Projekt

Zatwierdzony przez Burmistrza Miasta Kamienna Góra

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA KAMIENNA GÓRA

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy miejskiej Kamienna Góra

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. 40, z późn. zm. [1]), oraz art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023r., poz. 977, z późn. zm. [2]), oraz w związku z uchwałą Nr VII/47/24 z dnia 30 paaździernika 2024r. w sprawie przystąpienia do sporzązenia "Planu ogólnego miasta Kamienna Góra" **Rada Miasta Kamienna Góra uchwala:**

§ 1. Plan ogólny miasta Kamienna Góra, zwany dalej planem ogólnym gminy miejskiej Kamienna Góra, który obejmuje obejmuje obszar w granicach administracyjnych gminy miejskiej Kamienna Góra.

§ 3. W planie ogólnym gminy miejskiej Kamienna Góra określa się obszar zabudoway śródmiejskiej.

§ 2. Zbiór danych przestrzennych stanowi załącznik nr 1 - GML.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kamienna Gora.

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

Burmistrz Miasta Kamienna
Góra

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Kamienna Góra

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik1.gml

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

Uzasadnienie do projektu Planu ogólnego gminy miejskiej Kamienna Góra

1. Część tekstowa Uzasadnienia do projektu Planu ogólnego gminy miejskiej Kamienna Góra. 2
1.1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w Planie ogólnym gminy miejskiej Kamienna Góra (dalej zamiennie POG lub POG GMKG) i przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3; 2
1.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym. 2
1.3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym. 2
1.4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta. 3
1.5. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. 4
1.5.1. Plan przestrzenny województwa dolnośląskiego (PZPWD). 4
1.6. Odniesienia do zadań wskazanych w PZPWD. 4
1.6.1. Ochrona przed powodzią Kotliny Jeleniogórskiej - rzeka Bóbr. 4
1.6.2. Koleje dużych prędkości. 4
1.6.3. Korytarze ekologiczne. 4
1.6.4. Drogi rowerowe. 4
1.7. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy form ochrony przyrody oraz ich otulin. 5
1.8. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału. 5
1.8.1. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej. 5
1.8.2. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Wały przeciwpowodziowe. 6
1.9. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy obszarów gruntów zmeliorowanych. 6
1.10. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy. 6
1.11. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy stref ochronnych ujęć wody. 7
1.12. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych. 7
1.13. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy terenów górniczych i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi. 7
1.14. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji. 7
1.15. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej. 7
1.16. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (ustawie o o zab.), lub zabytków ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej. 7
1.16.1. Charakterystyka elementów dziedzictwa kulturowego. Zabytki. 7
1.16.2. Charakterystyka elementów dziedzictwa kulturowego. Archeologia. 10
1.16.3. Charakterystyka elementów dziedzictwa kulturowego. Przyroda. 10
1.17. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych. 11
1.18. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy terenów zamkniętych i ich stref ochronnych. 11
1.19. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy obszarów ograniczonego użytkowania. 11
1.20. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. 11
1.21. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji. 11
1.22. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją. 12
1.23. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III oraz gruntów leśnych. 12
1.24. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. 12
1.25. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego. 12
1.26. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu. 12
1.26.1. Infrastruktura społeczna. 12
1.26.2. Infrastruktura drogowa – sieci drogowe, piesze i rowerowe oraz kolejowe. 12
1.26.3. Szlaki rowerowe. 13
1.27. Infrastruktura techniczna – urządzenia, sieci przesyłowe. Odpady. 13
1.27.1. Gospodarka wodno-ściekowa. 13
1.27.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną. 14
1.27.3. Zaopatrzenie w gaz. 14
1.27.4. Zaopatrzenie w ciepło systemowe. 14
1.27.5. Oświetlenie dróg i przestrzeni publicznych. 15
1.27.6. Telekomunikacja. 15
1.27.7. Gospodarka odpadami komunalnymi. 15
1.28. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe. 15
1.29. Ocena ustaleń POG w świetle opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (ustawy poś) oraz prognozy oddziaływania na środowisko w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 15
1.30. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście. 15
1.30.1. Określenie maksymalnego w skali miasta zapotrzebowania na nową zabudowę. 15
1.30.2. Szacunek chłonności terenu. 16
1.30.3. Porównanie maksymalnych wartości zapotrzebowania na nową zabudowę. 16
1.30.4. Ocena struktury zabudowy istniejącej w świetle definicji jednostki osadniczej. 16
1.30.5. Bilans terenów przeznaczonych na nową zabudowę. 16
1.30.6. Demografia i wnioski. 17
1.30.7. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkalną. 17
1.30.8. Maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną. 18
1.30.9. Maksymalne zapotrzebowanie na tereny przeznaczone pod usługi. 18
1.30.10. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową handlową o powierzchni sprzedaży większej niż 400m^2. 19
1.30.11. Możliwości finansowania przez samorząd infrastruktury technicznej, służących realizacji zadań własnych miasta. 19
1.30.12. Możliwości finansowania infrastruktury społecznej. 20

1.30.13. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem (§ 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 8 grudnia 2023 r., Dz. U. z dnia 22 grudnia 2023 r., poz. 2758, dalej Rozp. MiT): 20
1.30.14. Obliczenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca 20
1.30.15. Liczba mieszkańców..... 20
1.30.16. Bilans..... 20
1.31. Proces legislacyjny, procedura formalno-prawna. 20
1.32. Sposób realizacji wymagań ustawowych. 21
2. Część graficzna uzasadnienia do planu ogólnego. 23
2.1. Załączniki graficzne do POG miasto Kamienna Góra, oraz do uzasadnienia. 23
2.2. Zawartość załączników graficznych. 23

Zestawienie tabel.

