



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 1 września 2021 r.

Poz. 4001

### UCHWAŁA NR XLIII/276/21 RADY MIASTA KAMIENNA GÓRA

z dnia 25 sierpnia 2021 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wojska Polskiego i Słonecznej 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. 2021 r., poz. 1372), ze zm., oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. 2021 r., poz.741), ze zm., w związku z uchwałą nr XXXIV/201/20 z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wojska Polskiego i Słonecznej w Kamiennej Górze, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kamienna Góra zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/118/12 Rady Miasta Kamienna Góra z dnia 30 maja 2012 roku, **Rada Miasta Kamienna Góra uchwała, co następuje:**

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Wojska Polskiego i Słonecznej 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, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby 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;
- 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) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak potrzeby wskazania takich zasad;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wskazania sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 3) uwarunkowań wynikających z art. 15 ust. 3 pkt 1, 2, 3, 3a, 4, 4a, 4b, 5, 6, 7, które nie występują w granicach planu.

§ 4. 1. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu, przy czym każda grupa ma odrębne oznaczenie, a w obrębie grupy – w szczególnych przypadkach wskazano również odrębne oznaczenie dla kategorii,

1) infrastruktura techniczna - grupa obejmuje następujące kategorie:

a) infrastruktura techniczna sieciowa (w obrębie innych terenów i na wyodrębnionych terenach – odpowiednio oznaczone):

- sieci i urządzenia do przesyłania i dystrybucji ciepła wraz z obiektami do jego wytwarzania (C),
- sieci elektroenergetyczne wraz z obiektami stacji transformatorowych (E),
- sieci gazowe wraz z obiektami stacji redukcyjno-pomiarowych gazu (G),
- sieci kanalizacyjne wraz z urządzeniami i obiektami przepompowni (K),
- sieci wodociągowe wraz z urządzeniami i obiektami hydroforni (W),
- sieci i urządzenia telekomunikacyjne (T);

b) infrastruktura techniczna komunikacyjna:

- drogi i ulice z dopuszczeniem miejsc postojowych oraz inne ciągi komunikacyjne – na wyodrębnionych terenach oznaczonych w planie KD i dalej odpowiednio sklasyfikowane technicznie,
- drogi, ulice, inne ciągi komunikacyjne i miejsca postojowe – w obrębie innych terenów, niezbędne dla obsługi komunikacyjnej terenu, działki lub budynku,
- obiekty obsługi komunikacji samochodowej, garaże na wyodrębnionych terenach oznaczonych w planie KS;

2) tereny zabudowy usługowej - grupa obejmuje następujące kategorie, oznaczone w planie lit. U:

- a) tereny i obiekty handlu detalicznego mało powierzchniowego o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 400 m<sup>2</sup> - zwane dalej sklepami, oraz powiązane z nimi zamknięte składy i magazyny,
- b) tereny i obiekty hotelowe,
- c) tereny i obiekty gastronomiczne,
- d) tereny i obiekty biurowe,
- e) tereny i obiekty usług drobnych,
- f) tereny i obiekty pracowni projektowych i artystycznych;

3) tereny zabudowy usług publicznych - grupa obejmuje następujące kategorie, oznaczone w planie lit. UP:

- a) tereny i obiekty usług kultury,
- b) tereny i obiekty oświaty - przedszkole,
- c) tereny i obiekty usług zdrowia,
- d) tereny i obiekty usług sportu,
- e) tereny i obiekty biurowe.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) biurach – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, doradztwem, finansami, projektowaniem, ubezpieczeniami, obsługą nieruchomości, reklamą, tłumaczeniami, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, informatyką, administracją, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 2) pracowniach artystycznych – należy przez to rozumieć pomieszczenia, budynki lub ich części wyspecjalizowane do potrzeb tworzenia utworów artystycznych, w tym studia nagrań a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 3) sklepach – należy przez to rozumieć obiekty lub ich części służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m<sup>2</sup>, oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych, loteryjnych i zakładów sportowych a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 4) usługach drobnych – należy przez to rozumieć punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu.

