrażliwości obiektów budowlanych na zalanie w wyniku powodzi, w szczególności poprzez zastosowanie wodoodpornych lub niewrażliwych na wodę materiałów i wyrobów budowlanych, zabezpieczenie konstrukcji oraz zabezpieczenie wszelkich instalacji i przyłączy przed uszkodzeniem w czasie powodzi,
 - d) w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy lub odbudowy istniejących obiektów budowlanych, zabezpieczenie przed wodami powodziowymi w sposób wskazany w pkt c);
- 4) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 2, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 5) zakazuje się prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) zakazuje się realizacji działalności powodującej emisję związków odorowych, takich jak siarkowodor, amoniak, styren, toluen, ksylen, propanon (aceton), metanol, n-butanon, butanal, kwas etanowy (octowy) tiolety, siarczyny, disulfidy oraz aminy, w szczególności: cukrownie, garbarnie, mleczarnie, zakłady chemiczne,

oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, kompostownie, instalacje mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów, zakłady termicznego przekształcania odpadów, zakłady segregacji odpadów, obiekty produkcji zwierzęcej oraz biogazownie oraz zakłady o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

- 7) tereny kwalifikuje się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) **MN** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MW** jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) cały obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązuje nawiązanie nowej zabudowy do historycznej miejscowej tradycji architektonicznej i kompozycji przestrzennej w zakresie lokalizacji, skali, ukształtowania bryły, kształtu i wysokości dachu, materiału elewacji, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu znajdującymi się w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 2) wyznacza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, ujętą w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują przepisy odrębne.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 2000 m² dla terenów **PP-PS**,
 - b) 1500 m² dla terenów **MW**,
 - c) 450 m² dla terenów **MN, U**,
 - d) 2 m² dla infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 15 m terenów **PP-PS, MW, MN**,
 - b) 10 m dla terenu **U**,
 - c) 1 m dla infrastruktury technicznej;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

§ 8. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o teren istniejącej drogi publicznej dojazdowej KDD, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej KR oraz drogi znajdujące się poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, parkingów, dróg rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi:
 - a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 6 m,
 - b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,
 - c) nawierzchnia utwardzona;
- 4) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg rowerowych i ciągów pieszych:
 - a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,

- b) nawierzchnia utwardzona;
- 5) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
- a) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce lub garaż na 1 lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 12 miejsc na 10 mieszkań,
 - dla zabudowy usługowej – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla zabudowy produkcyjnej - 2 miejsca postojowe na 10 stanowisk pracy,
 - b) obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody,
 - c) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych obowiązują przepisy odrębne;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują przepisy odrębne;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,
 - c) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem biogazowni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną wytworzoną z odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 8) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje – przebudowa i rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 9) w zakresie odpadów obowiązuje:
 - a) zakaz składowania odpadów,
 - b) zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu,
 - c) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) uzupełniające: teren usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy,
 - b) w ramach usług dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - c) usługi nieuciążliwe dopuszcza się jako obiekty:
 - wbudowane w budynek mieszkalny,
 - wolnostojące o powierzchni przeznaczonej na tą funkcję nie większej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę,
 - c) wysokość budynków:
 - mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 10 m,
 - gospodarczych i garaży 5 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,
 - e) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,05,
 - maksymalna - 0,6,
 - f) geometria dachu - dachy dwuspadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach bryły głównej budynku z możliwością wprowadzenia innych elementów dachu np. lukarny, naczółki, poniżej głównej kalenicy, pokryte łupkiem, dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, brązowym, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1000 m²,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 450 m².

