

Projekt

Zatwierdzony przez Burmistrza Miasta Kamienna Góra

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

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszaru Aktywności Gospodarczej w rejonie ulicy Jeleniogórskiej w Kamiennej Górze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2023 r., poz.1465, z późn. zm.<sup>[1]</sup>), oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024r., poz.1130, z późn. zm.<sup>[2]</sup>), oraz w związku z uchwałą Nr XXII/94/25 z dnia 26 marca 2025r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszaru Aktywności Gospodarczej w rejonie ulicy Jeleniogórskiej w Kamiennej Górze, po stwierdzeniu, że ustalenia planu są zgodne z ustaleniami Planu Ogólnego Gminy miejskiej Kamienna Góra zatwierdzonego Uchwałą Nr \_\_\_\_\_ Rady Miasta Kamienna Góra z dnia \_\_\_\_\_ 2025 r.,  
**Rada Miasta Kamienna Góra uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Obszaru Aktywności gospodarczej w rejonie ulicy Jeleniogórskiej 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 jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni

działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu - ze względu na brak potrzeby ustalenia takich zasad;
- 2) 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 - ze względu na brak w obszarze opracowania wymienionych elementów;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy - ponieważ wyczerpujące dyspozycje w tym zakresie zawierają ustalenia będące składnikami innych elementów planu;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wskazania sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 5) uwarunkowań wynikających z art. 15 ust. 3 pkt 1, 2, 3, 4a, 4b, 5, 6, 7, 11, 12, 13, które nie występują w granicach planu lub wyczerpujące dyspozycje w tym zakresie zawierają ustalenia będące składnikami innych elementów planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię zabudowy, której nie może przekroczyć obiekt budowlany, przy czym:
  - a) schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy - mogą naruszyć linie zabudowy nieprzekraczalne o nie więcej niż 3,0m,
  - b) zadaszenia wejść - mogą naruszyć linie zabudowy nieprzekraczalne o nie więcej niż 2,0m, na długości nie większej niż 1/3 długości elewacji,
  - c) balkony - mogą naruszyć linie zabudowy nieprzekraczalne o nie więcej niż 1,5m,
  - d) okapy - mogą naruszyć linie zabudowy nieprzekraczalne o nie więcej niż 0,8m,
  - e) gzymsy, inne zdobienia elewacji, ocieplenie i okładziny elewacji - mogą naruszyć linie zabudowy nieprzekraczalne o nie więcej niż 0,3m,
  - f) należy zachować przepisy odrębne, np. w zakresie odległości od granicy działki, czy odległości od krawędzi jezdni lub jej skrajni;
- 2) przeznaczeniu podstawowym terenu, działki lub budynku – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, działki lub budynku stanowiącego strukturę techniczno-użytkową, należącą do danej klasy przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie, działce lub w danym budynku i zajmuje co najmniej 70% powierzchni terenu, działki lub powierzchni użytkowej budynku, o ile w dalszej części uchwały nie wskazano inaczej;
- 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć funkcje, opisane przez dopuszczone planem klasy przeznaczenia terenu;

- 4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu, działki lub budynku – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, działki lub budynku stanowiącego strukturę techniczno-użytkową, należąca do danej klasy przeznaczenia terenu, która nie dominuje na danym terenie, działce lub w danym budynku i zajmuje co najwyżej 30% powierzchni terenu, działki lub powierzchni użytkowej budynku, o ile w dalszej części uchwały nie wskazano inaczej;
- 5) sklepie – należy przez to rozumieć obiekt lub jego część służącą sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 400m<sup>2</sup>.
- 6) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, lub liniami rozgraniczającymi i granicami obszaru objętego planem - opisanym odrębnym oznaczeniem zawierającym symbol klasy przeznaczenia terenu i numer wyróżniający każdy teren;

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

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

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

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów:
  - a) 1KDD i 2KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej,
  - b) 1P do 3P - tereny produkcji;
- 4) ustalenie proporcji przeznaczenia podstawowego do przeznaczenia uzupełniającego bilansuje się odrębnie dla każdego budynku lub budynków o odrębnym numerze porządkowym, następnie dla każdej działki budowlanej przypisanej do budynku lub budynków, oraz w przypadku działki niezabudowanej - dla jej obszaru;
- 5) jako przeznaczenie uzupełniające na każdym terenie dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, niezbędny układ komunikacyjny, urządzenie miejsc do parkowania, oaz infrastrukturę techniczną z niezbędnymi obiektami;
- 6) jako przeznaczenie uzupełniające na każdym terenie przeznaczonym do zabudowy dopuszcza się obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej, utrzymaniu porządku, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu miejscowego i jest zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