Tabela 1. Wymagane ustalenia dla stref planistycznych. 3
Tabela 2. Wykaz obiektów z rejestru zabytków. 7
Tabela 3. Wykaz stanowisk archeologicznych. 10
Tabela 4. Wykaz pomników przyrody..... 10
Tabela 5. Bilans terenów wg głównych funkcjonalnych kategorii, z podziałem zainwestowane i rezerwowe..... 16
Tabela 6. Zestawienie powierzchni usług handlu w mieście Kamienna Góra. 19
Tabela 7. Zestawienie powierzchni usług handlu dopuszczonej w obowiązujących MPZP i ważnymi decyzjami z warunkami zabudowy. 19

1. Część tekstowa Uzasadnienia do projektu Planu ogólnego gminy miejskiej Kamienna Góra.

1.1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w Planie ogólnym gminy miejskiej Kamienna Góra (dalej zamiennie POG lub POG GMKG) i przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;

Ponieważ blisko 100% powierzchni miasta jest pokryte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Tak też wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). W obszarze miasta nie wyznaczono strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową – wobec braku takich terenów. Również z racji dużego pokrycia opracowaniami planistycznymi nie wystąpiła potrzeba określenia sumy chłonności terenów niezabudowanych, czy luk w istniejącej zabudowie oraz nie wystąpiła potrzeba wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy. Natomiast przeanalizowano funkcje poszczególnych terenów wskazanych w planach miejscowych i poddano agregacji w obrębie poszczególnych stref planistycznych.

1.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym.

Zabudowa śródmiejska charakteryzuje się największą intensywnością zabudowy, w Kamiennej Górze jest to stare miasto którego średniowieczny układ urbanistyczny jest chroniony wpisem do rejestru zabytków.

Ponieważ jest to obszar intensywnie zabudowany, w którym nie można osiągnąć części wymagań warunków technicznych a ze względu na wpis Starego Miasta do rejestru zabytków – nie można przewidzieć sanacji części tej zabudowy wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej aby dochować w maksymalnym dopuszczalnym stopniu tych wymagań.

W obszarze zabudowy śródmiejskiej zgodnie z warunkami technicznymi istnieje możliwość (wobec zabudowy istniejącej i projektowanej) skrócenia o połowę minimalnych odległości przesłaniania dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi (w tym m.in.: mieszkania, biurowce, obiekty handlowe), skrócenia o połowę minimalnego czasu nasłonecznienia – dla mieszkań, czy dla placów zabaw, oraz rezygnacji z wymagań minimalnego czasu nasłonecznienia dla mieszkań 1-pokojowych. Wskazanie strefy zabudowy śródmiejskiej wiąże się z możliwością zmniejszenia (w mpzp sporządzanych w przyszłości) wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do minimalnych wartości ustalanych w POG dla danej strefy funkcjonalnej. Granice obszaru śródmieścia wyznaczonego w oparciu o analizę obejmującą badanie wskaźników zabudowy w obszarze centrum miasta dla każdego z kwartałów i wskazanie mediany dla każdego z wyodrębnionych wskaźników: intensywność, gęstość, wskaźnik zabudowy oraz wskaźnik usług. Następnie przeliczono wszystkie kwartały poza starym miastem z zachowaniem ciągłości obszaru i bezpośredniego sąsiedztwa (ew. przez komunikacyjny ciąg publiczny). W metodyce opracowania - przyjęto obszar ograniczony ulicami Wł. Broniewskiego, Spacerową i Wojska Polskiego, gdzie wyodrębniono 24 kwartały zabudowy, tj. Stare Miasto SM1 do SM24. Przy czym kontur SM 15 - Przedszkole i Żłobek nie może mieć obniżonych czasów nasłonecznienia - niezależnie od lokalizacji. Dla 4 konturów - jedyną cechą kwalifikującą do powyżej mediany - jest wskaźnik usług. Do zabudowy śródmiejskiej wliczono kwartały zabudowy których wskaźniki istniejące lub prognozowane przekraczają wartości: Izab=1, 14, Srw=2,55, Gzab=3,41, Wzab=0,336, Wusł=0, 00[1]. Są to najmniejsze wartości poza konturami SM wykluczonymi tj. takimi, w których żaden wskaźnik nie osiąga mediany dla całego SM oraz te w których tylko wskaźnik usług przekracza medianę dla SM. Ponadto założono, że do zabudowy śródmiejskiej przewiduje się włączyć również zabudowę usługową ponadpodstawową – jeśli wskaźnik usług przekracza medianę dla SM 0, i co najmniej jeden inny wskaźnik jest wyższy od przyjętych dla pozostałej zabudowy. Obszar zabudowy śródmiejskiej w znacznym stopniu pokrywa się z wyznaczonym w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (dalej: studium). W POG dostosowano zasięg tej strefy do uwarunkowań przestrzennych i oparto w większym stopniu o granice geodezyjne. Obszar zabudowy śródmiejskiej wskazano w POG oraz na jego zobrazowaniu – w pliku GML (oraz na Rysunku Nr 1 dołączonym do uzasadnienia).

1.3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Kamienna Góra jest miastem o zwartej strukturze przestrzennej, o dużej powierzchni obszarów otwartych w tym lasów, dostępnych w izochromie dojścia krótszej niż 15minut zarówno ze śródmieścia jak i z dużych osiedli mieszkaniowych (np. z Osiedla Krzeszowskiego, Osiedla Cicha, Osiedla nad Zadrną czy w obrębie Antonówki). Infrastruktura społeczna w postaci dwóch szkół podstawowych (i dwóch ponadpodstawowych) obsługiwała znacznie większą liczbę mieszkańców niż prognozowana liczba dla miasta w roku 2040 (14 332) – nie ma więc potrzeby budowania nowych obiektów. Stąd w tych dwóch obszarach Plan Ogólny Gminy dla miasta Kamienna Góra nie wyznacza standardów dostępności.

W obszarze administracyjnym miasta wyznaczono następujące strefy planistyczne na podstawie obowiązujących planów miejscowych oraz obowiązującego SUiKZP (uchwała RM nr LXXVIII/496/23, z dnia 29.11.2023r.):

- wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną [ozn. symbolem SW],

[1] *Opracowanie własne, arch Andrzej Omachel, listopad 2015r.: „Analiza struktury zabudowy dla miasta Kamienna Góra dla określenia zasięgu centrum / strefy śródmieścia".*

- wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną [SJ],
- usługowa [SU],
- handlu wielkopowierzchniowego [SH],
- gospodarcza [SP],
- infrastrukturalna [SI]
- zieleni i rekreacji (SN)
- cmentarzy [SC],
- otwarta [SO],
- komunikacyjna [SK].

Pominięto natomiast strefy planistyczne, które w mieście nie występują, tj.:

- wielofunkcyjna z zabudową zagrodową [SZ],
- produkcji rolniczej [SR],
- strefa górnictwa [SG].

