



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 9 września 2017 r.

Poz. 3744

### UCHWAŁA NR XXXVII/242/17 RADY MIASTA KAMIENNA GÓRA

z dnia 30 sierpnia 2017

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lubawskiej i Cisowej 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą nr XVIII/116/16 Rady Miasta Kamienna Góra z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Lubawskiej i Cisowej w Kamiennej Górze, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kamienna Góra zatwierdzonego uchwałą nr XXI/118/12 Rady Miasta Kamienna Góra z dnia 30 maja 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Kamiennej Góry, Rada Miasta Kamienna Góra uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Lubawskiej i Cisowej 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. Załączniki nr 2 i 3 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;

---

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, 1948, z 2017 r. poz. 730, 935

- 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 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) dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) 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) 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) tereny infrastruktury technicznej - grupa obejmuje następujące kategorie:
  - a) sieci kanalizacyjne, wraz z uzbrojeniem i urządzeniami, oznaczone graficznie w planie,
  - b) sieci wodociągowe, wraz z uzbrojeniem i urządzeniami, oznaczone graficznie w planie,
  - c) sieci gazowe i obiekty stacji redukcyjno pomiarowych gazu, oznaczone graficznie w planie,
  - d) sieci elektroenergetyczne i obiekty stacji transformatorowych, oznaczone graficznie w planie,
  - e) sieci i urządzenia telekomunikacyjne, oznaczone graficznie w planie;
- 2) tereny komunikacji:
  - a) dróg i ulic z dopuszczeniem miejsc postojowych - kategoria oznaczona w planie lit. KD i dalej odpowiednio sklasyfikowane technicznie,
  - b) rowerowej w obrębie terenów komunikacji - dopuszczone w ustaleniach szczegółowych w obrębie innych terenów;
- 3) 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,

- b) tereny i obiekty gastronomiczne,
  - c) tereny i obiekty biurowe,
  - d) tereny i obiekty produkcji drobnej,
  - e) tereny i obiekty usług drobnych,
  - f) tereny i obiekty biur oraz pracowni projektowych i artystycznych,
  - g) tereny i obiekty lecznic dla zwierząt małych,
- 4) tereny zieleni i wód - grupa obejmuje kategorię - tereny zieleni urządzonej, oznaczone w planie lit. ZP.

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) produkcji drobnej – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, takie jak piekarnie, lodziarnie, cukiernie, zakłady poligraficzne i tym podobne, w tym obiekty przystosowane do przyjmowania klientów, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia;
- 4) sklepach – należy przez to rozumieć obiekty lub ich części służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400m<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;
- 5) usługach drobnych – należy przez to rozumieć punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, pogrzebowych, 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 zieleni i budowlę towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

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

**§ 5.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) długość elewacji podstawowej bryły obiektu – całkowita długość ścian obiektu, równoległych do linii zabudowy od strony frontowej działki, a w przypadku ścian nierównoległych do linii zabudowy - całkowita długość ścian obiektu o większej wartości;
- 2) linia rozgraniczająca orientacyjna - linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania, która może być przesunięta o wartość ściśle wskazaną w ustaleniach planu;
- 3) linia zabudowy kierunkowa - linia wskazująca obowiązujący kierunek lokowania projektowanej zabudowy zgodny z oznaczeniem graficznym, równoległe do którego musi być usytuowana zewnętrzna krawędź ściany budynku w poziomie terenu i kalenica dachu;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna - linia zabudowy, której nie może przekroczyć żaden kubaturowy obiekt budowlany przy czym lokalizacja obiektów kubaturowych nie może naruszać innych przepisów szczególnych, np. w zakresie wymaganej skrajni drogi, czy odległości od krawędzi jezdni, granicy działki;
- 5) 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);

- 6) przeznaczenie podstawowe terenu, działki lub budynku – część przeznaczenia terenu, działki lub budynku stanowiąca strukturę techniczno-użytkową, należącą 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;
- 7) przeznaczenie terenu – funkcje, które są dopuszczone na określonym terenie;
- 8) przeznaczenie uzupełniające terenu, działki lub budynku – część przeznaczenia terenu, działki lub budynku stanowiąca strukturę techniczno-użytkową, należącą 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;
- 9) sieci uzbrojenia terenu – sieci wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych, oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 10) szlak rowerowy – czytelny i spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający bezpieczny ruch rowerowy, na który mogą składać się: wydzielone drogi rowerowe, ścieżki rowerowe, pasy rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, ulice w strefach ograniczonej prędkości, ulice w strefach zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne podobne;
- 11) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, lub liniami rozgraniczającymi i granicami obszaru objętego planem - oznaczona odrębnym oznaczeniem literowym;
- 12) wysokość obiektu, elewacji, zabudowy i innych elementów zagospodarowania przestrzennego - należy przez to rozumieć, wysokość obiektu, elewacji, zabudowy i innych elementów zagospodarowania przestrzennego - mierzoną od poziomu terenu istniejącego, przed realizacją projektu.