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) uzupełniające:
 - teren usług,
 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy,
- b) zabudowę wielorodzinną dopuszcza się jako budynki do 4 mieszkań,
- c) w ramach usług dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- d) usługi nieuciążliwe dopuszcza się jako obiekty:
 - wbudowane w budynek mieszkalny,
 - wolnostojące o powierzchni przeznaczonej na tą funkcję nie większej niż 30% powierzchni działki budowlanej;

3) teren w części znajduje się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 2 oraz zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w oględności mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość budynków:
 - mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 12 m,
 - gospodarczych i garaży 5 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,
- d) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,05,
 - maksymalna - 0,8,
- e) geometria dachu - dachy dwuspadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach bryły głównej budynku z możliwością wprowadzenia innych elementów dachu np. lukarny, naczółki, poniżej głównej kalenicy, pokryte łupkiem, dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglasy, brązowym, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
- f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1000 m²,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 450 m².

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW**, **2MW** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) uzupełniające - teren usług;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) w ramach usług dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- b) teren **2MW** w części znajduje się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 2, 3 i 4 oraz zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w oględności mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę,
- c) wysokość budynków:
 - mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 15 m,
 - gospodarczych i garaży 5 m,
- d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 4,
- e) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,05,
 - maksymalna – 1,0,
- f) geometria dachu - dachy dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach bryły głównej budynku z możliwością wprowadzenia innych elementów dachu np. lukarny, naczółki, poniżej głównej kalenicy, pokryte łupkiem, dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, brązowym, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
- g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m².

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – teren usług,
- b) uzupełniające:
 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy,
- b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie w formie adaptacji istniejących budynków, w tym ich rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu,
- c) w sąsiedztwie obszaru kolejowego oznaczonego na rysunku planu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę,
- c) wysokość budynków:
 - usługowych i mieszkalnych - nie większa niż 15 m,
 - gospodarczych i garaży 5 m,
- d) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,05,
 - maksymalna – 1,0,

- e) dachy dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach bryły głównej budynku z możliwością wprowadzenia innych elementów dachu np. lukarny, naczółki, poniżej głównej kalenicy, pokryte łupkiem, dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglстым, brązowym, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
- f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1PP-PS**, **2PP-PS**, **3PP-PS** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- teren produkcji przemysłowej,
- teren składów i magazynów,

b) uzupełniające:

- teren usług,
- teren zieleni urządzonej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) na terenie **1PP-PS**:

- w sąsiedztwie obszaru kolejowego oznaczonego na rysunku planu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej od strony terenów mieszkaniowych, o szerokości co najmniej 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) tereny **2PP-PS** i **3PP-PS** w części znajdują się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 2, 3 i 4 oraz zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

- budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę,
- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które mogą być lokalizowane poza liniami zabudowy,

c) wysokość budynków - nie większa niż 15 m,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,01,
- maksymalna - 1,00,

e) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 30° do 45° lub dachy płaskie,

f) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m².

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren drogi dojazdowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 3,5 m do 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) szerokość jezdni – minimum 3,5 m.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, od 3,5 m do 15 m z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań i placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IG** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren gazownictwa;

2) zasady zagospodarowania terenu: utrzymanie obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą gazowniczą; jak również ich remont, budowa i przebudowa;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 50% powierzchni działki.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RN, 2RN, 3RN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- b) uzupełniające - teren wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS** obowiązuje następujące przeznaczenie terenu:

1) podstawowe - teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się lokalizację budowli hydrotechnicznych.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) podstawowe - teren zieleni urządzonej,
- b) uzupełniające - teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
- b) tereny w części znajdują się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje ustalenia zawarte w § 5 pkt 2.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 21. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, w wysokości 30% dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kamienna Góra.

§ 23. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Kamienna Góra.

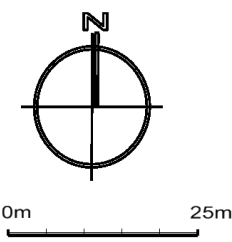
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Piotr Pawlik



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W MIEJSCOWOŚCI OGORZELEC

RYSUNEK PLANU
skala 1:1000



Załącznik nr 1
do uchwały Nr LXIII/440/24
Rady Gminy Kamienna Góra
z dnia 31.01.2024 r.