Dla ustalenia wymaganych wartości przyjęto odpowiednio do wskazań poniższej tabeli [U- ustalono, X – brak obowiązku bilansowania]

Tabela 1. Wymagane ustalenia dla stref planistycznych.

Strefa Planistyczna	MiPBC [%] Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej	MaNIZ Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy / &	MaPZ Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy / &	MaWZ [m] Maksymalna Wysokość Zabudowy / Dominanta *	Obowiązek bilansowania
SW	U	U	U	U	U
SJ	U	U	U	U	U
SU	U	U	U	U	X
SH	U	U	U	U	X
SP	U	U	U	U	X
SI	U	X	X	X	X
SN	U	X	X	X	X
SC	U	X	X	X	X
SO	X	X	X	X	X
SK	X	X	X	X	X

/ * MWZ [m] Maksymalna Wysokość Zabudowy / dla budynków / dla budowli lub dla dominant architektonicznych w postaci wież istniejących obiektów, w tym w szczególności – kościołów i kominów obiektów przemysłowych; dla instalacji technicznych w obrębie terenów przemysłowych – nie może przekroczyć 2-krotności podstawowej wysokości na powierzchni ¼ przeznaczonej do zabudowy.

/ & MNIZ, MUPS – dla garaży na wydzielonych działkach = 1,0; - MNIZ dla kamienic na wydzielonych działkach w SM = 3,0; - MUPS dla kamienic na wydzielonych działkach w SM = 0,9

Dla wymagań fakultatywnych wymienionych w art. 13e ust.3 pkt. 1 [SI, SN, SC], oraz wymienionych w art. 13e ust.3 pkt. 2 [SO, SK] – nie znajduje się potrzeby ich ustalenia, ponieważ wszystkie są zdefiniowane w obowiązujących planach miejscowych.

Obraz graficzny podziału miasta na strefy planistyczne – stanowi załącznik do uchwały w pliku GML, do otwarcia tego pliku niezbędne jest oprogramowanie GIS. Do każdej strefy dodano podstawowe wskaźniki przypisane do każdego terenu. Równocześnie załącznik ten w skali 1:20 000 stanowi element uzasadnienia w postaci Rysunku Nr 1.

1.4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta.

Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta opisuje się z uwzględnieniem uwarunkowań o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj: politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego (w przypadku uchwalenia dokumentu po 1 stycznia 2026r.).

W odniesieniu do obowiązującego opracowania Strategia Rozwoju Miasta Kamienna Góra na lata 2017-2025. Uchwała nr XXXIII/224/17 Rady Miasta Kamienna Góra z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta Kamienna Góra na lata 2017-2025. W zakresie polityki przestrzennej miasta dokument ten bazuje na Studium poprzedniej edycji (uchwała RM nr L/259/2000, z dnia 29.11.2000r. - ze zmianami). Nowy (w całości) dokument Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Kamienna Góra przyjęty przez Radę Miasta Kamienna Góra uchwałą RM nr LXXVIII/496/23, z dnia 29 listopada 2023r. pozostaje aktualnym dokumentem planistycznym i w zakresie zagospodarowania przestrzennego – stanowi materiał wyjściowy dla rozstrzygnięć planistycznych (wraz z planami miejscowymi, które obowiązują dla blisko 100% powierzchni miasta). Jednym z celów strategicznych opisanych w strategii było otwarcie komunikacyjne miasta, wiązane z budową S3, co wskazano jako impuls rozwoju – stąd zachowano rezerwy terenów wskazanych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zweryfikowano natomiast wielkość terenów do zabudowy przemysłowej w odniesieniu do obowiązujących dokumentów planistycznych w racjonalny ważąc możliwości ich wykorzystania, w zakresie zapotrzebowania, dostępności komunikacyjnej i infrastruktury sieciowej.

Przy analizie oraz definiowaniu ustaleń przestrzennych wzięto również pod uwagę Strategię Rozwoju Województwa Dolnośląskiego 2030 przyjętą uchwałą nr L/1790/18 z dnia 20 września 2018r. Sejmiku Województwa Dolnośląskiego. W dokumencie tym Kamienna Góra wymieniona jest w kontekście znaczącej utraty funkcji oraz wyjątkowo niekorzystnej sytuacji społeczno-gospodarczej, gdzie następuje osłabienie znaczenia społeczno-gospodarczego. W szczególności obserwuje się tu problemy rozwojowe związane ze spadkiem liczby ludności (zwłaszcza wykształconej, w wieku produkcyjnym), starzeniem się populacji, niedopasowaniem podaży do popytu na rynku pracy, osłabieniem bazy ekonomiczno-budżetowej samorządów oraz z niewystarczającą dostępnością transportową (w tym powiązaniami transportem zbiorowym z innymi miastami i regionami).

Inne dokumenty poddające analizie przestrzeń w otoczeniu miasta wzięte pod uwagę w ocenie uwarunkowań i rozstrzygnięć przestrzennych:

Strategia Rozwoju Sudety 2030,

Rekomendacje dla planowania rozwoju w Górskim Obszarze Funkcjonalnym,

Strategia Aglomeracji Wałbrzyskiej,

Strategia Zrównoważonego Rozwoju Powiatu Kamiennogórskiego na lata 2012 – 2020 (aktualizacja).

Sposób uwzględnienia pozostałych uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta, tj. form ochrony przyrody (z ich otulinami), obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi (z uwzględnieniem wałów przeciwpowodziowych), obszarów zmeliorowanych, obszarów zagrożonych ruchami masowymi oraz obszarów obejmujących różne formy ochrony dziedzictwa kulturowego - opisano w dalszej części uzasadnienia, odpowiednio przy poszczególnych tematycznych uwarunkowaniach.

1.5. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
Wskazania, wytyczne i rekomendacje z opracowań wyższego rzędu i innych opracowań.