3. Na każdym terenie dopuszcza się zielen i budowlę towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 5. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) linia zabudowy maksymalna nieprzekraczalna - linia zabudowy, której nie może przekroczyć żaden kubaturowy obiekt budowlany, za wyjątkiem osłon śmietnikowych, przy czym lokalizacja obiektów kubaturowych nie może naruszać innych przepisów odrębnych, np. w zakresie wymaganej skrajni drogi, czy odległości od krawędzi jezdni, granicy działki;
- 2) linia zabudowy obowiązująca – linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany kubaturowego obiektu budowlanego, na długości co najmniej 70% elewacji podstawowej bryły obiektu i z zastrzeżeniem:
  - a) wyłączenia przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu,
  - b) wyłączenia elementów przestrzennych otwartych, tj. schodów, podjazdów dla niepełnosprawnych, balkonów, pilastrów, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odprowadzenia wody opadowej z budynku, zdobień elewacji i podobnych elementów - o ile nie obejmują więcej niż 30% długości elewacji podstawowej bryły obiektu,
  - c) wyłączenia elementów przestrzennych zamkniętych, stanowiących o kubaturze budynku, tj. wykuszy, ganków, podcieni i innych podobnych - o ile nie obejmują więcej niż 30% długości elewacji podstawowej bryły obiektu, nie są wyższe niż 5 m i nie odступują od linii obowiązującej o więcej niż 2 m,
  - d) wyłączenia zawarte w lit. a, b, c nie mogą naruszać innych przepisów szczególnych, np. w zakresie wymaganej skrajni drogi, czy odległości od krawędzi jezdni, granicy działki;
- 3) obsługa komunikacyjna – dojazd pojazdem samochodowym odpowiadającym przeznaczeniu nieruchomości z wyłączeniem incydentalnej obsługi (np. dla zabudowy mieszkaniowej – dojazd samochodem osobowym z wyłączeniem obsługi związanej z wywiezieniem śmieci, dostawą mebli, dojazdem jednostek ratowniczo-gaśniczych PSP, dojazdem karetki pogotowia);
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu, działki lub budynku – część przeznaczenia terenu, działki lub budynku stanowiąca strukturę techniczno-użytkową, należąca do danej kategorii przeznaczenia, 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;
- 5) przeznaczenie terenu – funkcje, które są dopuszczone na określonym terenie;
- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu, działki lub budynku – część przeznaczenia terenu, działki lub budynku stanowiąca strukturę techniczno-użytkową, należąca do danej kategorii przeznaczenia, 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;
- 7) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, lub liniami rozgraniczającymi i granicami obszaru objętego planem - oznaczona odrębnym oznaczeniem literowym.

§ 6. Jeśli w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 3 planu „Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem”, nie określono żadnych warunków dla poszczególnych grup ustaleń – należy przyjąć do rozstrzygnięcia ustalenia rozdziału 2 planu „Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem”.

§ 7. Ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 planu stanowią uzupełnienie, uściślenie ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 2, w odniesieniu do każdego z terenów, a w przypadku rozbieżności ustalenia szczegółowe - otrzymują pierwszeństwo nad ustaleniami ogólnymi.

§ 8. Wszystkie oznaczenia graficzne pokazane na rysunku planu poza granicami opracowania - stanowią wyłącznie informację o znaczeniu kompozycyjnym, oraz o powiązaniach przestrzennych i komunikacyjnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem**

§ 9. Przyjmuje się następujące 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) E - teren sieci elektroenergetyczne wraz z obiektami stacji transformatorowych
  - b) KDL-1 i KDL-2 – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
  - c) KDP – teren ciągu pieszego,
  - d) KDW-1 do KDW-3 – tereny dróg wewnętrznych,
  - e) KS - teren obsługi komunikacji samochodowej,
  - f) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - g) MU-1 do MU-4 - tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami,
  - h) U-1 do U-3 - tereny zabudowy usługowej,
  - i) UP-1 i UP-2 - tereny usług publicznych,
  - j) ZP-1 i ZP-2 - tereny zieleni publicznej;
- 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.

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

- 1) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
  - a) o część obszaru planu znajduje się w strefie obszaru śródmieścia - funkcjonalnego centrum, według oznaczenia graficznego na rysunku planu A1, pozostały obszar znajduje się w strefie obszaru śródmieścia według oznaczenia graficznego na rysunku planu B1,
  - b) dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w przypadku, gdy lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi,
  - c) w przypadku braku linii zabudowy na terenie lub nieruchomości – uznaje się obrys zabudowy istniejącej, wskazanej do zachowania, za równorzędny z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w takiej sytuacji niezależnie od linii zabudowy dopuszcza się lokowanie obiektów małej architektury, a w przypadku wyburzenia istniejącej zabudowy, usytuowanie nowego budynku należy dostosować do jego obrysu przed wyburzeniem, przy czym wymienione odstępstwa dopuszcza się z zachowaniem warunków technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) wymaga się zachowania przejścia przez teren MW oraz ZP-1 oznaczonego na rysunku planu przejścia opisanego jako „przejście do obowiązkowego zachowania” o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m;
- 2) ustanawia się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, według oznaczenia graficznego na rysunku planu;
- 3) zabudowę istniejącą oznaczoną na rysunku jako wskazaną do zachowania uznaje się za element kompozycji przestrzennej i ustanawia się dla niej wymóg zachowania jej układu przestrzennego w zakresie wysokości zabudowy i jej układu dachów.

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

- 1) obowiązujące:
  - a) tereny oznaczone w planie symbolem MW, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

- b) tereny oznaczone w planie symbolem MU, U, UP, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, należą do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych,
  - c) obejmuje się szczególną pieczę dużych rozmiarów drzewo, oznaczone na rysunku planu - topolę białą (*populus alba*), w odniesieniu do tego drzewa wymaga się realizacji infrastruktury technicznej sieciowej poza zasięgiem jego korony i nie dopuszcza się utwardzenia większej powierzchni - niż wykonana na dzień wejście w życie planu,
  - d) wszelkie ograniczenia dotyczące uciążliwości – nie dotyczą inwestycji w zakresie łączności,
  - e) z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, dopuszcza się mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii;
- 2) nieobowiązujące, tj. informacyjne:
- a) w obrębie terenu U-1, znajduje się pomnik przyrody oznaczony na rysunku planu - dąb szypułkowy (*querqus robur*, numer porządkowy RDOS - 518), w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne,
  - b) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych zaleca się urządzenie zieleni.