- 1) obowiązujące - wszelkie ograniczenia dotyczące uciążliwości – nie dotyczą inwestycji w zakresie łączności publicznej,

- 2) obowiązujące - w obrębie terenów produkcji nie dopuszcza się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- 3) informacyjne - na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych zaleca się urządzenie zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obszar opracowania znajduje się w niewielkiej części w granicach strefy archeologicznej oraz obserwacji archeologicznej - oznaczonych na rysunku planu, wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 2) w obszarze opracowania znajdują się stanowiska archeologiczne nr 32, 48, 49 i 50 datowane na późne średniowiecze, obejmujące ślad osadnictwa lub znalezisko pojedyncze o powierzchni ok. 1 ara, wszelkie prace ziemne w obrębie oznaczenia graficznego na rysunku planu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

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

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

- 1) zasady kształtowania zabudowy - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu i opisane w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy - określają ustalenia szczegółowe;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków - 20,0m;
  - c) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli - silosów, zbiorników i innych instalacji przemysłowych - 26,0m;
  - d) nie określa się maksymalnej wysokości zabudowy dla budowli - słupów energetycznych, masztów i wież telekomunikacyjnych;
- 3) minimalna liczba miejsc parkingowych i sposób ich realizacji:
  - a) dla obiektu produkcyjnego – 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych,
  - b) dla obiektu usługowego – 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) na parkingach obsługujących zabudowę produkcyjną - do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wymaga się urządzenia co najmniej 2 miejsc postojowych – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 10 do 25, oraz 3 miejsc postojowych jeżeli liczba miejsc postojowych jest równa lub większa niż 26.

**§ 14.** Przyjmuje się następujące obowiązujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się granice obszaru wymagającego scalenia i podziału w granicach planu, przy czym procedurę taką można wdrożyć dla obszaru obejmującego teren 1KDD i co najmniej jeden z terenów P, oraz obejmującego całe działki ewidencyjne w zwartym zespole działek ewidencyjnych o minimalnej powierzchni 12,0ha;
- 2) wielkości działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości będą wynosiły od 50m<sup>2</sup> do 20 000m<sup>2</sup>;
- 3) szerokości frontów działek powstających w wyniku scalania i podziału - będą wynosiły – minimalnie 15,0m i maksymalnie 240,0m;

- 4) 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 25m, lub zawierać się będzie w granicach 55° do 125°;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 1 do 5, przeznaczonych na komunikację lub dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię działki ustala się na 1,0m<sup>2</sup>, a minimalną szerokość frontu działki ustala się na 1,0m.

§ 15. Przyjmuje się następujące obowiązujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w odniesieniu do obszarów kolejowych, stanowiących tereny zamknięte, graniczące z planem od południa - ustanawia się na terenach 1P i 2P strefę położoną między granicami planu a nieprzekraczalną linią zabudowy - w której nie dopuszcza się lokalizacji budynków, sadzenia drzew i krzewów, a dopuszcza się lokowanie budowli i infrastruktury technicznej - z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

§ 16. Przyjmuje się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obowiązujące:

- a) określenie układu komunikacyjnego wraz z jego parametrami – według ustaleń szczegółowych planu,
- b) określenie warunków powiązań z układem zewnętrznym dla układu komunikacyjnego – według ustaleń rysunku planu,
- c) klasyfikacja ulic i ciągów komunikacyjnych – według ustaleń szczegółowych planu,
- d) infrastrukturę techniczną rozdzielczą dopuszcza się poza obszarami znajdującymi się wewnątrz terenów ograniczonych liniami zabudowy i oraz dopuszcza się w obrębie terenów opisanych symbolem PEF,
- e) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, inne rozwiązania dopuszcza się w przypadku technicznie lub ekonomicznie uzasadnionego rachunku,
- f) sieci wodociągowe należy projektować w układach pierścieniowych, zapewniających ciągłość dostawy wody do odbiorców i zabezpieczenie przeciwpożarowe,
- g) modernizacja i przebudowa istniejącego systemu kanalizacji, budowa nowych elementów sieci winna być prowadzona w sposób umożliwiający rozdzielenie kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- h) odprowadzenie ścieków komunalnych - do sieci kanalizacji sanitarnej, inne rozwiązania dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) istniejąca sieć rowów, wg. oznaczenia "rowy, wskazane zachowanie ciągłości przepływu" stanowi element układu odprowadzaniemógocnia wód opadowych i roztopowych, dopuszcza się ich przebudowę, i skanalizowanie w niezbędnym zakresie - pod warunkiem zapewnienia zebrania tych wód z dotychczas obsługiwanych powierzchni i uwzględnienia w bilansie odwodnienia odprowadzenie tych wód, dopuszcza się ich retencjonowanie i rozsączenie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) utrzymanie sieci rowów należy do właścicieli gruntów przez które przebiegają, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącego systemu sieci gazowej prowadzoną w sposób umożliwiający podłączanie nowych użytkowników,
- l) dla gazociągu DN300 średniego podwyższonego ciśnienia ustanawia się strefę kontrolowaną, o szerokości 40,0m, w której obowiązuje zachowanie przepisów odrębnych, a w szczególności nie dopuszcza się podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania,
- m) zaopatrzenie w ciepło - ustala się obowiązek korzystania z ciepła sieciowego, inne rozwiązania dopuszcza się w przypadku technicznie lub ekonomicznie uzasadnionego rachunku, przy czym:
  - wymaga się stosowania źródeł ciepła wykorzystujących biopaliwa lub inne wysokosprawne źródła ciepła o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
  - we wszystkich rozwiązaniach należy respektować przepisy antysmogowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- n) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym nie dopuszcza się budowy stacji transformatorowych słupowych,
  - o) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii, ze źródłem słonecznym bez ograniczeń mocy pojedynczej instalacji, lokowanej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych - zarówno na terenie jak i na projektowanych obiektach, przy czym:
    - w obrębie części terenów P - oznaczonych 1PEF do 4PEF - postuluje się zastosowanie źródła słonecznego lokowanego na terenie, w sposób nie kolidujący z napowietrznymi liniami energetycznymi,
    - nie dopuszcza się lokowania tych instalacji i jej elementów poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu,
    - dla rozliczenia wskaźników urbanistycznych, tj. powierzchni zabudowy - należy przyjąć powierzchnię rzutu poziomego paneli lokowanych na gruncie,
  - p) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii, ze źródłem geotermalnym, bez ograniczeń mocy pojedynczej instalacji, na terenach P, przy zachowaniu odległości instalacji i jej elementów - 5,0m od linii rozgraniczających tych terenów,
  - q) dla dopuszczonych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie przewiduje się wyznaczenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu innych niż zapisane w planie i wynikających z przepisów odrębnych.
  - r) w zakresie oświetlenia ulicznego obowiązuje budowa nowych układów;
- 2) informacyjne - realizacja układu komunikacyjnego lub jego przebudowy powinna obejmować również budowę, przebudowę lub modernizację infrastruktury technicznej,
- a) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,
  - b) na rysunku planu pokazano przebieg linii napowietrznych elektroenergetycznych średniego (20kV) i wysokiego napięcia 100kV wraz ze strefami ochronnymi o szerokości odpowiednio 7,0m i 11,0m zblokowanymi i wskazanymi na rysunku planu oraz opisanymi symbolem 1PEF do 4PEF, przy czym:
    - dopuszcza się likwidację, przebudowę tych linii energetycznych, w porozumieniu z ich zarządcą,
    - w strefach ochronnych dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii, ze źródłem słonecznym w sposób umożliwiający dostęp i konserwację linii energetycznych w porozumieniu z ich zarządcą,

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

§ 18. Przyjmuje się następujące obowiązujące ustalenia dotyczące sposobów usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- 1) nakazuje się w obrębie jednego obiektu budowlanego - zachowanie jednolitej formy i kolorystyki stolarki okiennej i wystroju elewacji;
- 2) dla dachów płaskich, tarasów - dopuszcza się stosowanie dachów zielonych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na dachach dopuszcza się montaż instalacji fotowoltaicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powierzchnia działki budowlanej dla obiektu innego niż infrastruktura techniczna nie może być mniejsza niż 4000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej służącej lokalizacji infrastruktury technicznej nie może być mniejsza niż 6m<sup>2</sup>.

### **Rozdział 3.**

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

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

1. Dla terenów komunikacji ustala się przeznaczenie:

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

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

1) Warunki wykonania układu komunikacyjnego wraz z jego parametrami:

- a) droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu 2 x 4,0m, z jedno lub dwustronnym chodnikiem,
  - b) parkingi, w tym przyuliczne,
  - c) droga rowerowa,
  - d) dopuszcza się przyjęcie innych parametrów dróg, ulic, chodników – w szczególnych przypadkach, np. dla uspokojenia ruchu, dla obsługi ruchu pojazdów ciężkich - o ile jest to dozwolone przepisami odrębnymi,
  - e) szerokość w liniach rozgraniczających - nie mniej niż 20,0m;
- 2) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym - rozmiary terenu potrzebnego na skrzyżowanie drogi klasy KDD z drogami KR określa się przez stosowanie narożnych ścieżek nie mniejszych niż 5,0m x 5,0m.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren produkcji, przy czym wprowadza się zakaz lokowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz takich, które mogą być potencjalną przyczyną wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające związane z przeznaczeniem podstawowym:
  - a) sklepy firmowe,
  - b) usługi biurowe i administracji.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenu 1P i 3P - 1,2,
- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenu 1P i 3P - 0,4,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenu 2P - 1,0,
- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenu 2P - 0,25,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1P i 2P – 0,3,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 3P – 0,35;
- g) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
  - dla terenu 1P i 3P - 0,7,
  - dla terenu 2P - 0,6,