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

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

§ 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.**

### **Ustalania 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:
  - a) obowiązujące,
  - b) orientacyjne, których dopuszcza się przesunięcie o 3,0m, wyłącznie dla poszerzenia ciągów komunikacyjnych;
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów:
  - a) KDD-1, KDD-2 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - b) KDG-1 – tereny dróg publicznych klasy głównej,
  - c) KDL-1 – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
  - d) KDpj-1 – teren ciągu pieszo-jezdnego,

- e) KDW-1 - tereny dróg wewnętrznych,
  - f) KDZ-1 - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
  - g) KS-1 do KS-5 - tereny obsługi komunikacji samochodowej,
  - h) MN-1, MN-2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - i) MN/U-1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
  - j) MW-1 do MW-8 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - k) U-1 - tereny zabudowy usługowej,
  - l) ZP-1 do ZP-3 - tereny zieleni urządzonej;
- 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 terenu.

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

- 1) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
  - a) część obszaru planu znajduje się w strefie obszaru śródmieścia - według oznaczenia graficznego na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki, w przypadku, gdy lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami szczególnymi,
  - c) w przypadku braku linii zabudowy na terenie – uznaje się obrys zabudowy wskazanej do zachowania, za równorzędny z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a w przypadku wyburzenia istniejącej zabudowy, usytuowanie nowego budynku należy dostosować do tych linii i warunków technicznych;
- 2) ustanawia się linie zabudowy – definiowane w planie jako:
  - a) linię zabudowy nieprzekraczalną,
  - b) linię zabudowy kierunkową;
- 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 symbolami MW, U należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem,
  - b) tereny oznaczone w planie symbolami MN, należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem;
  - c) wszelkie ograniczenia dotyczące uciążliwości – nie dotyczą inwestycji w zakresie łączności;
- 2) nieobowiązujące, tj. informacyjne:
  - a) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 343 „Dolina rzeki Bóbr (Marciszów)”,
  - b) oznaczenie graficzne na rysunku planu - "drzewa istniejące",
  - c) 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. Ustanawia się ochronę konserwatorską dla obiektów:

- 1) nr 5 przy ul. Lubawskiej, obejmującą w szczególności następujący zakres:
  - a) bryła obiektu,
  - b) kompozycja elewacji z uwzględnieniem osi i rozplanowania otworów;
- 2) nr 9 przy ul. Lubawskiej, obejmującą w szczególności następujący zakres:
  - a) bryła obiektu, forma dachu,
  - b) kompozycja elewacji z uwzględnieniem osi i rozplanowania otworów,
  - c) detale architektoniczne - gzymsy, odcinkowe gzymsy nadokienne, profilowane w tynku obramienia okienne z kluczami,
  - d) rysunek (widok) stolarki okiennej;
- 3) nr 11 przy ul. Lubawskiej, obejmującą w szczególności następujący zakres:
  - a) bryła obiektu,
  - b) kompozycja elewacji z uwzględnieniem osi i rozplanowania otworów,
  - c) detale architektoniczne - gzymsy, odcinkowe gzymsy nadokienne,
  - d) stolarka drzwi z naświetlem;
- 4) nr 13 przy ul. Lubawskiej, obejmującą w szczególności następujący zakres:
  - a) bryła obiektu, forma dachu,
  - b) kompozycja elewacji ze szczytem, z uwzględnieniem osi i rozplanowania otworów,
  - c) secesyjne elementy dekoracyjne w elewacji frontowej i kamienny cokół budynku,
  - d) stolarka drzwi frontowych z naświetlem;
- 5) nr 18 przy ul. Lubawskiej, obejmującą w szczególności bryłę obiektu;
- 6) nr 20 przy ul. Lubawskiej, obejmującą w szczególności następujący zakres -bryła obiektu, forma dachu z lukarnami i kompozycja elewacji;
- 7) nr 21 przy ul. Lubawskiej, obejmującą w szczególności następujący zakres:
  - a) bryła obiektu, forma dachu,
  - b) kompozycja elewacji z ceglaną dolną jej częścią, z elementami jej kompozycji, fryzem i portalem wejścia głównego,
  - c) rysunek (widok) stolarki okiennej (z uwzględnieniem łęków i łuków okien).