1.5.1. Plan przestrzenny województwa dolnośląskiego (PZPWD).
Sejmik Województwa Dolnośląskiego uchwałą nr XIX/482/20 uchwalił Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego (Dz. Urz. Woj. Doln. Z dnia 30 czerwca 2020 r. poz. 4036. W warstwie kierunkowej, cele, których realizację ma zapewnić Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego są spójne z elementami, które Plan Ogólny Gminy ma umożliwiać.
W PZPWD miasto Kamienna Góra znajduje się w granicach:

a) Wałbrzyskiego Obszaru Funkcjonalnego,
b) przygranicznego obszaru funkcjonalnego,
c) obszaru funkcjonalnego cennego przyrodniczo i w ciągu lądowego korytarza ekologicznego Rudaw Janowickich (KZ-7C) oraz korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym rzeki Bóbr – oznaczonych na Rysunku Nr 4, stanowiącym element uzasadnienia.
d) Sudeckiego Obszaru Funkcjonalnego i jego strefy górskiej,

Kamienna Góra została zakwalifikowana jak ośrodek lokalny II stopnia i jako ośrodek zagrożony peryferyzacją i marginalizacją. Dla takich obszarów wyszczególniono szereg kierunkowych działań adresowanych do rządu RP, sąsiednich województw i państw oraz do gmin, których celem jest zapobieganie tym niekorzystnym zjawiskom.
Wśród nich (z różnym adresatem):

a) utrzymanie rezerw terenowych na cele transportowe po zlikwidowanych liniach kolejowych, w celu zapewnienia możliwości realizacji inwestycji transportowych w pasie terenu o dogodnej geometrii oraz pochyleniach podłużnych, głównie z myślą o możliwości realizacji na tych odcinkach inwestycji takich jak: Kolej Dużych Prędkości Wrocław – Praga, odbudowa linii kolejowych, budowa dróg rowerowych, budowa dróg, dla linii kolejowej nr 330 Kamienna Góra – Okrzeszyn, gdzie zrealizowano drogę rowerową z powiązaniami na odcinku Krzeszów - Kamienna Góra - Antonówka, ze wskazaniem możliwości jej wydłużenia do Okrzeszyna (granica państwa, i Skalane Miasto Adrspah w Republice Czeskiej),
b) uwzględnianie w APP gmin obszarów optymalnej lokalizacji nowych inwestycji i lokalizacji budynków lub budowli związanych z prowadzeniem działalności mającej na celu wytwarzanie dóbr i materiałów oraz jako rekomendowanych przedsiębiorcom optymalnych lokalizacji nowych inwestycji w rozumieniu przepisów art. 7 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji,
c) ochrona obszarów o nieprzekształconych lub stosunkowo mało zmienionych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, oraz uwzględnianie pozostałych działań ochronnych w zakresie ochrony krajobrazu, sformułowanych w obowiązujących planach ochrony Rudawskiego Parku Krajobrazowego, a na obszarach otuliny działalność związana z usługami turystycznymi i sportowymi powinna zostać dostosowana skalą i intensywnością do charakteru obszaru chronionego i jego otoczenia poprzez obligatoryjne wskazanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach o warunkach zabudowy szczegółowych parametrów zabudowy dla projektowanej działalności,
d) uwzględnienie w planowaniu przestrzennym informacji o obszarach perspektywicznych, na których stwierdzono przesłanki występowania złóż oraz obszarów prognostycznych – rozpoznanych wstępnie wskazanych w PZPWD,
e) wspieranie rozwoju sieci teleinformatycznych na obszarach problemowych, w których nie występuje infrastruktura telekomunikacyjna umożliwiająca świadczenie usług dostępu do Internetu o wymaganej przepustowości,
f) uwzględnienie w APP możliwości realizacji inwestycji pn. budowa kolei dużych prędkości (KDP) tzn. „Y" relacji Warszawa – Łódź – Poznań/Wrocław oraz jego wydłużenie w kierunku Pragi,
g) w ramach wskazanych ciągów drogowych postuluje się o uwzględnienie rezerw terenowych z uwagi na możliwość ujednolicenia parametrów użytkowych dróg wchodzących w skład danego korytarza. Szczególnie istotnym jest zapewnienie możliwości dostosowania parametrów technicznych dróg do obowiązujących normatywów, w oparciu o realne uwarunkowania terenowe. W miarę możliwości należy ograniczać lokalizację nowych zjazdów oraz skrzyżowań z drogami dojazdowymi i lokalnymi. Obsługa przyległych terenów powinna odbywać się poprzez już istniejące zjazdy, skrzyżowania oraz nowe drogi o klasie co najmniej zbiorczej, a dotyczy to w szczególności dróg klasy technicznej G i GP.
h) wskazanie w APP gmin (dla Sudeckiego Obszaru Funkcjonalnego) obszarów, które wymagają opracowania, we współpracy z sąsiednimi gminami, planów rozwoju ponadlokalnej infrastruktury turystycznej, pozwalającej na udostępnienie tego obszaru funkcjonalnego. Wspólnie z Gminą Wiejską Kamienna Góra zrealizowano magistralną drogę rowerową, obecnie nie są prowadzone prace na żadnym projektem, który wskazuje opisany cel, jednak dopuszcza się przystąpienie do każdego przedsięwzięcia, które prowadzić będzie do realizacji takich wskazań.

1.6. Odniesienia do zadań wskazanych w PZPWD.

1.6.1. Ochrona przed powodzią Kotliny Jeleniogórskiej - rzeka Bóbr.
Zadanie K122 - Ochrona przed powodzią Kotliny Jeleniogórskiej - rzeka Bóbr. Wariant II - ochrona bierna i czynna (prace regulacyjne na długości 65,897 km). W rozwiązaniach funkcjonalnych, strefowych POG uwzględnia ochronę przed powodzią.

1.6.2. Koleje dużych prędkości.
Postulowany wariant Linii Dużych Prędkości, które to warianty planowane są na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz. U. z 2019 r. poz. 552 z późn. zm.) i wpisują się w przepisy art. 118 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354 z późn. zm.).
Ww. zamierzenie inwestycyjne dotychczas nie zostało wprowadzone do Krajowego Programu Kolejowego do 2023 roku (Uchwała nr 144/2016 Rady Ministrów z dnia 23 listopada 2016 r.), więc nie jest znany termin jego realizacji. Odpowiedzialnymi za realizację tego zamierzenia inwestycyjnego są Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. w Warszawie z siedzibą przy ul. Aleje Jerozolimskie 134 oraz PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., ul. Targowa 74, 03-734 Warszawa, do których należy się zwrócić w celu uzyskania bardziej szczegółowych informacji w powyższym zakresie.
Lokalizacja inwestycji w postaci łącznika kolejowego z istniejącą infrastrukturą kolejową nie została ustalona w postaci dokumentu lokalizacyjnego, nie ma więc podstaw do wystąpienia do CPK, wniosku UTK w odniesieniu do terenów kolejowych. Wyznaczone wariantowo przebiegi zostały odpowiednio wskazane na Rysunku Nr 2, stanowiącym element uzasadnienia.