Informacje o źródle pochodzenia materiału z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
STAROSTA KAMIENNOGÓRSKI, licencja nr GD.6642.1401.2023_5207_P z dnia 26.04.2023 r.
Informacja o układzie współrzędnych:
PL-2000 (strefa VI) – EPSG:2179

LEGENDA

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętego w gminnej ewidencji zabytków
- Granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej, ujętej w gminnej ewidencji zabytków
- 1RN Symbol terenu
- ▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Pas zieleni izolacyjnej
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U Teren usług
- PP-PS Teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów
- KDD Teren drogi dojazdowej
- KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- IG Teren gazownictwa
- RN Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- ZP Teren zieleni urządzonej

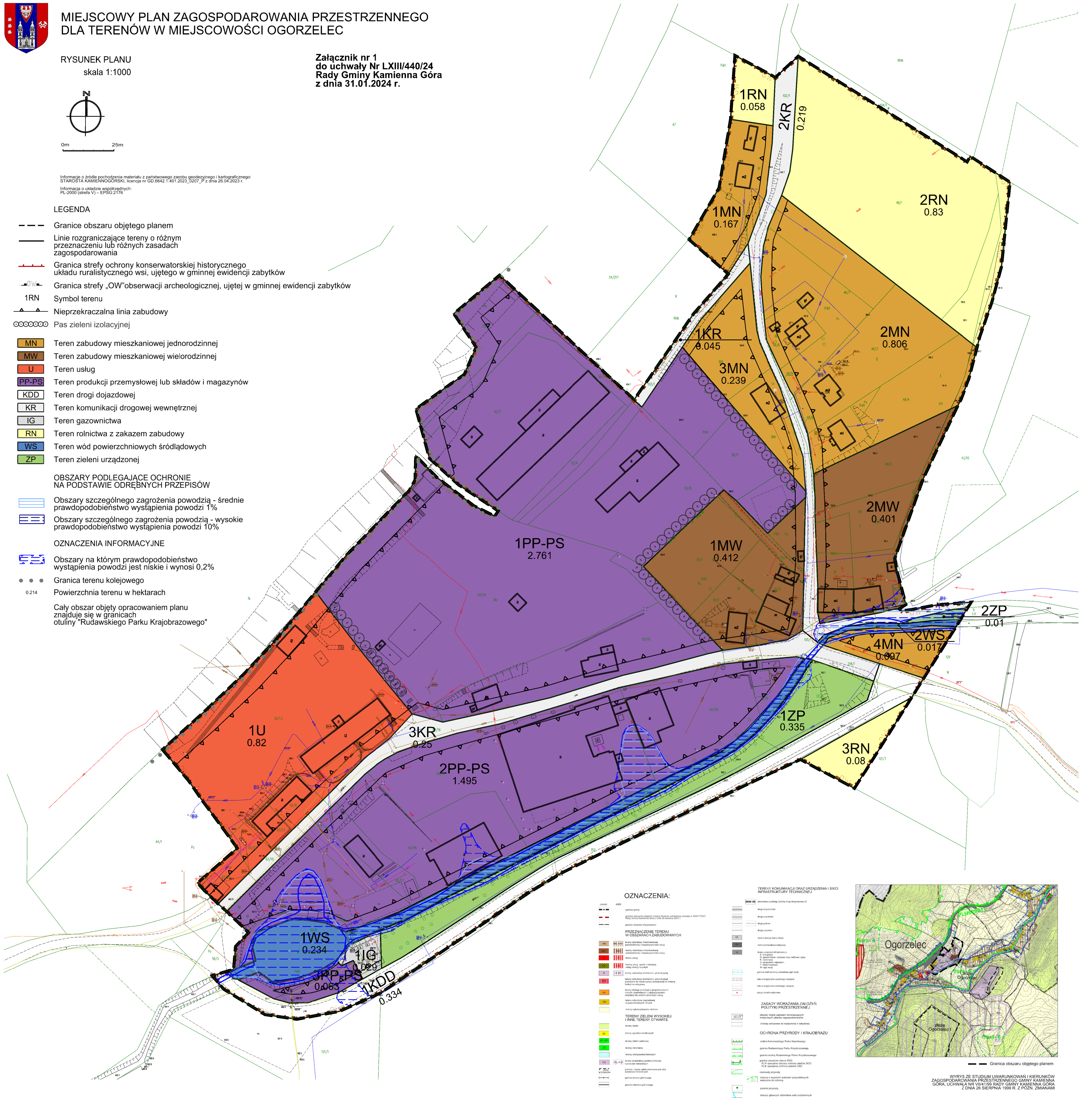
OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