2. Opisany w ust. 1 zakres ochrony oznacza, w szczególności:

- 1) w odniesieniu do chronionej bryły obiektu:
  - a) zachowanie historycznej bryły, rzutu i układu dachu,
  - b) stosowanie materiałów budowlanych o tradycyjnych fakturach uzasadnionych historycznie lub blisko do nich nawiązujących,
  - c) stosowanie kolorystyki elewacji stonowanej, z wykluczeniem barw podstawowych,
- 2) w odniesieniu do chronionej formy dachu - stosowanie materiałów wykończeniowych uzasadnionych historycznie lub blisko do nich nawiązujących,
- 3) w odniesieniu do elewacji obiektów, opisanych jako mające chronioną elewację, chronioną kompozycję elewacji i elewację z chronionymi detalami - zakaz:
  - a) stosowania zewnętrznego ocieplenia, z wyłączeniem chronionej kompozycji elewacji, o ile zostanie ona w całości i bez zmian odtworzona,
  - 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 20cm, np. króćców grzejników gazowych, osłon wentylacji mechanicznej - lokowanych w kompozycyjnie uzasadnionych miejscach, o ile nie naruszają chronionych elementów dekoracyjnych,
  - e) montowania przewodów, kabli, rur, anten;
- 4) w odniesieniu do obiektów z chronionym rysunkiem (widokiem) stolarki okiennej - stosowanie ujednoliconej w wyglądzie zewnętrznym stolarki okiennej,
  - 5) w odniesieniu do obiektów z chronioną stolarką drzwi - zachowanie lub odtworzenie tej stolarki co do materiału, wyglądu, dekoracji i innych jej elementów;
  - 6) zakaz umieszczania reklam i dopuszczenie umieszczania szyldów, przy zachowaniu warunków:
    - a) jeden szyld dla jednej usługi prowadzonej w obiekcie,
    - b) jednakowe tło i wymiary w obrębie każdego z chronionych obiektów oraz format nie większy niż A3,
    - c) lokalizacja na elewacji wyłącznie w strefie wejściowej budynku, zgrupowane w pionie lub poziomie, przy czym szyldy nie mogą naruszać chronionych elementów i detali budynku,
    - d) dopuszcza się lokalizację szyldów w pasie między gzymsowym nad parterem obiektu,

3. W odniesieniu do wszystkich chronionych obiektów, wymienionych w ust. 1 - wymaga się:

- 1) 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 a dla elewacji obiektów, które nie są opisane jako mające chronioną elewację, chronioną kompozycję elewacji i elewację z chronionymi detalami dopuszcza się montowanie przewodów wentylacyjnych, spalinowych, króćców grzejników gazowych, osłon wentylacji mechanicznej, urządzeń klimatyzacyjnych, przewodów, kabli, rur, anten, wind i platform dla niepełnosprawnych - w taki sposób, aby nie naruszały kompozycji i wystroju elewacji;
- 4) odtworzenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,

4. 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, z wyłączeniem terenów KDW;
- 2) dopuszcza się włączenie do przestrzeni publicznych obszarów zajętych pod tereny zieleni urządzonej, oznaczonej ZP;
- 3) ustala się następujące zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury i urządzeń służących rekreacji codziennej - dopuszcza się ich umieszczenie na terenach zieleni urządzonej oznaczonej ZP, i nie dopuszcza na terenach obsługi komunikacyjnej - niezależnie od ich klasyfikacji;
- 4) nie dopuszcza się umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 5) ustala się następujące zasady umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych - dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, w szczególności sieci infrastruktury technicznej rozdzielczej w zgodzie z przepisami szczególnymi.

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

- 1) gabaryty obiektów, definiowane przez:

- a) wskaźniki zabudowy,
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%, o ile przepisy techniczne nie stanowią inaczej;
    - maksymalną i minimalną intensywność zabudowy – wyrażoną jako wskaźnik 1,5 do 0,1;
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik 0,01 do 0,8;
  - b) linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu,
  - c) dachy niepłaskie, o symetrycznych połaciach i kierunku kalenicy głównej - równoległym do linii zabudowy kierunkowej lub obowiązującej linii zabudowy, przy:
    - dopuszczeniu rozrzeźbienia połaci dachu – na długości nie większej niż 25% długości okapów,
    - wymaganym kącie nachylenia połaci dachowych i elementów ich rozrzeźbienia - 40° do 45°;
- 2) minimalna liczba miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej przynależnej do obiektu i sposób ich realizacji:
- a) dla obiektu usługowego – 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 150m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wymaga się wykonania co najmniej:
    - 1 miejsca postojowego – jeżeli liczba miejsc wynosi 4 do 20,
    - 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi 21 do 60,
    - 3 miejsca postojowe - jeżeli liczba miejsc jest większa niż 61;
- 3) zakazuje się lokalizacji garaży i pomieszczeń gospodarczych o elewacjach z blachy i paneli lub listew z tworzyw sztucznych.