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów P, ustala się - zgodnie z rysunkiem planu, tj.:

- dla terenu 1P - w odległościach 30,5m, 47,9m, 20,0m od granic planu i 6,0m od linii rozgraniczającej teren 1KDD,
- dla terenu 2P - w odległościach 12,0m, 28,5m 21,7m od granic planu, 6,0m od linii rozgraniczającej teren 1KDD, 6,0m od linii rozgraniczającej teren 2KDD, i 29,5m od linii rozgraniczającej teren 2P,
- dla terenu 3P - w odległościach 6,0m i 12,0m od granic planu, 6,0m od linii rozgraniczającej teren 1KDD, i 6,0m od linii rozgraniczającej teren 2P,

b) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy przeznaczenia uzupełniającego 10,0m,

c) długość elewacji podstawowej bryły obiektu nie więcej niż – 210,0m dla terenu 1P i 180,0m dla terenu 2P.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

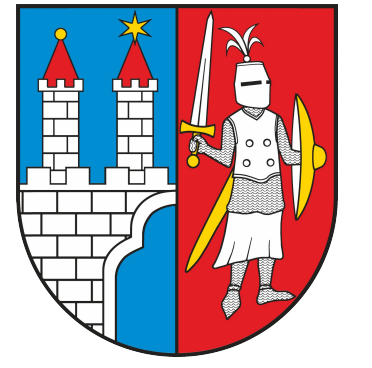
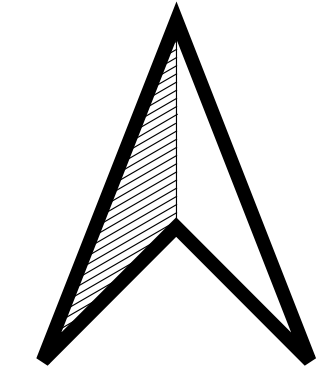
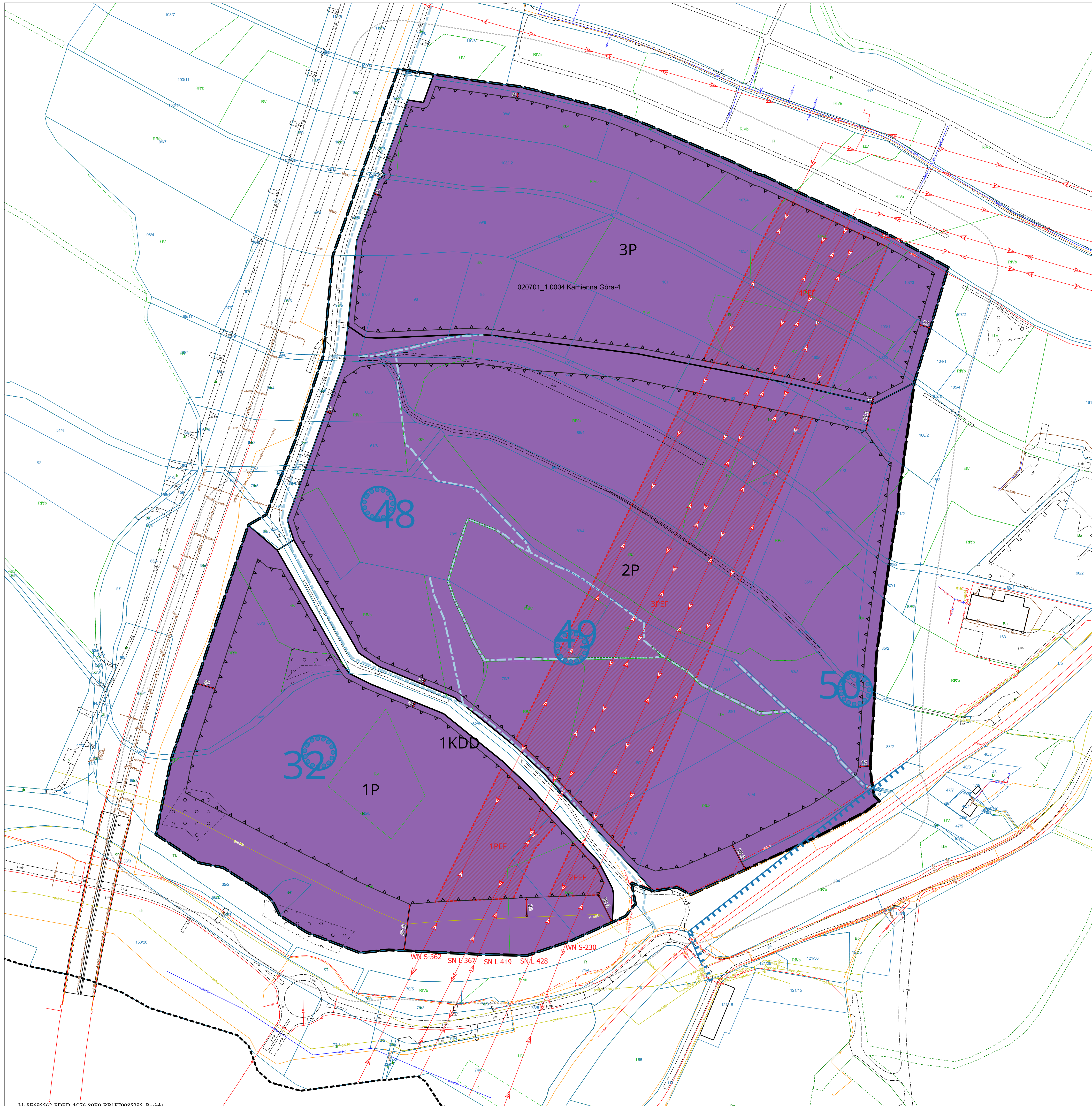
**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Burmistrz Miasta Kamienna  
Góra