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

1. W obszarze opracowania nie ma obiektów ujętych w rejestrze zabytków.
2. Ustanawia się ochronę konserwatorską dla następujących obiektów: nr 4 przy ul. T. Kościuszki, nr 7 przy ul. Słonecznej oraz nr 18, 20, 22, 24, 26, 34 przy ul. Wojska Polskiego.
3. Dla zapewnienia pełnej ochrony obiektów, dla których ustanowiono ochronę konserwatorską - należy dążyć do:
  - 1) zachowania lub odtworzenia historycznej bryły, rzutu i układu dachu;
  - 2) odtworzenia historycznej kompozycji i wystroju elewacji, w tym kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów;
  - 3) odtworzenia, uzupełnienia zdegradowanych, uszkodzonych, lub zniszczonych elementów wystroju i kompozycji elewacji, oraz detali architektonicznych;
  - 4) odtworzenia historycznej faktury i kolorystyki tynków;
  - 5) odtworzenia historycznego wyglądu zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej.
4. Dla obiektów objętych ochroną konserwatorską wskazuje się ich szczególnie cenne elementy:
  - 1) nr 4 przy ul. T. Kościuszki:
    - a) bryła obiektu,
    - b) forma dachu,
    - c) kompozycja elewacji (układ okien, podziały poziome i pionowe),
    - d) stolarka okienna i drzwiowa (podziały i kształty w tym wypełnienie łęków), dekoracje architektoniczne kamiennej elewacji: portal flankowany przez reliefowe rzeźby Merkurego i Fortuny oraz dwa putta z kartuszem, balkon, szczyt z kartuszem, flankowany przez dwie postaci kobiece, w tle okręt, parowiec, pilastry, boniowanie, wolutowe, modernistyczne lukarny, nad kapitelami kartusze z symbolami handlu, żeglugi, brama żelazna - dekoracyjna, stolarka drzwi, witraże,
    - e) wnętrza - dekorowane opaski drzwi i okien wewnętrznych, stolarka drzwi wewnętrznych, poręcze, witraże (w tym wewnętrzne), dekoracje sztukatorskie sufitów, meble wbudowane;
  - 2) nr 4 oficyna przy ul. T. Kościuszki:
    - a) bryła obiektu,
    - b) forma dachu,

- c) kompozycja elewacji z uwzględnieniem osi rozplanowania otworów,
  - d) stolarka okien i drzwi;
- 3) nr 7 przy ul. Słonecznej:
- a) bryła budynku i forma dachu z wolimi okami,
  - b) kompozycja i wystrój elewacji frontowej głównej bryły budynku, w tym szczyt frontu ze sterczynami i muszlą wpisaną w szczyt, boniowane pilastry boczne, opaski okienne z odcinkowymi gzymsami, płyciny i girlandy podokienne, portal kamienny z gzymsami, podziały z wolutowymi elementami i kwiatonami,
  - c) rysunek (widok) stolarki okiennej,
  - d) wnętrza, obejmujące sklepienia kolebkowe i krzyżowe parteru, drewniany strop kasetowy, z dekoracją snycerską i okuciami;
- 4) nr 18 przy ul. Wojska Polskiego:
- a) forma i bryła budynku,
  - b) układ dachu z lukarnami;
- 5) nr 20 przy ul. Wojska Polskiego:
- a) forma i bryła budynku,
  - b) układ dachu z lukarnami (od frontu);
- 6) nr 22 przy ul. Wojska Polskiego:
- a) forma i bryła budynku,
  - b) układ dachu z lukarnami;
- 7) nr 24 przy ul. Wojska Polskiego:
- a) forma i bryła obiektu,
  - b) kompozycja bogato zdobionej elewacji z wykuszem, szczytem i gzymsami,
  - c) wykrój loggi i otworów okiennych,
  - d) secesyjne dekoracje rzeźbiarskie na płycinach,
  - e) drewniana konstrukcja balkonów od zaplecza,
  - f) stolarka drzwi z naświetlem,
  - g) rysunek (widok) stolarki okien;
- 8) nr 26 przy ul. Wojska Polskiego:
- a) forma i bryła obiektu,
  - b) kompozycja bogato zdobionej klasycystycznej elewacji z trójkątnym szczytem i profilowanymi gzymsami,
  - c) boniowane pilastry kanelowane płaskie kolumny zwieńczone porządkiem jońskim,
  - d) fryz pod okapem,
  - e) profilowane opaski okienne, w tym zwieńczone trójkątnymi tympanonami,
  - f) stolarka drzwi z naświetlem,
  - g) rysunek (widok) stolarki okien;
- 9) nr 34 przy ul. Wojska Polskiego:
- a) forma i bryła obiektu,

- b) kompozycja elewacji z gzymsami, opaskami okien i zdobionymi rzeźbiarsko płycinami nad oknami pierwszego piętra,
- c) stolarka drzwi z naświetlem,
- d) rysunek (widok) stolarki okien.