**§ 15.** Przyjmuje się następujące nieobowiązujące 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 - obszar objęty planem znajduje się w zasięgu 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 10 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 10m, 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) sieci uzbrojenia terenu rozdzielcze 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 szczególnymi,
  - i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej lub otwartymi rowami, przy czym dla terenów MN dopuszcza się ich wykorzystanie na terenie poszczególnych działek budowlanych,
  - 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, rowów lub innych odbiorników,
  - 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 stosowania źródeł ciepła wykorzystujących biopaliwa, lub inne wysokosprawne źródła ciepła o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, przy czym wyklucza się jako nośnik energii paliwo stałe nieorganiczne,
  - m) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, 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) oznaczenie graficzne na rysunku planu „zarys projektowanych ulic”,
  - b) oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazujące przebieg sieci infrastruktury technicznej,
  - c) realizacja układu komunikacyjnego lub jego przebudowy powinna obejmować również budowę, przebudowę lub modernizację sieci uzbrojenia terenu,
  - d) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach szczególnych i aktach prawa miejscowego,
  - e) oznaczenie graficzne na rysunku planu „wjazd/wyjazd na drogę publiczną” dla nowej i istniejącej zabudowy, wskazuje preferowany kierunek obsługi komunikacyjnej, przy czym brak oznaczeń nie stanowi o braku możliwości obsługi komunikacyjnej.

**§ 19.** Przyjmuje się ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w ustaleniach szczegółowych.

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

**§ 21.** Przyjmuje się następujące obowiązkowe 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) w obrębie działek budowlanych z istniejącą zabudową dopuszcza się dostosowanie nachylenia oraz materiału pokrycia dachów nowych obiektów - do nachylenia i pokryć istniejących;
- 4) dla zabudowy nowej i dachów niepłaskich - ustala się pokrycie dachów z dachówki ceramicznej w kolorze ceglasczerwonym lub łupkiem naturalnym, płytkami imitującymi naturalny łupek.

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

- 1) obowiązujące:
  - a) powierzchnia działki budowlanej dla obiektu innego niż infrastruktura techniczna 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 nie może być mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>.
- 2) nieobowiązujące, tj. informacyjne:
  - a) oznaczone na rysunku planu „granice działek budowlanych”, należy traktować jako optymalnie definiujące dany teren, w ważnych kompozycyjnie miejscach przy zachowaniu minimalnych wielkości działek budowlanych określonych w pkt. 1. Dopuszcza się inne ukształtowanie granic działek z zachowaniem warunków i wskaźników podanych w planie,
  - b) oznaczenie na rysunku planu „wskazane powiązanie z sąsiednią nieruchomością” opisuje działki wydzielane na poprawę zagospodarowania, które nie muszą mieć zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej o ile po połączeniu z działką, której poprawia się zagospodarowanie – taki dostęp połączone działki będą posiadać; zakończeniem postępowania w tym zakresie jest połączenie działek i nadanie im nowego, jednego numeru geodezyjnego,
  - c) oznaczone na rysunku planu „granice i numery geodezyjne działek” - opisujące ich przebieg i numery w ważnych kompozycyjnie miejscach.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 23.** Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych oznaczonych symbolem KD, tj. KDD, KDG, KDL, KDpj i KDZ, oraz tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.

1. Dla terenów komunikacji ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe, stanowiące jednocześnie klasyfikację ulic i ciągów komunikacyjnych:
  - a) KDD-1, KDD-2 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - b) KDG-1 – tereny dróg publicznych klasy głównej,
  - c) KDL-1 – teren dróg publicznych klasy lokalnej,
  - d) KDpj-1 - teren ciągu pieszo-jezdnego,
  - e) KDW-1 - tereny dróg wewnętrznych,
  - f) KDZ-1 - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) uzupełniające - szlak rowerowy;
- 3) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przesunąć na terenach KD między ich poszczególnymi klasami maksymalnie o 8,0 m wyłącznie dla poszerzenia dróg wyższych klas.

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

- 1) warunki wykonania układu komunikacyjnego wraz z jego parametrami:

- a) KDD-1 – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,25 m, z jedno lub dwustronnym chodnikiem,
  - szlak rowerowy,
  - szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 11 m,
- b) KDD-2 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,25 m, z jedno lub dwustronnym chodnikiem,
  - szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10 m,
- c) KDG-1 – tereny dróg publicznych klasy głównej;
- droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,75 m, z jedno lub dwustronnym chodnikiem,
  - obsługa obszarów przyległych do KDG-1 poprzez istniejące skrzyżowania, zjazdy i drogi wewnętrzne, z dopuszczeniem lokalizacji nowych zjazdów – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - szlak rowerowy,
  - parkingi przyuliczne, jeśli szerokość w liniach rozgraniczających jest nie mniejsza niż 18 m,
  - szerokość w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego, pokazanego na rysunku planu,
- d) KDL-1 – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,5 m, z jedno lub dwustronnym chodnikiem,
  - szlak rowerowy,
  - szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12 m,
- e) KDpj-1 - teren ciągu pieszo-jezdnego - droga o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m z utwardzonymi obustronnie poboczami o szerokości 0,5 m; szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 4,0 m,
- f) KDW-1 – tereny dróg wewnętrznych - droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,25 m, bez chodnika z utwardzonymi obustronnie poboczami o szerokości 0,75 m, szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 8 m,
- g) KDZ-1 - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 2,75 m, z jedno lub dwustronnym chodnikiem, lub z utwardzonymi obustronnie poboczami o szerokości 0,75 m,
  - szlak rowerowy,
  - parkingi, w tym przyuliczne,
  - szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 30 m,
  - dopuszcza się odtworzenie szlaku kolejowego, na terenie nieczynnej linii kolejowej przeznaczonej do likwidacji uchwałą nr 69 Zarządu PKP S.A., z dnia 13.03.2002 r.,
- h) w przypadku prowadzenia szlaku rowerowego jako samodzielnego i w liniach rozgraniczających drogi, należy przyjąć jego szerokość - jak dla ścieżek rowerowych samodzielnych lub ścieżek rowerowych, z których mogą korzystać piesi - określoną w przepisach technicznych, przy czym dla ścieżek rowerowych dwukierunkowych, z których mogą korzystać piesi należy przyjąć ich szerokość nie mniejszą niż 2,7 m,
- i) dopuszcza się przyjęcie innych parametrów dróg, ulic, chodników, ciągu pieszo-jezdnego i szlaku rowerowego – w szczególnych przypadkach o ile jest to dozwolone przepisami technicznymi;
- 2) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
- a) rozmiary terenu potrzebnego na skrzyżowanie dróg klasy KDG z drogami klasy KDD określa się przez stosowanie narożnych ściąg nie mniejszych niż 8,0 m x 8,0 m,
- b) rozmiary terenu potrzebnego na skrzyżowanie drogi klasy KDG z drogami KDW określa się przez stosowanie narożnych ściąg nie mniejszych niż 5,0 m x 5,0 m,

c) rozmiary terenu potrzebnego na skrzyżowanie drogi klasy KDZ z drogami KDZ określa się przez stosowanie narożnych ściąg nie mniejszych niż 10,0 m x 10,0 m;

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu KDZ-1:

- 1) dopuszcza się urządzenie na terenie KDZ-1 drogi wewnętrznej o nawierzchni gruntowej szerokości nie mniejszej niż 4,0 m łącznie z pobocznymi i drogi wewnętrznej o parametrach określonych dla terenu KDZ-1;
- 2) ustala się termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu KDZ-1 - 15 lat.

#### § 24. Tereny obsługi komunikacji samochodowej - oznaczone symbolem KS.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) parkingi,
- b) zabudowa garażowa dla terenów KS-2 do KS-4,
- c) zabudowa garażowa dla terenu KS-1, przy czym na każde 2 miejsca postojowe może przypadać nie więcej niż 1 garaż;

2) przeznaczenie uzupełniające - miejsca do gromadzenia odpadów stałych.

3) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przesunąć maksymalnie o 6,0m w kierunku terenu KS-4, dla poszerzenia terenu drogi KDZ-1.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy dla terenów KS - 1,0,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik w wartości maksymalnej 1,0,
- c) dla terenów KS-2 i KS-3 - nie ustala się minimalnej wartości procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

2) gabaryty i wysokość projektowanych obiektów,

a) maksymalna wysokość dla zabudowy garażowej - 3,0 m,

b) linie zabudowy ustala się zgodnie z rysunkiem planu:

- nieprzekraczalne dla terenu KS-1, w powiązaniu z istniejącą zabudową na terenie MW-1, na przedłużeniu ściany szczytowej budynku nr 12 przy ul. Lubawskiej wzdłuż linii rozgraniczającej, w odległości 32,0 m od niego i do narożnika linii rozgraniczającej terenu MW-1,
- nieprzekraczalne dla terenu KS-2 i KS-3, po linii rozgraniczającej teren, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy garażowej,
- nieprzekraczalne dla terenu KS-4, w odległości 10,39 m od linii rozgraniczającej teren KDZ-1 2,94 m od osi istniejącej kanalizacji deszczowej, 4,91 m od linii rozgraniczającej teren KDD-1 4,91 i 13,38 m, oraz 3,0 m od osi kanalizacji sanitarnej,

c) geometria dachów - na terenach KS wymaga się zastosowania dachów płaskich.