---

<sup>[1]</sup> Zmiany wyżej wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2024 r., poz. 1572, poz. 1940

<sup>[2]</sup> Zmiany wyżej wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1940



0 100 200 m

Mapa zasadnicze w skali 1:2000  
 Licencja nr GD.6642.1.219.2025\_0207\_P  
 z dnia 3 marca 2025r. Starostwo powiatowe  
 Kamienna Góra  
 Układ współrzędnych: EPSG:2176- ETRF2000-PL  
 / CS2000/15

# Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla Obszaru Aktywności Gospodarczej w rejonie ul. Jeleniogórskiej w Kamiennej Górze

Legenda	
	Wymiar
	Stanowiska archeologiczne
	Strefa archeologiczna
	AktPlanowaniaPrzestrzennego
	PP-OAG granice
	Linia Zabudowy Obowiązująca
	Linia Zabudowy Nieprzekraczalna
	Rów melioracyjny
	Teren produkcji energii - PEF
	Teren produkcji - P
	Teren drogi dojazdowej - KDD
	Zasięg mapy zasadniczej

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miasta  
 Kamienna Góra  
 Nr \_\_\_\_\_  
 Z dnia \_\_\_\_\_ 2026 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Kamienna Góra

z dnia.....2022 r.

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

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Kamienna Góra

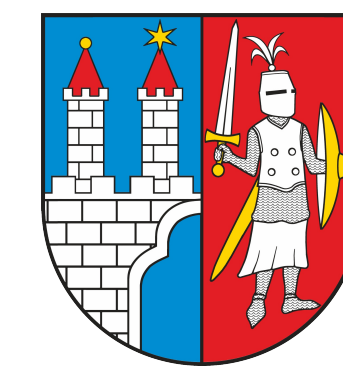
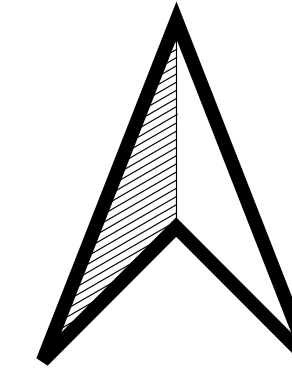