1.6.3. Korytarze ekologiczne.
Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o dla obszaru w rejonie ulicy Nadrzecznej i rzeki Bóbr w Kamiennej Górze znajduje się w granicach korytarza ekologicznego, tj. rzecznego korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym wskazane w PZPWD: rzeka Bóbr.
Granice korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym rzeki Bóbr wskazano na Rysunku Nr 4, stanowiącym element uzasadnienia oraz uwzględniono rozwiązaniach funkcjonalnych, strefowych POG.

1.6.4. Drogi rowerowe.
W obszarze administracyjnym miasta występują następujące trasy rowerowe ujęte w Koncepcji sieci głównych tras rowerowych w województwie dolnośląskim — Dolnośląska Cyklostrada, przyjętej Uchwałą nr 4422/VI/21 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 19

października 2021[2], której wytyczne stanowią najbardziej aktualne kierunki polityki rowerowej województwa dolnośląskiego, właściwe do stosowania w dokumentach szczebla lokalnego:

- Trasa Kamienna,
- Trasa Doliny Bobru.

Ilustrację ich przebiegu stanowi Rysunek Nr 1, stanowiący element uzasadnienia. Dolnośląska Cyklostrada ujęta jest w zawartym dnia 7 września 2022 r. Kontrakcie Programowym dla Województwa Dolnośląskiego.

Obydwie trasy poprowadzono drogą rowerową śladem nieczynnej linii kolejowej nr 330 relacji Kamienna Góra – Okrzeszyn. Droga rowerowa została urządzona (zrealizowana). Przebieg pozostałych odcinków wzdłuż ul. Polnej i ul. Bohaterów Getta (we fragmencie), powinien znaleźć rozstrzygnięcie w warunkach wykonania układu komunikacyjnego wraz z jego parametrami w planach miejscowych.

1.7. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy form ochrony przyrody oraz ich otulin.

W obszarze administracyjnym miasta znajdują się obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, tj – chronione w uwarunkowaniach kulturowych i opisane w części odnoszącej się do tych obiektów i terenów. Ilustrację graficzną zasięgów poszczególnych obszarów pokazano na Rysunku Nr 3, stanowiącym element uzasadnienia. Przyrodnicze elementy dziedzictwa kulturowego opisano w pkt 1.16.3.

Kamienna Góra położona jest na obszarze trzech mezoregionów: Rudawy Janowickie (północny – niewielki skrawek terenu), Brama Lubawska i Góry Kamienne. W obszarze administracyjnym miasta znajdują się również tereny chronione przyrodniczo, tj.:

1) Rudawski Park Krajobrazowy (w północnej części miasta, obejmujący zalesione tereny w rejonie Antonówki, o powierzchni w granicach miasta ok. 132,0ha), przy czym w obszarze administracyjnym miasta nie ma otuliny RPK której obszar opiera się o granice miasta od północy i zachody (Dębrznik, Raszów i Pisarzowice),
2) Specjalne Obszary Ochrony, Natura 2000 – Rudawy Janowickie (w północnej części miasta, o powierzchni w granicach miasta ok. 131,0ha), PLH 020011, pokrywające się z korytarzem ekologicznym KZ-7C Rudawy Janowickie, obszary te w dużej części pokrywają się z RPK,
3) Obszary Specjalnej Ochrony, Natura 2000 – Sudety Wałbrzysko – Kamiennogórskie (niewielki fragment w południowej części miasta, o powierzchni w granicach miasta ok. 10,8ha),

(Ad. 1)[3] Celem ochrony Rudawskiego Parku Krajobrazowego jest: ochrona wartości przyrodniczych wraz z całą różnorodnością flory i fauny występującej na tym obszarze oraz zachowanie geologicznej i geomorfologicznej różnorodności parku, w tym licznych form skalnych. W obszarze miasta wskazano występowanie siedlisk przyrodniczych:

a) jaworzyny i lasy klonowo - lipowe na stromych stokach i zboczach *9180 – należy dążyć do przywrócenia i ochrony właściwego stanu siedliska poprzez: wyłączenie dobrze wykształconych płatów siedlisk z zabiegów gospodarczych, ograniczenie zabiegów pielęgnacyjnych, pozostawienie drzew martwych, zamierających oraz wykrotów, ewentualne wiatrołomy, wiatrowały pozostawić do odnowienia naturalnego lub odnawiać sztucznie gatunkami typowymi dla siedliska. Należy eliminować gatunki obce dla siedliska, głównie świerk i modrzew;
b) łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe *91E0 - – należy dążyć do ochrony biernej poprzez: wyłączenie dobrze wykształconych płatów siedlisk z zabiegów gospodarczych i budowę systemów małej retencji.

(Ad.2) Obszar Natura 2000 – Rudawy Janowickie[4], PLH 020011 - położony jest na pograniczu Rudaw Janowickich i Kotliny Kamiennogórskiej. Znaczną część obszaru zajmują łąki i pastwiska oraz lasy z dużym udziałem lasów gospodarczych, lecz z zachowanymi niewielkimi fragmentami zbiorowisk naturalnych:

a) MPZP w rejonie ulicy Jesionowej - ze względu na położenie terenów w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH 020011 Rudawy Janowickie oraz w granicach Rudawskiego Parku Krajobrazowego obowiązuje dostosowanie sposobu prowadzenia prac budowlanych do wymogów ochrony przyrody i krajobrazu zdefiniowanych w przepisach szczególnych.
b) W planie zadań ochronnych obszaru Natura 2000 Rudawy Janowickie, PLH 020011 – w siedliskach przyrodniczych wymieniono ekosystemy leśne, które w obszarze miasta Kamiennej Góry pokrywają się z wymienionymi w Rudawskim Parku Krajobrazowym siedliskami przyrodniczymi.

(Ad.3) Obszar Natura 2000 Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie[5] PLB 020010. Dyrektywa ptasia.