#### § 25. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem MN.

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

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

## 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa usługowa zajmująca do 20% powierzchni użytkowej budynków o funkcji podstawowej,
- b) urządzenia sportu i rekreacji zajmujące do 5% terenu lub działki,
- c) infrastruktura drogowa oraz zabudowa garażowa do obsługi funkcji przeznaczeń terenu,

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

## 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,
- b) minimalna intensywność zabudowy - 0,05,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik, dla terenów MN-1, MN-2 - 0,05 do 0,1,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50% dla terenu MN-1 i 35% dla terenu MN-2;

## 2) gabaryty i wysokość projektowanych obiektów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej nowej oraz istniejącej w przypadku przebudowy 9,0 m,
- b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nowej oraz istniejącej w przypadku przebudowy 5,0 m,
- c) linie zabudowy, tj. linie zabudowy nieprzekraczalne i linie zabudowy kierunkowe, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
  - kierunkową dla terenu MN-1, na linii północ południe,
  - nieprzekraczalną dla terenu MN-1, na linii rozgraniczającej teren MW- i MW-3 od terenu KDL-1 i na jej przedłużeniu,
  - nieprzekraczalną dla terenu MN-2, na przedłużeniu linii zabudowy budynku nr 1 przy ul. Cisowej i odpowiednio 7,9 i 3,8 m od linii rozgraniczającej teren MN-1 od terenu KDD-1,
- d) geometria dachów - nie dopuszcza się dachów mansardowych i z naczółkami, nachylenie połączy dachowych i elementów ich rozrzeźbienia należy zachować jednakowe w obrębie obiektu i na wszystkich obiektach w obrębie działki budowlanej,
- e) długość elewacji podstawowej bryły obiektu – nie więcej niż 20,0 m,
- f) na każdej działce budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się nie więcej niż: 1 obiekt gospodarczy i 1 obiekt garażu o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> - każdy;

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości objętych planem, wielkości działek powstających w wyniku scalania i podziału, będą wynosiły dla terenów MN-1 – minimalnie 1000 m<sup>2</sup> i maksymalnie 2500 m<sup>2</sup>;

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu MN-1:

- 1) dopuszcza się urządzenie na terenie MN-1 placu zabaw i miejsca rekreacyjnego oraz boisk sportowych dla dzieci i młodzieży;
- 2) ustala się termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu MN-1 - 10 lat.

**§ 26.** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - oznaczone symbolem MN/U.

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

## 1) przeznaczenie podstawowe

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura drogowa oraz zabudowa garażowa do obsługi funkcji przeznaczeń terenu.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,1,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik - 0,2 do 0,3,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;

2) gabaryty i wysokość projektowanych obiektów:

a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej i usługowej nowej oraz istniejącej w przypadku przebudowy - 9,0 m,

b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nowej oraz istniejącej w przypadku przebudowy 5,0 m,

c) linie zabudowy nieprzekraczalne, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 4,6 m od linii rozgraniczającej drogi KDZ-1, i w odległości 5,2 m od narożnika tej linii rozgraniczającej, oraz na przedłużeniu linii zabudowy budynku nr 1 przy ul. Cisowej,

d) geometria dachów - nie dopuszcza się dachów mansardowych i z naczółkami, wymaga się zachowania jednakowego nachylenia na wszystkich obiektach w obrębie terenu MN/U-1,

e) długość elewacji podstawowej bryły obiektu – nie więcej niż 24,0 m.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości objętych planem - wielkości działek powstających w wyniku scalania i podziału, będą wynosiły minimalnie 1500 m<sup>2</sup> i maksymalnie 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 27.** 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,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) biura, pracownie artystyczne i projektowe, sklepy, usługi drobne i gastronomia – zajmujące do 20% powierzchni użytkowej budynków o funkcji podstawowej,

b) infrastruktura drogowa i zabudowa garażowa do obsługi funkcji przeznaczeń teren;

3) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przesunąć w kierunku terenu MW-5 maksymalnie o 3,0 m, dla poszerzenia terenu drogi KDZ-1.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy dla terenów MW-1 do MW-3 – 1,30,