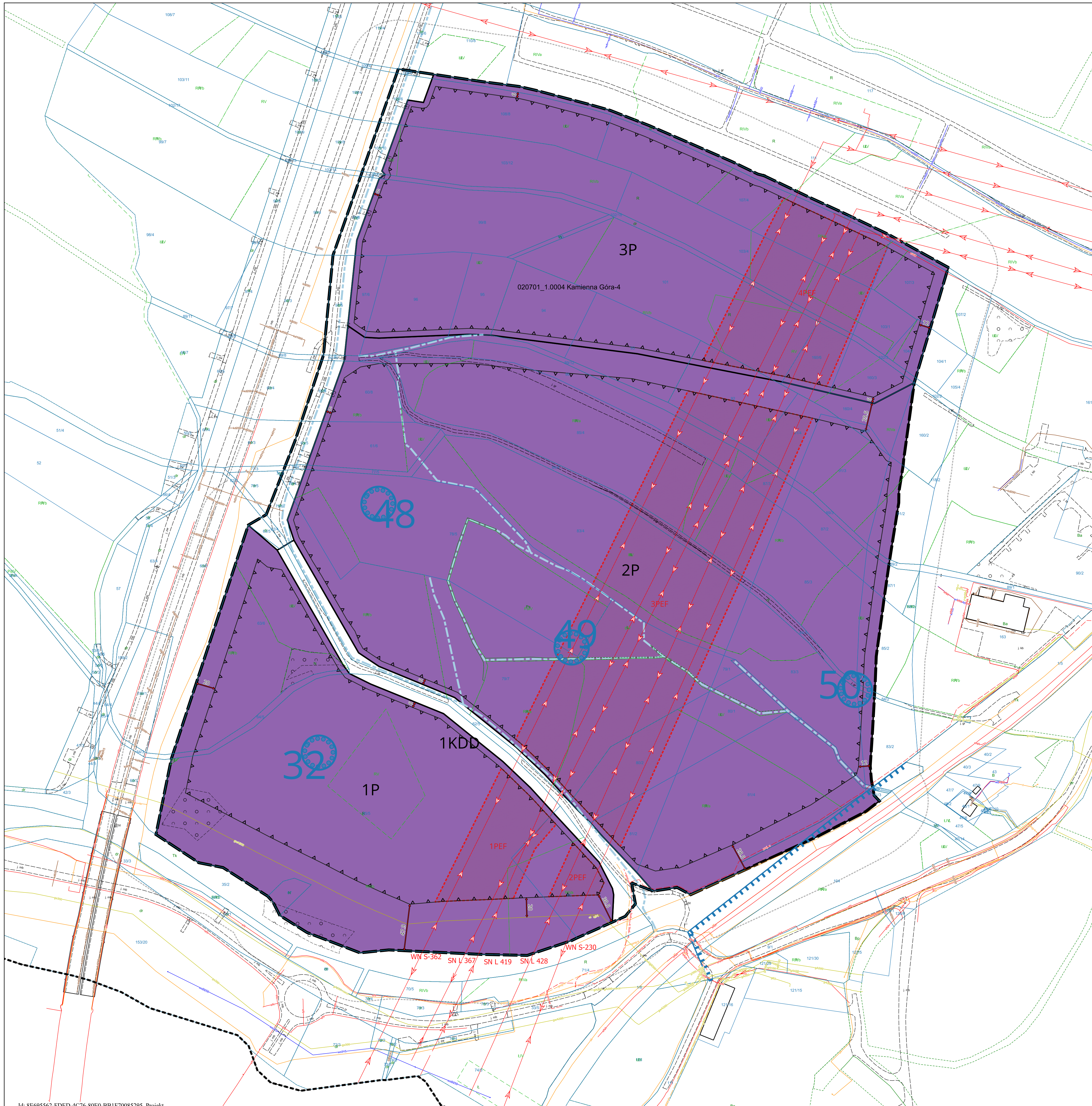
z dnia.....2022 r.

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

§ 1. Ustala się, że źródłem finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - mogą być środki:

- 1) z budżetu miasta;
- 2) własne przedsiębiorstw działających w imieniu miasta;
- 3) zewnętrzne, w tym pozyskiwane z funduszy Unii Europejskiej;
- 4) dotacje, pożyczki, kredyty, obligacje komunalne;
- 5) inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

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



0 100 200 m

Mapa zasadnicze w skali 1:2000  
 Licencja nr GD.6642.1.219.2025\_0207\_P  
 z dnia 3 marca 2025r. Starostwo powiatowe  
 Kamienna Góra  
 Układ współrzędnych: EPSG:2176- ETRF2000-PL  
 / CS2000/15

# Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla Obszaru Aktywności Gospodarczej w rejonie ul. Jeleniogórskiej w Kamiennej Górze

Legenda	
	Wymiar
	Stanowiska archeologiczne
	Strefa archeologiczna
	AktPlanowaniaPrzestrzennego
	PP-OAG granice
	Linia Zabudowy Obowiązująca
	Linia Zabudowy Nieprzekraczalna
	Rów melioracyjny
	Teren produkcji energii - PEF
	Teren produkcji - P
	Teren drogi dojazdowej - KDD
	Zasięg mapy zasadniczej

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miasta Kamienna Góra  
 Nr \_\_\_\_\_  
 Z dnia \_\_\_\_\_ 2026 r.