W krajobrazie tego obszaru (w granicach administracyjnych miasta) dominują obszary ekstensywnie użytkowanych łąk i pastwisk, wychodnie skalne oraz liczne niewielkie zbiorniki wodne (jednak zbiornika „But" – nie włączono do tego obszaru). We wskazaniach, które mogą odnosić się do miasta Kamienna Góra wskazano, że z uwagi na znaczne walory krajobrazowe, przyrodnicze i kulturowe region ten powinien rozwijać się w kierunku agroturystyki i nieszkodliwych dla przyrody form turystyki

W ujęciu podziału miasta na strefy w POG uwzględniono uwarunkowania wynikające z opisanych form ochrony przyrody, wskazując w tych obszarach strefy otwarte.

1.8. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału.

1.8.1. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

W celu zwiększenia bezpieczeństwa obywateli oraz ograniczenia negatywnych skutków powodzi, opracowywane są Plany Zarządzania Ryzykiem Powodziowym dla obszarów dorzeczy i regionów wodnych. PZRP są dokumentami planistycznymi opisującymi aktualny stan ochrony przeciwpowodziowej oraz zawierającymi katalog działań mających na celu redukcję ryzyka powodziowego na terenach zagrożonych. Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry został przyjęty Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 26 października 2022 r. w sprawie przyjęcia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry (Dz. U. z 2022 r. poz. 2714). PZRP jest strategicznym dokumentem w zakresie bezpieczeństwa powodziowego w Polsce, podlegającym aktualizacji co 6 lat, w myśl art. 173 ust. 19 Prawa wodnego.

W latach 2016-2018 sporządzono przegląd i aktualizację wstępnej oceny ryzyka powodziowego (aWORP). Raport z przeprowadzenia przeglądu i aktualizacji wstępnej oceny ryzyka powodziowego został podany do publicznej wiadomości w BIP Ministerstwa Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej (w 2018 r.). Dokonano również przeglądu i aktualizacji MZP i MRP.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się w dokumentach planistycznych zagospodarowania przestrzennego poszczególnych szczebli planowania przestrzennego, w celu zapewnienia ochrony przed powodzią i ograniczania potencjalnych negatywnych skutków powodzi[6]. W rozwiązaniach funkcjonalnych, strefowych POG uwzględniono ochronę przed powodzią a ilustracja zasięgów poszczególnych

---

[2] *Opracowanie dostępne jest pod adresem: https://bip.dolnyslask.pl/a,122996,uchwala-nr-%204422vi21-zarzadu-wojewodztwa-dolnoslaskiego-z-dnia-19-pazdziernika-2021-r-w-sprawie-%20przy%7C.html*

[3] *Na podstawie: http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewparkkrajobrazowy.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.PK.143*

[4] *Na podstawie: http://wroclaw.rdos.gov.pl/plh020011-rudawy-janowickie*

[5] *Na podstawie: http://wroclaw.rdos.gov.pl/plan-zadan-ochronnych-dla-obszaru-natura-2000-sudety-walbrzysko-kamiennogorskie*

[6] Opracowano na podstawie: *https://www.powodz.gov.pl/pl/o_mapach*

zalewów zawarta jest na Rysunku Nr 2, stanowiącym element uzasadnienia. Szczegółowe rozwiązania w tym zakresie powinny zawierać plany miejscowe.

1.8.2. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Wały przeciwpowodziowe.

Do najważniejszych zagrożeń dla bezpieczeństwa ludności i jej mienia na terenie miasta można zaliczyć zagrożenia powodzi w dolinie rzek Bóbr i Zadrna. Dotyczy to głównie terenów niezamieszkanych, łąk i pastwisk oraz gruntów rolnych, jednak możliwość wystąpienia podtopień występuje także na terenach zabudowy w bezpośrednim otoczeniu koryt rzek w centralnej części miasta. Zagrożenia te mają jednak charakter lokalny, położenie większości terenów zainwestowanych poza obszarami zalewowymi minimalizuje prawdopodobieństwo znacznego oddziaływania tego typu zjawisk na stan bezpieczeństwa w mieście. Na terenie miasta znajduje się ok 1,50 km wałów przeciwpowodziowych, przy czym najdłuższy ich odcinek ok. 1,00km (posiadający książkę obiektu budowlanego, lewostronny rzeki Bóbr w km 246+800 – 2+248+100) chroni przed wylewami rzeki Bóbr miejską oczyszczalnię ścieków i zamek Grodztwo. Ponadto dwa odcinki wałów przeciwpowodziowych znajdują się w rejonie ujścia rzeki Zadrny, oraz w rejonie zakładu Kowary – Dywan i obiektu handlowego Intermarche (prawostronne o długości odpowiednio 0,30 i 0,23km). Przy czym do tych odcinków wałów nie mają zastosowania przepisy art. 176 Prawa wodnego. Przebieg wałów przeciwpowodziowych[7] pokazano na Rysunku Nr 2, stanowiącym element uzasadnienia, wraz ze strefą 50m od podstawy wałów.

Obwałowania przeciwpowodziowe ukształtowane zostały przed 1945 rokiem. W obrębie wszystkich znajdują się miejsca przelania się wody przez wał przeciwpowodziowy. Jak się wydaje mimo, że umocnienia te mają ponad 70 lat – w dostateczny sposób chronią obszar obecnie zajęty przez oczyszczalnię ścieków. Na wysokości ruin zamku Grodztwo (obiekt w rejestrze zabytków) wskazano miejsce przelania a końcowy odcinek tego obwałowania (między ul. Wałbrzyską a nasypem nieczynnej linii kolejowej) nie chroni żadnych zagospodarowanych terenów i tam również wskazano miejsce przelania. W obrębie pozostałych odcinków wałów przeciwpowodziowych wskazano miejsca przelania jednak tereny położone za tymi wałami znajdują się również w zasięgu wód powodziowych z rzeki Zadrna. W odniesieniu do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oraz wału przeciwpowodziowego (w strefie odpowiednio 3 i 50m, od stopy opisanego wyżej lewostronnego wału) – obowiązują przepisy odrębne.

1.9. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy obszarów gruntów zmeliorowanych.