b) maksymalna intensywność zabudowy dla terenu MW-4 – 1,00,

c) maksymalna intensywność zabudowy dla terenu MW-5 – 3,50,

- d) maksymalna intensywność zabudowy dla terenów MW-6 do MW-8 – 2,00,
  - e) minimalna intensywność zabudowy dla terenów MW-1 do MW-4, MW-6 do MW-8 - 0,50,
  - f) minimalna intensywność zabudowy dla terenu MW-5 - 0,80,
  - g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik w odniesieniu do powierzchni terenu:
    - dla terenów MW-1 do MW-3 - 0,20 do 0,40,
    - dla terenu MW-4 - 0,15 do 0,25
    - dla terenu MN-5 - do 0,85
    - dla terenów MW-6 do MW-8 - 0,5 do 0,85
  - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10% dla terenu MW-5 i 35% dla pozostałych terenów MW;
- 2) gabaryty i wysokość projektowanych obiektów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
    - bez zmian dla obiektów istniejących,
    - 12,0 m dla zabudowy nowej na ternie MW-3;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nowej oraz istniejącej w przypadku przebudowy - 3,5 m,
  - c) linie zabudowy nieprzekraczalne, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
    - nieprzekraczalną dla terenu MW-1, w liniach zabudowy istniejącej oraz w obrysie linii rozgraniczających,
    - nieprzekraczalną dla terenu MW-2 i MW-3, w liniach zabudowy istniejącej, i w obrysie linii rozgraniczających od strony terenu KDL-1,
    - nieprzekraczalną dla terenu MW-4, w liniach zabudowy istniejącej - budynku nr 15-17 przy ulicy Lubawskiej oraz 11,1 m ord granic planu,
    - nieprzekraczalną dla terenu MW-6, w liniach zabudowy istniejącej, i w obrysie linii rozgraniczających od strony terenu KDW-1, oraz skosem od narożnika budynku do linii rozgraniczającej w odległości 2,5 m i w odległości 4,8 m od niej,
    - nieprzekraczalną dla terenu MW-7, w obrysie linii rozgraniczających od strony terenu KDW-1, oraz równoległe od niej w odległości 8,0 m,
    - nieprzekraczalną dla terenu MW-8, w liniach zabudowy istniejącej, i w granicy planu, oraz w odległości 4,9 m od budynku nr 7 przy ul. Lubawskiej i w odległości 5,4 m od linii rozgraniczających od strony terenu KDW-1,
  - d) geometria dachów:
    - obiektów istniejących - bez zmian,
    - na obiektach zabudowy nowej o przeznaczeniu podstawowym wymaga się zastosowania dachów symetrycznych w przekroju poprzecznym stromych o nachyleniu połaci  $40^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,
    - na obiektach pomieszczeń gospodarczych i garaży wymaga się zastosowania dachów płaskich;
  - e) na każdej działce budowlanej w terenach MW dopuszcza się nie więcej niż: 1 obiekt gospodarczy jeśli ilość pomieszczeń gospodarczych w obrębie budynku jest niewystarczająca lub 1 obiekt garażu - na 1 mieszkanie.

## § 28. Tereny zabudowy usługowej - oznaczone symbolem U.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usługowa, z wyłączeniem handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>,
- b) infrastruktura drogowa i zabudowa garażowa do obsługi funkcji przeznaczeń terenu,

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
- b) minimalna intensywność zabudowy - 0,3,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wyrażoną jako wskaźnik - do 0,5,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%;

1) gabaryty i wysokość projektowanych obiektów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy usługowej nowej oraz istniejącej w przypadku przebudowy 10,0 m,
- b) linie zabudowy nieprzekraczalne, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, tj. w liniach zabudowy istniejącej, i w liniach rozgraniczających,
- c) geometria dachów - dopuszcza się dachy płaskie,
- d) długość elewacji podstawowej bryły obiektu – nie więcej niż 12,0 m.

§ 29. Tereny zieleni urządzonej - oznaczony symbolem ZP, dla których obowiązują następujące ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zieleń urządzona,
- b) ciągi piesze, o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m,

2) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przesunąć maksymalnie o 6,0 m w kierunku terenu ZP-3, dla poszerzenia terenu drogi KDZ-1.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

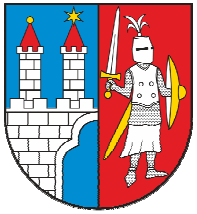
§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady:  
*H. Różański*