5. Dla obiektów objętych ochroną konserwatorską w odniesieniu do ich szczególnie cennych elementów - przyjmuje się następujące dopuszczenia, wymagania i zakazy:

- 1) w stosunku do chronionej formy dachu - wymaga się stosowania materiałów budowlanych uzasadnionych historycznie lub blisko do nich nawiązujących;
- 2) w stosunku do chronionego rysunku (widoku) stolarki okiennej - należy dążyć do ujednoczenia wyglądu zewnętrznego stolarki okiennej;
- 3) w stosunku do chronionej stolarki drzwi i okien - wymaga się zachowania lub odtworzenia tej stolarki co do materiału, wyglądu, dekoracji i innych jej elementów;
- 4) w stosunku do elewacji, opisanych jako mające chronioną elewację, chronioną kompozycję elewacji i elewację z chronionymi detalami - dopuszcza się montaż wind i platform dla niepełnosprawnych - w taki sposób, aby nie naruszały kompozycji i wystroju elewacji;
- 5) w stosunku do obiektów znajdujących się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią należy stosować odpowiednio wymagania i zakazy określone w § 15;
- 6) w stosunku do elewacji, opisanych jako mające chronioną elewację, chronioną kompozycję elewacji i elewację z chronionymi detalami - ustanawia się zakaz:
  - a) stosowania zewnętrznego ocieplenia,
  - b) stosowania sztucznych (w tym styropianowych) elementów dekoracyjnych,
  - c) montowania urządzeń klimatyzacyjnych,
  - d) montowania przewodów wentylacyjnych, spalinowych z wyłączeniem płaskich elementów o wymiarze nie większym niż 20 na 20 cm, np. króćców grzejników gazowych, osłon wentylacji mechanicznej - lokowanych w kompozycyjnie uzasadnionych miejscach, o ile nie naruszają chronionych elementów dekoracyjnych,
  - e) montowania przewodów (z wyłączeniem odgromowych), kabli, rur (z wyłączeniem odprowadzających wodę deszczową), anten.

6. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej na całym obszarze planu, w której wszelkie prace ziemne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

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

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

- 1) gabaryty obiektów, definiowane przez:
  - a) wskaźniki zabudowy:
    - dopuszcza się zabudowę całej powierzchni w obrębie wyznaczonych linii zabudowy, o ile przepisy techniczne nie stanowią inaczej,



- maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, oraz wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik - określają przepisy szczegółowe;
  - b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu i opisane w części szczegółowej,
  - c) dachy strome symetryczne o nachyleniu 40 do 45<sup>0</sup>, z kalenica równoległą do obowiązującej linii zabudowy,
  - d) wymaga się wykonania w istniejącej zabudowie przejazdu pożarowego oznaczonego na rysunku planu „przejazd do obowiązkowego zachowania”;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy nowej przeznaczenia podstawowego - 12 m;
- 3) minimalna liczba miejsc parkingowych i sposób ich realizacji - dla nowo realizowanej zabudowy ustala się obowiązek zapewnienia, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, przy czym:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej zaleca się zapewnić minimum 1 miejsce postojowe, lub 1 garaż na 1 mieszkanie, a dla zabudowy usługowej 2 mp na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub powierzchni sprzedaży,
  - b) na wydzielonych parkingach wymaga się urządzenia dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej 1 miejsca postojowego – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 4 do 20 i 2 miejsca parkingowe, jeżeli liczba miejsc jest równa lub większa niż 21;
- 4) zakazuje się lokalizacji garaży i obiektów gospodarczych o elewacjach z blachy i paneli lub listew z tworzyw sztucznych.

**§ 15.** 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 średnie, Q1%, wskazany graficznie na rysunku planu i określony w ustaleniach szczegółowych w odniesieniu do poszczególnych terenów,
- b) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, pokazanego graficznie na rysunku planu - obowiązują przepisy odrębne określone w ustawie Prawo wodne,
- c) 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,
- d) 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,
  - stosowania technologii i zabezpieczeń sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi,

- wymaga się stosowania zadarnień wszystkich nieutwardzonych powierzchni i skarp oraz dopuszcza się inne umocnienia nawierzchni - zapobiegające wymywaniu gruntu rodzimego,

e) 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) obszar objęty planem znajduje się poza zasięgiem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 343 „Dolina rzeki Bóbr (Marciszów)”.

**§ 16.** 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 8 m i maksymalnie 50 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 10 m, lub zawierać się będzie w granicach 55° do 125°.

**§ 17.** Przyjmuje się następujące nieobowiązujące, tj. informacyjne ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - oznaczone na rysunku planu „obiekty postulowane do usunięcia”, wskazane zastały z powodu odległości od granic nieruchomości, ze względów kompozycyjnych i innych.