Na Rysunku Nr 2 stanowiącym element uzasadnienia, pokazano obszary zmeliorowane, na podstawie dostępnych informacji[8], przy czym w obszarze miasta obszary zmeliorowane obejmują wyłącznie system rowów melioracyjnych. Definiując podział miasta na strefy planistyczne – uwzględniono obszary zmeliorowane. W planach miejscowych na takich gruntach a przewidzianych do zainwestowania należy wprowadzić zapisy z odpowiednimi regulacjami w tym zajkresie.

1.10. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy.

W granicach miasta występują obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych[9]. Opublikowane w ostatnim czasie materiały opisują na terenie miasta dwa osuwiska zakwalifikowane jako obszar aktywny ciągle (na Rysunku Nr 2 oznaczone SOPO 154949 i 154951), oraz jedno osuwisko zakwalifikowane jako nieaktywne (na Rysunku Nr 2 oznaczone SOPO 154935). Ponadto na terenie miasta znajduje się obszar opisany jako teren zagrożony ruchami masowymi (na Rysunku Nr 2 oznaczony SOPO 25107). Wszystkie opisane obszary znajdują się w otoczeniu niecki pozostałej po eksploatacji gliny w rejonie ul. Cegielnianej. W obrysie części opisanych terenów, w obowiązującym planie miejscowym (Uchwała Nr XXXVIII/A/272/05, z dnia 25 listopada 2005r.) znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W obrębie części terenu SOPO 154935 (osuwisko nieaktywne) jest teren 1.MN, przy czym struktura zabudowy znajduje się poza obszarem osuwiska a plan miejscowy nie wskazuje tego obszaru do zabudowy. W obrębie terenu SOPO 154951 (osuwisko aktywne) oraz SOPO 25107 (teren zagrożony ruchami masowymi) jest to teren 5.MN, na którym obowiązujący plan miejscowy wskazuje 7 działek do zabudowy jednorodzinnej. Obszar pozostałych osuwisk (część SOPO 154935 i SOPO 154949) znajduje się wg. planów miejscowych w obrębie terenów zieleni parkowej i usług sportu, gdzie nie przewiduje się zabudowy. Opisane obszary występują punktowo (w skali miasta) w strefie 2SJ, 1SN oraz w części 1SJ (poza pasem istniejącej zabudowy) oraz w sąsiedztwie do strefy 65SW (oraz na jej terenie w zasięgu do ok. 5,0m). Uwzględnienie tych uwarunkowań w rozwoju przestrzennym gminy należy, należy wziąć pod uwagę stopień ryzyka osuwiskowego akceptowalnego przez osobę zainteresowaną inwestowaniem na tym terenie. W każdym przypadku należy zweryfikować wrażliwość nieruchomości na ruchy mas ziemi znajdujących się w granicach osuwisk. Osoba zainteresowana zakupem działki, posadowieniem budynku (SOPO 154951 i SOPO 25107), szczególnie na terenach górskich, powinna zasięgnąć informacji o warunkach i sposobach zapobiegania tym zjawiskom, wykonać odpowiednie opracowanie geotechniczne w stopniu, dokładności i zakresie odpowiednim do zasięgu zjawiska i zakresu, wielkości projektowanego zagospodarowania terenu. Rozpoznaniem tych uwarunkowań powinien zająć się doświadczony geolog. Każde osuwisko, również opisane jako nieaktywne w każdej chwili może się ponownie uaktywnić. Nadto przy budowie należy przyjąć odpowiednie środki techniczne dla zapewnienia bezpieczeństwa projektowanego obiektu, np. wykonać dodatkowe wzmocnienie fundamentów, zastosować konstrukcje oporowe, właściwy drenaż i odwodnienie części osuwiska, na której znajduje się budynek). Na obszarach osuwisk i w ich bezpośrednim otoczeniu nie należy prowadzić prac, które mogą prowadzić do naruszenia stabilności stoku, m.in. podcinania skarp osuwiskowych, nawożenia gruntów antropogenicznych[10], dociążania stoków. Osoby, które posiadają jakąkolwiek zabudowę na stokach lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, powinny we własnym zakresie prowadzić obserwacje, dotyczące w szczególności:

- pęknięć ścian budynków,
- uszkodzeń okolicznej infrastruktury liniowej, np. linii energetycznych, gazociągów,
- zmian w ukształtowaniu terenu, np. pojawiania się szczelin i zapadnięć w gruncie,
- nagłych wypływów wód gruntowych lub zmian poziomu wody w studniach.

Obserwacje należy prowadzić na bieżąco, a w szczególności w trakcie lub po długotrwałych i obfitych opadach atmosferycznych oraz w czasie nagłych roztopów wiosennych. W przypadku zauważenia uszkodzeń, należy ten fakt niezwłocznie zgłaszać organom samorządowym właściwym w zakresie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi (staroście). Ponieważ MPZP obowiązuje na tym terenie od ok. 20 lat, a więc jest to teren o wskazany do zabudowy jednorodzinnej, utrwalonej w świadomości społecznej - nie przewiduje się zmian w zakresie przeznaczenia opisanych terenów z zastrzeżeniem uwarunkowań opisanych wyżej.

W granicach miasta występują naturalne wychodnie skalne w rejonie ul. Księcia Bolka I oraz skarpy skalne po eksploatacji kamieniołomów w rejonie ul. Krzeszowskiej i Jedwabnej. Nieczynne kamieniołomy nie stanowią bezpośredniego zagrożenia dla ludzi i mienia – przewiduje się ich rekultywacje w kierunku leśnym. Natomiast naturalne wychodnie w wysokiej skarpie w rejonie ul. Księcia Bolka I znajdują się w bezpośredniej bliskości budynków mieszkalnych, w związku z tym – zaleca się monitorować stateczność tych utworów skalnych i podejmować działania

---

[7] *Wały przeciwpowodziowe wrysowano na Rysunku Nr 3, wg. hydroprtalu https://wody.isok.gov.pl/*

[8] Na podstawie: https://geoportal.dolnyslask.pl/cat/usr/umwd-wodgik-wroclaw/mapa/baza-danych-ewidencji-wod-i-urzadzen-wodnych-dolny-slask

[9] Na podstawie ewidencji prowadzonej przez Państwowy Instytut Geologiczny, System Osłony Przeciwosuwiskowej: http://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3/

[10] *Grunt antropogeniczny - grunt powstały nie w sposób naturalny, lecz w wyniku działalności człowieka, np. przez wymieszanie gruntu naturalnego z materiałami odpadowymi (gruz, popiół, materiały syntetyczne itp.).*

niezbędne dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia. W opinii geologicznej opracowanej na zlecenie Gminy Miejskiej Kamienna Góra w 2018 r. – po oznaczeniu wskaźnika stateczności w analizach dla potencjalnych płaszczyzn poślizgu wskazano na prawdopodobieństwo zaistnienia osuwiska. W kontekście opinii geotechnicznej należy sprawdzić czy to zagrożenie wymaga przeprowadzenia procedury zgłoszenia osuwiska do Państwowego Instytutu Geologicznego.
Ze względu na wysokość urwisk skalnych (ul. Krzeszowska – odpowiednio 17 i 25m, ul Jedwabna ok. 19m, ul. Księcia Bolka I – ok. 18m) obszary te mogą stanowić potencjalne niebezpieczeństwo, stąd w planach miejscowych należy odnieść się do tego zagadnienia.