- Obszary szczególnego zagrożenia powodzi - średnie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 1%
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzi - wysokie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 10%

OZNACZENIA INFORMACYJNE

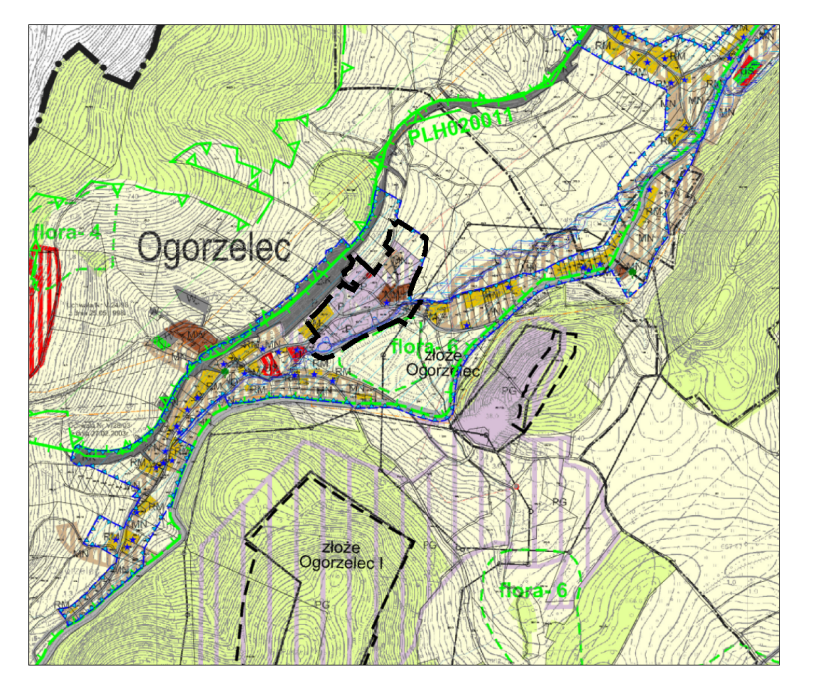
- Obszary na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%
- Granica terenu kolejowego
- 0,214 Powierzchnia terenu w hektarach

Cały obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach otuliny "Rudawskiego Parku Krajobrazowego"



OZNACZENIA:

- PRZEZNACZENIE TERENU W OBSZARACH ZABUDOWANYCH**
- TERENY ZIELNI WYSOKIEJ I INNE TERENY OTWARTE**
- TERENY KOMUNIKACJI ORAZ URZĄDZENIA I SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- ZASADY WYRAŻANIA ZAI OZEŃ POLITYKI PRZESTRZENNEJ**
- OCHRONA PRZYRODY I KRAJOBRAZU**



WYTRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAMIENNA GÓRA, UCHWAŁĄ NR VB41/19 RADY GMINY KAMIENNA GÓRA Z DNIA 26 SIERPNIA 1999 R. Z POZ. 224/MNAM

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIII/440/24
RADY GMINY KAMIENNA GÓRA
z dnia 31 stycznia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Ogorzelec nie złożono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIII/440/24
RADY GMINY KAMIENNA GÓRA
z dnia 31 stycznia 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. W obszarze objętym Planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

§ 2. Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
- 3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 6) innych środków zewnętrznych;
- 7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 3. Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIII/440/24

RADY GMINY KAMIENNA GÓRA

z dnia 31 stycznia 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