**§ 18.** 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 sieciową rozdzielczą dopuszcza się poza obszarami znajdującymi się wewnątrz terenów ograniczonych liniami zabudowy, gdzie można realizować pozostałe sieci, służące do obsługi przewidywanej tam zabudowy,

e) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, inne rozwiązania dopuszcza się w przypadku technicznie lub ekonomicznie uzasadnionego rachunku,

f) sieci wodociągowe należy projektować w układach pierścieniowych, zapewniających ciągłość dostawy wody do odbiorców i zabezpieczenie przeciwpożarowe,

g) modernizacja i przebudowa istniejącego systemu kanalizacji, budowa nowych elementów sieci winna być prowadzona w sposób umożliwiający rozdzielenie kanalizacji sanitarnej i deszczowej,

h) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej, inne rozwiązania dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej,

- j) dla wód opadowych i roztopowych zbieranych na powierzchniach określonych w przepisach szczególnych, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi i innymi - obowiązuje usunięcie tych substancji za pomocą urządzeń do podczyszczania, przed wprowadzeniem wód do kanalizacji deszczowej, lub ich retencjonowaniem i rozścieleniem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - k) modernizacja i przebudowa istniejącego systemu sieci gazowej winna być prowadzona w sposób umożliwiający podłączanie nowych użytkowników, dopuszcza się też przebudowę i/lub modernizację wyeksploatowanych przewodów gazowych,
  - l) 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - m) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, oraz mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, przy czym nie dopuszcza się budowy stacji transformatorowych słupowych,
  - n) 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 sieci uzbrojenia terenu,
  - b) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,

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

**§ 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) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w postaci: elementów z tworzyw sztucznych, blach;
- 2) nakazuje się w obrębie jednego obiektu budowlanego - zachowanie jednolitej formy i kolorystyki stolarki okiennej;
- 3) dla zabudowy nowej - ustala się pokrycie dachów z dachówek ceramicznych w kolorze ceglastoczerwonym lub łupkami naturalnymi, płytkami imitującymi naturalny łupek, dachówkami i płytkami fotowoltaicznymi oraz ogniwami fotowoltaicznymi;
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów zielonych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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:
  - a) powierzchnia działki budowlanej dla obiektu innego niż infrastruktura techniczna sieciowa nie może być mniejsza niż 100 m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia działki budowlanej dla garażu nie może być mniejsza niż 18 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna powierzchnia działki budowlanej służącej lokalizacji infrastruktury technicznej sieciowej nie może być mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>;
- 2) nieobowiązujące, tj. informacyjne - oznaczone na rysunku planu „granice działek budowlanych” - opisujące przebieg postulowanych podziałów geodezyjnych w ważnych kompozycyjnie miejscach.

### **Rozdział 3.** **Ustalania szczegółowe dla terenów objętych planem**

**§ 22.** Tereny infrastruktury technicznej do obsługi sieci elektroenergetycznej (stacje transformatorowe) – oznaczone symbolem E.

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

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

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów - dopuszcza się sytuowanie obiektów funkcji podstawowej, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w przypadku, gdy lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu E:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,08;
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik w wartości maksymalnej - 0,6;
- 2) gabaryty obiektów - maksymalna wysokość zabudowy, geometria dachu dla terenu E:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy kubaturowej nowej – 1 kondygnacja nadziemna lub 5,0 m;
  - b) geometria dachu, dla zabudowy nowej dopuszcza się dach płaski.

**§ 23.** Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych oznaczonych symbolem KDL, oraz ciągu pieszego oznaczonego symbolem KDP i tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.

1. Dla terenów komunikacji ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe, stanowiące jednocześnie klasyfikację ulic i ciągów komunikacyjnych:
  - a) KDL-1 i KDL-2 - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
  - b) KDP - teren ciągu pieszego,
  - c) KDW-1 do KDW-3 – tereny dróg wewnętrznych,
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna sieciowa;

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

- 1) warunki wykonania układu komunikacyjnego wraz z jego parametrami:
  - a) KDL-1 i KDL-2 – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
    - droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,5 m, z jedno lub dwustronnym chodnikiem,
    - parkingi, w tym przyuliczne,

- szerokość w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego, pokazanego na rysunku planu, a ponadto dla terenu KDL-2 nie mniej niż 9,0 m, a dla tereny KDL-1 nie mniej niż 12,0 m;
  - b) KDP – teren ciągu pieszego – ciąg pieszy, z pasem ruchu o szerokości minimalnej 2,5 m;
  - c) KDW-1 i KDW-3 – teren drogi wewnętrznej;
    - droga jednojezdniowa, z jednym pasem ruchu o szerokości 3,0 m, bez chodnika, z utwardzonymi obustronnie poboczami, z pierwszeństwem dla pieszego jak w strefie zamieszkania i z zachowaniem skrajni 0,5 m,
    - parkingi przyuliczne,
    - szerokość w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego, pokazanego na rysunku planu i nie mniej niż 8 m, z dopuszczeniem zawężenia do 6 m na długości nie większej niż 10 m;
  - d) KDW-2 – teren drogi wewnętrznej;
    - droga jednojezdniowa, z jednym pasem ruchu o szerokości 3,0 m, bez chodnika z utwardzonymi obustronnie poboczami, z pierwszeństwem dla pieszego jak w strefie zamieszkania i z zachowaniem skrajni 0,5 m,
    - parkingi przyuliczne,
    - szerokość w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego, pokazanego na rysunku planu i nie mniej niż 4,0 m;
- 2) dopuszcza się prowadzenie w liniach rozgraniczających terenów KD dróg rowerowych;
- 3) dopuszcza się przyjęcie innych parametrów dróg, ulic, chodników – w szczególnych przypadkach o ile jest to dozwolone przepisami technicznymi;
- 4) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym - rozmiary terenu potrzebnego na skrzyżowanie dróg klasy KDL określa się przez stosowanie narożnych ściąg nie mniejszych niż 5,0 m x 5,0 m.