## Uzasadnienie

### do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszaru Aktywności Gospodarczej w rejonie ulicy Jeleniogórskiej w Kamiennej Górze

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

#### OBSZAR OPRACOWANIA

Uchwała o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszaru Aktywności Gospodarczej w rejonie ulicy Jeleniogórskiej w Kamiennej Górze została przyjęta 26 marca 2025r. (Nr XII/94/25). Obszar ozn. na załączniku graficznym uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, stanowi teren o powierzchni ok. 51,44 ha, położony jest na południowy wschód od Starego Miasta. Sąsiaduje z nasypem kolejowym, i ulicą Jeleniogórską. Dla tego obszaru Gmina Miejska Kamienna Góra posiada m.p.zp: Uchwała Nr L/258/2000 Rady Miasta w Kamiennej Górze, z dnia 29 listopada 2000r. Nr LVI/306/2001 z dnia 26 kwietnia 2001r. opisujące zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kamienna Góra. Publikacja: Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego nr 92 z 09-08-2001, poz. 1213, 1214, oraz Uchwała Nr XXXIV/208/13 z dnia 11 listopada 2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic: Jeleniogórskiej, Bohaterów Getta, Przemysłowej i Towarowej w Kamiennej Górze.

Nowe otwarcie planistyczne ma za zadanie przygotowanie dla potencjalnych inwestycji terenu objętego opracowaniem z zastosowaniem obecnie dostępnych narzędzi planistycznych dla zapewnienia zachowania ładu urbanistycznego w tej części miasta, gdzie pozostają niezagospodarowane (tj. użytkowane rolniczo), stosunkowo duże obszary dla zabudowy przemysłowej.

#### PROCEDURA FORMALNO- PRAWNA

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Procedurę planistyczną rozpoczęła uchwała intencyjna nr XII/94/25 z dnia 26 marca 2025r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszaru Aktywności Gospodarczej w rejonie ulicy Jeleniogórskiej w Kamiennej Górze, na podstawie której sporządzony został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. W trakcie procedury:

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

2) jak wynika z przygotowanej dla tego zamierzenia prognozy oddziaływania na środowisko realizacja planu nie spowoduje istotnego negatywnego oddziaływania na obszary ustawowo chronione (pozostające poza obszarem opracowania). W obszarze opracowania brak jest form ochrony przyrody, co w połączeniu z zastosowaniem rozwiązań planistycznych, które pozwolą zachować elementy przyrodnicze o znaczeniu lokalnym i nie naruszą celów ochrony przyrody w skali lokalnej ani regionalnej.

3) *projekt planu został zaopiniowany lub uzgodniony z właściwymi organami, stosownie do art. 17 pkt 6 ustawy (...\*).*

4) projekt planu został poddany konsultacjom społecznym w zakresie odpowiadającym zapisom ustawowym.

5) *w wyznaczonym terminie do dnia \_\_\_\_\_ 2025 r. wpłynęła uwaga / nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu (...\*).*

#### SPOSÓB REALIZACJI USTAWOWYCH WYMAGAŃ

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

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez określenie linii: rozgraniczających, linii zabudowy nieprzekraczalnych, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy (w tym geometrii dachów).

2) Potrzeby zrównoważonego rozwoju - poprzez wskazanie rozwiązań przestrzennych gwarantujących realizację ustaleń planu miejscowego, które pozwolą: ograniczyć zużywanie zasobów odnawialnych i nieodnawialnych, stopniowe eliminowanie z procesów gospodarczych substancji niebezpiecznych

i toksycznych, dążenie do zapewnienia poczucia bezpieczeństwa i dobrobytu, utrzymywania emisji zanieczyszczeń na możliwie najniższym poziomie, przy czym dla realizacji wymienionych postulatów plan miejscowy posiada ograniczone narzędzia a uwarunkowania prawne i gospodarcze pozwalają przy realizacji przedsięwzięć dopuszczonych w planie miejscowym z uwzględnić opisane wskazania. Szeroko rozwinięta w zmienionych przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym partycypacja społeczna pozwala na aktywne włączenie w procesy rozwojowe wszystkich grup społecznych.

3) Walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym nakazy i zakazy wprowadzone dla lokalizowanych obiektów oraz ustalenia odnośnie nowo wydzielonych działek. Harmonijne kształtowanie architektury zapewnione zostało przez spójną koncepcję dla całego opracowania i uwzględnienie charakteru programowanej zabudowy. Nie ma potrzeby korzystania ze szczególnych narzędzi, dostępnych wyłącznie dla ustalenia zasad kształtowania krajobrazu. Ochronę zasad kształtowania krajobrazu osiągnięto przez utrzymanie charakteru zabudowy nowoprojektowanej (w powiązaniu z planem ogólnym).

4) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin - poprzez klasyfikację terenów pod kątem ochrony akustycznej - zgodną z rozumieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń w zakresie zagospodarowania wód opadowych, roztopowych uwzględniających i utrwalających istniejący system odwodnienia powierzchniowego oraz dopuszczenia instalacji odnawialnych źródeł energii. W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych należy zauważyć, że obszar opracowania znajduje się poza obszarami lasów a ponieważ grunty rolne w obszarze miasta mają ustawową zgodę na wyłączenie z użytkowania rolnego również w tym zakresie nie ma naruszenia. W obszarze opracowania nie ma udokumentowanych złóż żadnych kopalin.

5) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez wskazanie, że w obszarze opracowania brak jest obiektów ujętych w rejestrze zabytków, i GEZ a obszar opracowania znajduje się w minimalnym zakresie w strefie archeologicznej oraz obserwacji archeologicznej, natomiast w obszarze opracowania znajdują się stanowiska archeologiczne o powierzchni ok. 1 ara (śląd osadnictwa lub znalezisko pojedyncze), nr 32, 45 i 49.

6) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Z racji przewidywanych w planie funkcji – obowiązujące przepisy techniczne – w wystarczający sposób zapewniają ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - plan wymaga zapewnienia miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

7) Walory ekonomiczne przestrzeni podkreśla się przez racjonalnie wykorzystywanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu. Plan wykorzystuje istniejące wyposażenie techniczne, wskazuje warunki powiązań z układem zewnętrznym oraz umożliwia rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury, co sprawia, że planowane zagospodarowanie przestrzeni jest właściwe.

8) Prawo własności jest respektowane w koniecznym zakresie - poprzez wyznaczenie liniami rozgraniczającym, w uporządkowanych relacjach w stosunku do planowanych inwestycji, terenów przeznaczonych pod zabudowę.

9) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie zostały naruszone, co potwierdza brak negatywnych opinii / uzgodnień .

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

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

12) Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - został zapewniony poprzez informacje o możliwości wykorzystania środków komunikacji elektronicznej w procesie planistycznym wraz z informacją na stronie internetowej urzędu w BIP, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń o kolejnych krokach niezbędnych do sporządzenia projektu planu miejscowego i możliwości składania wniosków do planu na

piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na podany adres.

13) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - zostało wypełnione przez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również zgodnie z art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, zostało przeprowadzone postępowanie ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

15) Potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - poprzez ograniczenia dotyczące funkcji przemysłowej - dla potencjalnej zabudowy wprowadzono zakaz lokowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

16) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - ponieważ obszar opracowania znajduje się w strefach przemysłowych (w obowiązującym planie miejscowym, oraz w planie ogólnym), nie ma potrzeby definiowania wymagań w tym zakresie. Należy też zauważyć, że w obszarze opracowania nie ma gruntów chronionych klas wyższych (I do III).

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

18) Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący układ przestrzeni urbanistycznej oraz istniejący system komunikacyjny z określeniem warunków powiązań z układem zewnętrznym i ustaleniem parametrów dla projektowanych ciągów komunikacyjnych.

19) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy. Nowa zabudowa stanowić będzie odrębną i spójną strukturę przestrzenną.

2. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności planu ogólnego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kamienna Góra.

W Gminie Miejskiej Kamienna Góra – przeprowadzono ocenę aktualności studium i planów miejscowych, analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych, która została przyjęta przez Radę Miasta uchwałą nr VI/33/19, z dnia 27 lutego 2019 r. Z racji dużego pokrycia miasta opracowaniami planistycznymi (obecnie ponad 99%) - w analizie tej założono, że opracowywanie nowych planów postępować będzie bez harmonogramu (w miarę posiadanych środków finansowych) i według potrzeb. W szczególności, że brakujące obecnie mniej niż 1% obszaru miasta obejmuje tereny nie zainwestowane, i pozwoli je przygotować na większy ruch inwestycyjny. Pozwala to też reagować z odpowiednim wyprzedzeniem na zgłaszane potrzeby inwestycyjne.

3. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami planu ogólnego gminy. Przewidywane rozwiązania w planie są zgodne z ustaleniami planu ogólnego gminy.

**Mając powyższe na uwadze Burmistrz Miasta Kamienna Góra przedkłada projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszaru Aktywności Gospodarczej w rejonie ulicy Jeleniogórskiej w Kamiennej Górze - do uchwalenia.**

*(...\*) - do uzupełnienia po zakończeniu poszczególnych elementów procesu planistycznego*