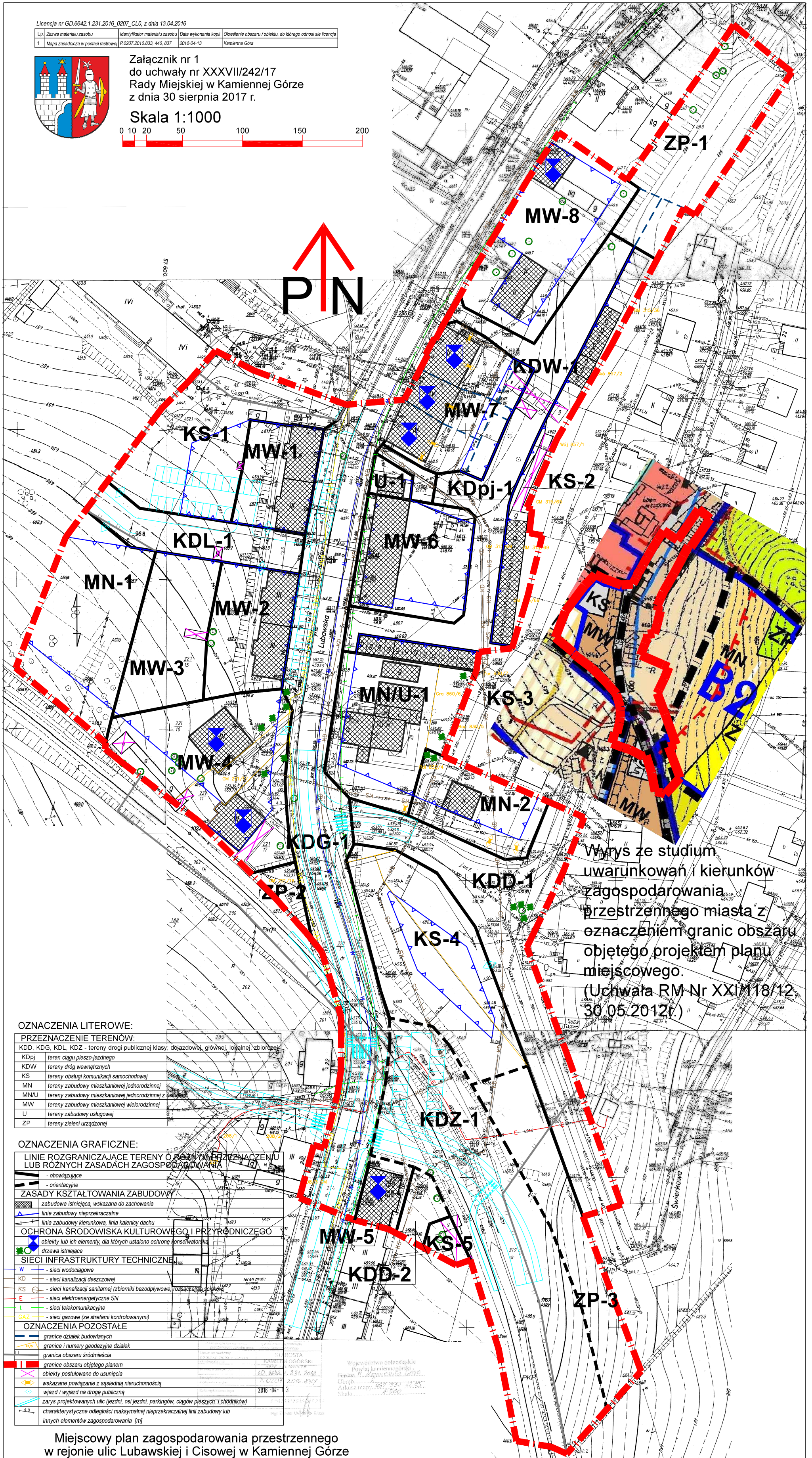
Licencja nr GD.6642.1.231.2016\_0207\_CL0, z dnia 13.04.2016

Lp.	Zawaz materiału zasobu	Identyfikator materiału zasobu	Data wykonania kopii	Określenie obszaru / obiektu, do którego odnosi się licencja
1	Mapa zasadnicza w postaci rastrowej	P.0207.2016.833.446.837	2016-04-13	Kamienna Góra



Załącznik nr 1  
do uchwały nr XXXVII/242/17  
Rady Miejskiej w Kamiennej Górze  
z dnia 30 sierpnia 2017 r.

Skala 1:1000



Wzrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego. (Uchwała RM Nr XXII/18/12 z 30.05.2012r.)

**OZNACZENIA LITEROWE:**

**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**

KDD, KDG, KDL, KDZ	- tereny drogi publicznej klasy: dojazdowej, głównej, lokalnej, zbiorowej
KDpj	- teren ciągu pieszo-jezdnego
KDW	- tereny dróg wewnętrznych
KS	- tereny obsługi komunikacji samochodowej
MN	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MNU	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
MW	- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
U	- tereny zabudowy usługowej
ZP	- tereny zieleni urządzonej

**OZNACZENIA GRAFICZNE:**

	- obowiązujące
	- orientacyjne
<b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b>	
	- zabudowa istniejąca, wskazana do zachowania
	- linie zabudowy nieprzekraczalne
	- linie zabudowy kierunku, linie kalenic dachu
<b>OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO</b>	
	- obiekty lub ich elementy, dla których ustalono ochronę konserwatorską
	- drzewa istniejące
<b>SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b>	
	- sieci wodociągowe
	- sieci kanalizacji deszczowej
	- sieci kanalizacji sanitarnej (zbiorniki bezodpływowe, rozszczepiacz ścieków)
	- sieci elektroenergetyczne SN
	- sieci telekomunikacyjne
	- sieci gazowe (ze strefami kontrolowanymi)
<b>OZNACZENIA POZOSTAŁE</b>	
	- granice działek budowlanych
	- granice i numery geodezyjne działek
	- granica obszaru śródmieścia
	- granice obszaru objętego planem
	- obiekty postuluwane do usunięcia
	- wskazane powiązanie z sąsiednią nieruchomością
	- wjazd / wyjazd na drogę publiczną
	- zarys projektowanych ulic (jezdni, osi jezdni, ciągów pieszych i chodników)
	- charakterystyczne odległości maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy lub innych elementów zagospodarowania [m]

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lubawskiej i Cisowej w Kamiennej Górze

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVII/242/17  
Rady Miasta Kamienna Góra z dnia 30 sierpnia 2017 r.

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

W wyznaczonym terminie wpłynęła uwaga do projektu planu, która została w całości uwzględniona.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVII/242/17  
Rady Miasta Kamienna Góra z dnia 30 sierpnia 2017 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.