3. Obowiązują następujące 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 części terenów KDL-1 i KDL-2 znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie, Q1%, wskazany graficznie na rysunku planu;
- 2) w obrębie części terenów KDW-1 i KDW-3 znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie, Q1%, wskazany graficznie na rysunku planu;
- 3) w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują wymagania i zakazy określone w § 15.

#### § 24. Teren obsługi komunikacji samochodowej KS.

1. Dla terenu KS ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa garażowa,
- 2) uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna sieciowa,
  - b) zieleń urządzona.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów - na terenie KS, nie dopuszcza się rozbudowy istniejących obiektów opisanych jako "zabudowa istniejąca, wskazana do zachowania".

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,

4. Obowiązują następujące 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 terenu KS, znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie, Q1%, wskazany graficznie na rysunku planu;
- 2) w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują wymagania i zakazy określone w § 15.

#### § 25. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone symbolem MW.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) istniejąca zabudowa mieszkalna jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi – zajmujące do 45% powierzchni użytkowej budynków o funkcji podstawowej,
  - b) obiekty użytkowe małej architektury służące rekreacji codziennej, związane z utrzymaniem porządku, oraz obiekty i urządzenia sportowe,
  - c) infrastruktura techniczna oraz zabudowa gospodarcza i garażowa do obsługi funkcji przeznaczeń terenu.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów - na terenach MW, nie dopuszcza się rozbudowy istniejących obiektów opisanych jako "zabudowa istniejąca, wskazana do zachowania", z wyłączeniem budynków nr 18, 20, 22 przy ul. Wojska Polskiego, dla których dopuszcza się nadbudowę nie więcej niż jednej kondygnacji, przy zachowaniu układu dachu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy dla terenu opisanego liniami zabudowy – 3,3 i 2,5,
  - b) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik dla terenu opisanego liniami zabudowy - 0,8 do 1,0;
- 2) gabaryty i wysokość projektowanych obiektów
  - a) obowiązujące linie zabudowy dla terenu MW, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, tj. w obrysie pierzei zabudowy i linii rozgraniczającej od strony terenu KDL-1 i granic planu,

- b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu MW, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, tj. na przedłużeniu istniejącej zabudowy i w odległości 15,5 m od obowiązującej linii zabudowy,
- c) geometria dachów:
  - obiektów istniejących przeznaczenia podstawowego - bez zmian,
  - obiektów przeznaczenia uzupełniającego - dachy płaskie.
- d) z zastrzeżeniem innych ustaleń szczegółowych - nie dopuszcza się zmiany wysokości istniejącej zabudowy funkcji podstawowej,
- e) dla nowoprojektowanej zabudowy na działce 230/13 wymaga się dostosowania jej wysokości w kalenicy i okapach do bezpośrednio sąsiadującego budynku nr 3 przy ul. Słonecznej.

4. 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 części terenu MW znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie, Q1%, wskazany graficznie na rysunku planu;
- 2) w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują wymagania i zakazy określone w § 15.

#### **§ 26. Teren zabudowy mieszkaniowej z usługami - oznaczony symbolem MU.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej, co najmniej w jednej kondygnacji - usługi,
  - b) dla zabudowy usługowej, co najmniej w jednej kondygnacji - część mieszkalna,
  - c) infrastruktura techniczna i zabudowa garażowa do obsługi funkcji przeznaczeń terenu.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) na terenie MU-3, dopuszcza się wypełnienie pierzei zabudowy między budynkami nr 2c i 2e od ul. Słonecznej - obiektem funkcji podstawowej, nawiązując do linii zabudowy tych obiektów od frontu i zaplecza;
- 2) na terenach MU, nie dopuszcza się rozbudowy istniejących obiektów opisanych jako "zabudowa istniejąca, wskazana do zachowania".

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy dla terenu opisanego liniami zabudowy, MU-3 – 4,0 i 2,5,

- b) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik dla terenu opisanego liniami zabudowy - dla terenu MU-3 - 0,9 do 1,0;
- 2) gabaryty i wysokość projektowanych obiektów - nie dopuszcza się zmiany wysokości istniejącej zabudowy funkcji podstawowej opisanej jako "zabudowa istniejąca, wskazana do zachowania",
- a) obowiązujące linie zabudowy dla terenu MU-3, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, tj. w obrysie pierzei zabudowy i linii rozgraniczającej od strony terenu KDL-1,
- b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu MU-3, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, tj. na przedłużeniu istniejącej zabudowy od strony jej zaplecza,
- c) geometria dachów:
- obiektów istniejących przeznaczenia podstawowego - bez zmian,
  - obiektów nowoprojektowanych na terenie MU-3 - 30 do 40<sup>0</sup>,
  - obiektów przeznaczenia uzupełniającego - dachy płaskie.

4. 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 terenu MU-4 znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie, Q1%, wskazany graficznie na rysunku planu;
- 2) w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują wymagania i zakazy określone w § 15.

#### § 27. Teren zabudowy usługowej - oznaczony symbolem U.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) na terenach U-1 i U-3 nie przewiduje się budowy nowych obiektów i rozbudowy istniejących, dlatego nie ustala się maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy oraz wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, oraz gabarytów i wysokości zabudowy;
- 2) dla terenu U-2 ustala się,
- a) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy dla terenu opisanego liniami zabudowy – 3,5 i 2,3,
  - ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik dla terenu opisanego liniami zabudowy - 0,8 do 1,0;
- b) gabaryty i wysokość projektowanych obiektów - nie dopuszcza się zmiany wysokości istniejącej zabudowy funkcji podstawowej,
- obowiązujące linie zabudowy, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, tj. w obrysie pierzei zabudowy od frontu



- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy poprowadzone w linii rozgraniczającej od strony terenu KDW-3,
- geometria dachu dla obiektu nowoprojektowanego - wymaga się zastosowania dachu o nachyleniu  $40^{\circ}$ .

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 znaczącej części terenu U-1 oraz terenu U-2 znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie, Q1%, wskazany graficznie na rysunku planu;
- 2) w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują wymagania i zakazy określone w § 15.

#### § 28. Teren zabudowy usług publicznych - oznaczony symbolem UP.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe zabudowa usług publicznych,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, szeregowa (oficyna).

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów - na terenach UP nie przewiduje się budowy nowych obiektów i rozbudowy istniejących, dlatego nie ustala się maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy oraz wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, oraz gabarytów i wysokości zabudowy, przy czym dopuszcza się urządzenia służące obsłudze osób niepełnosprawnych w postaci pochylni, ramp, dźwigów oraz schody wewnętrzne o ile zostaną ulokowane na terenach UP i nie naruszają przepisów odrębnych, chronionych pod względem konserwatorskim elementów budynków i nie będą wyprowadzone przed lico elewacji o więcej niż 5,0 m.

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 znaczącej części terenu UP-1 oraz terenu UP-2 znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie, Q1%, wskazany graficznie na rysunku planu;
- 2) w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują wymagania i zakazy określone w § 15.

#### § 29. Teren zieleni urządzonej - oznaczony symbolem ZP.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zieleni urządzonej,

- b) obiekty małej architektury na terenie ZP-1 związane z funkcjonowaniem przedszkola na terenie UP-1,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) infrastruktura techniczna sieciowa, wyłącznie podziemna, realizowana na następujących warunkach:
- przebieg sieci będzie realizowany poza 2/3 zasięgu koron drzew,
  - po wykonaniu inwestycji należy zapewnić możliwość dalszego prowadzenia upraw ogrodowych;
- b) infrastruktura techniczna drogowa realizowana wyłącznie jako spacerowe ciągi piesze.

2. Przyjmuje się 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) obowiązujące.

- a) w obrębie znaczącej części terenów ZP-1 i ZP-2 znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie, Q1%, wskazany graficznie na rysunku planu,
- b) w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują wymagania i zakazy określone w § 15.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kamienna Góra.

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

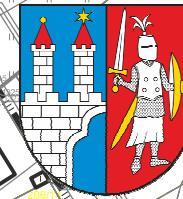
Przewodnicząca Rady Miasta:  
**Violetta Majak**



# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wojska Polskiego i Słonecznej w Kamiennej Górze

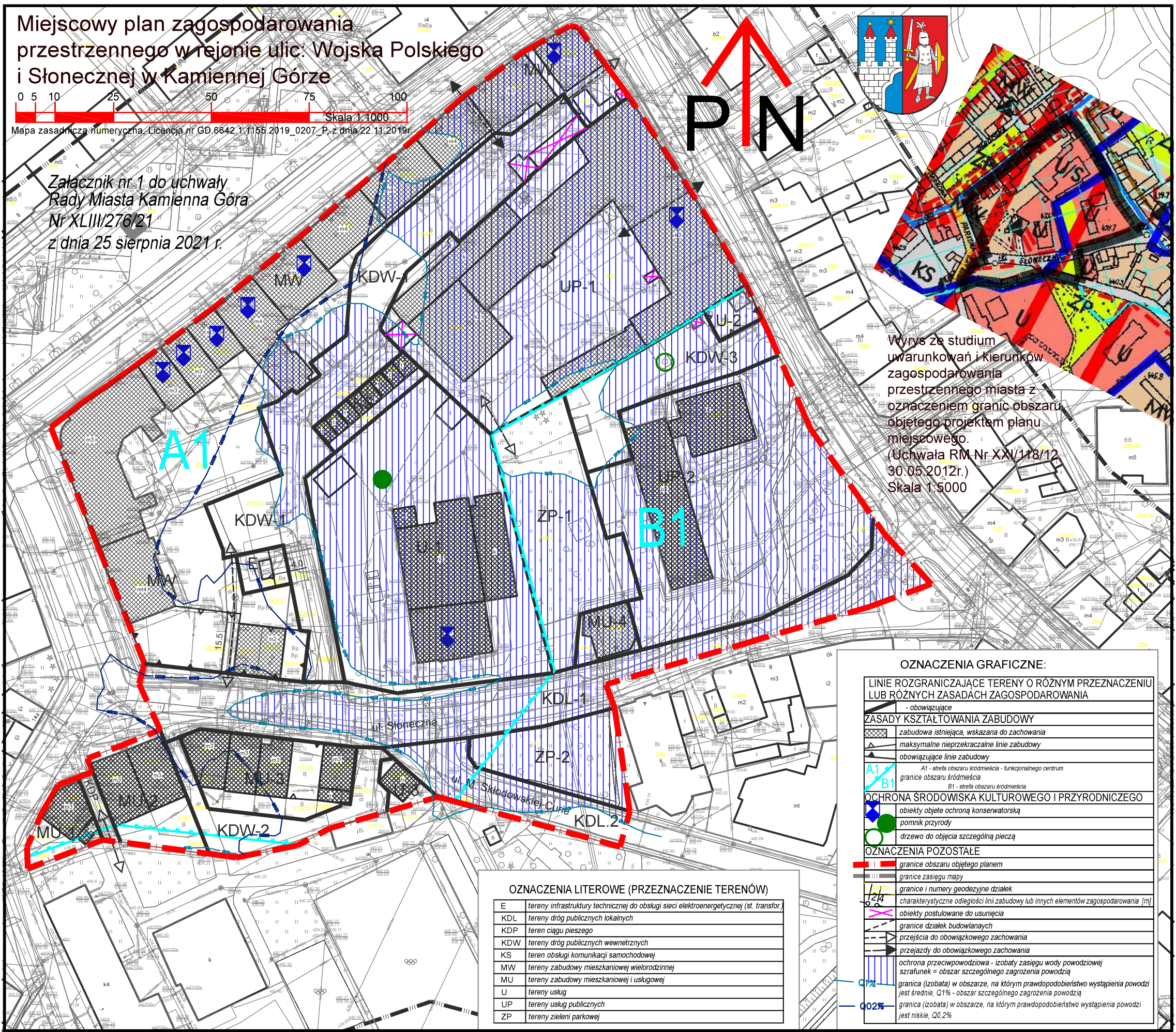
0 5 10 25 50 75 100  
Skala 1:1000  
Mapa zasadnicza numeryczna, Licencja nr GD.6642.1.1155.2019\_0207\_P, z dnia 22.11.2019r.

Załącznik nr 1 do uchwały  
Rady Miasta Kamienna Góra  
Nr XLIII/276/21  
z dnia 25 sierpnia 2021 r.



PIN

Wyrwyś ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego. (Uchwała RM Nr XXV/118/12 30.05.2012r.) Skala 1:5000



**OZNACZENIA LITEROWE (PRZEZNACZENIE TERENÓW)**

E	tereny infrastruktury technicznej do obsługi sieci elektroenergetycznej (st. transformator.)
KDL	tereny dróg publicznych lokalnych
KDP	teren ciągu pieszego
KDW	tereny dróg publicznych wewnętrznych
KS	teren obsługi komunikacji samochodowej
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MU	tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
U	tereny usług
UP	tereny usług publicznych
ZP	tereny zieleni parkowej

**OZNACZENIA GRAFICZNE:**

	granice obszaru objętego planem
	granice zasięgu mapy
	granice i numery geodezyjne działek
	charakterystyczne odległości linii zabudowy lub innych elementów zagospodarowania [m]
	objekty postulowane do usunięcia
	granice działek budowlanych
	przejścia do obowiązkowego zachowania
	przejazdy do obowiązkowego zachowania
	ochrona przeciwpowodziowa - izobaty zasięgu wody powodziowej
	szafrunek = obszar szczególnego zagrożenia powodzią
	granica (izobata) w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie, Q1%
	granica (izobata) w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie, Q0,2%

**LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**

	obowiązujące
	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY
	zabudowa istniejąca, wskazana do zachowania
	maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
	obowiązujące linie zabudowy
	A1 - strefa obszaru śródmieścia - funkcjonalnego centrum
	granice obszaru śródmieścia
	B1 - strefa obszaru śródmieścia

**OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO**

	objekty objęte ochroną konserwatorską
	pomnik przyrody
	drzewo do objęcia szczególną pieczą

**OZNACZENIA POZOSTAŁE**

	granice obszaru objętego planem
	granice zasięgu mapy
	granice i numery geodezyjne działek
	charakterystyczne odległości linii zabudowy lub innych elementów zagospodarowania [m]
	objekty postulowane do usunięcia
	granice działek budowlanych
	przejścia do obowiązkowego zachowania
	przejazdy do obowiązkowego zachowania
	ochrona przeciwpowodziowa - izobaty zasięgu wody powodziowej
	szafrunek = obszar szczególnego zagrożenia powodzią
	granica (izobata) w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie, Q1%
	granica (izobata) w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie, Q0,2%



Załącznik nr 2 do uchwały nr XLIII/276/21  
Rady Miasta Kamienna Góra  
z dnia 25 sierpnia 2021 r.

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

W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XLIII/276/21  
Rady Miasta Kamienna Góra  
z dnia 25 sierpnia 2021 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 XLIII/276/21

Rady Miasta Kamienna Góra

z dnia 25 sierpnia 2021 r.

Zalacznik4.gml

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