1.11. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy stref ochronnych ujęć wody.

Wielkość i jakość zasobów wodnych. Wody podziemne.
Duża część miasta zlokalizowana jest na czwartorzędowych osadach rzecznych Bobru o miąższości 28-30 m. Istotne znaczenie ma czwartorzędowe piętro wodonośne, którego wody zaliczone zostały do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 343. Stanowi on główne źródło wody do celów pitnych dla miasta Kamienna Góra. Jakość wód podziemnych poziomów użytkowych zbiornika jest dobra. Wody wymagają jedynie prostego uzdatniania. Dla GZWP nr 343 nie ustanowiono obszarów ochronnych[11].
Miasto Kamienna Góra zaopatrywane jest w wodę głównie z ujęcia wody podziemnej w Janiszowie (na terenie Gminy Wiejskiej Kamienna Góra), które składa się z 6 studni wierconych ujmujących wodę z formacji czwartorzędowej z czego w ciągłej eksploatacji są 4 z nich. W granicach administracyjnych miasta znajduje się ujęcie wody powierzchniowej, „Opatówek", które stanowi awaryjne ujęcie wody, obecnie nieeksploatowane. Strefa ochrony bezpośredniej tego ujęcia obejmuje działkę nr 153/2 obręb 4 Kamienna Góra oraz działkę nr 179/3 obręb Janiszów (tj. fragment potoku Żywica nr działki przed podziałem związanym z budową S3, obecnie nr 179/18, ta część strefy ochrony bezpośredniej leży poza granicami miasta Kamienna Góra). Ujęcie wody oraz zasięg GZWP pokazano na Rysunku Nr 2, stanowiącym element uzasadnienia. Miasto Kamienna Góra posiada znaczne rezerwy w zakresie dostawy wody.

1.12. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

Na terenie miasta Kamienna Góra znajduje się sztuczny zbiornik (Zalew na terenie OWŚ) oraz kilka niewielkich stawów. Brak informacji o ustanowieniu obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych – w ich otoczeniu.

1.13. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy terenów górniczych i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi.

W obrębie niewielkiej części działki nr 64 (obr. 8) – znajduje się Teren Górniczy (vide część graficzna uzasadnienia) Borówno, Pole 1 (Obszar Górniczy Borówno, Pole 1 - znajduje się poza granicami miasta). Obszar ten poza ewidencyjnym lasem stanowi 0,82ha z 49,57 ha całej gminnej działki. W obowiązującym mpzp teren wskazany do zabudowy znajduje się w odległości ok. 500m od Terenu Górniczego Borówno. Wobec niejasnego określenia strefy górnictwa (definiowanej jako teren górnictwa i wydobycia) pozostawiono całą opisaną działkę w strefie usługowej (zgodnie z ustaleniami mpzp). Ilustracja graficzna - Rysunek Nr 1 (stanowi element uzasadnienia).

1.14. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

W obszarze miasta znajdują się dwa złoża wybilansowane oraz dwa kamieniołomy w których zaprzestano eksploatacji.
W obrębie granic administracyjnych miasta znajdują jest czwartorzędowe osady rzeczne Bobru o miąższości 28-30 m. Istotne znaczenie ma czwartorzędowe piętro wodonośne, którego wody zaliczone zostały do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 343. Poziom wody znajduje się w bezpośrednim kontakcie hydraulicznym z Bobrem i jego dopływami z przeważnie swobodnym zwierciadłem wody. Wody podziemne tego poziomu mieszczą się w klasie czystości najwyższej i wysokiej. Więcej informacji na temat wód podziemnych podano w rozdziale pt. „Stan środowiska przyrodniczego".
Na terenie miasta nie występują obszary górnicze czynnych kopalni, natomiast w granicach administracyjnych miasta pozostaje w niewielkiej części zasięg terenu górniczego Borówno Pole 1, który podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi (ilustracja graficzna - Rysunek Nr 1).
Przy wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę uwarunkowania związane z zasobami podziemnymi.

1.15. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej.

Na terenie Kamiennej Góry nie znajdują się obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

1.16. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (ustawie o o zab.), lub zabytków ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Uwarunkowania kulturowe graficznie pokazano na Rysunku Nr 3, stanowiącym element uzasadnienia. Analizowano je oraz uwzględniono definiując podział miasta na strefy z ustalaniem wskaźników zabudowy.

1.16.1. Charakterystyka elementów dziedzictwa kulturowego. Zabytki.

Podstawowymi elementami zabytkowego układu śródmiejskiego miasta jest jego układ urbanistyczny, wywodzący się ze średniowiecznej lokacji oraz historycznie wykształcone zespoły zabudowy, skupione wokół dawnego rynku (obecnie Placu Wolności) i prowadzących do niego ulic, Placu Kościelnego oraz w otoczeniu dawnego ewangelickiego „Kościoła Łaski" na Górze Parkowej. Zestawienie zabytkowych obiektów wpisanych do rejestru PSOZ podaje się w poniższym zestawieniu.

Tabela 2. Wykaz obiektów z rejestru zabytków.

L. p.	Nr wg. GEZ	Adres: Kamienna Góra Ulica i numer Ocena stanu (5st)	Nazwa obiektu	Czas powstania dok. źródłowe dane z ewid. gruntów	Nr decyzji - rejestru zabytków	Data decyzji	Nr ewidencyjny działki – obręb
1.	42.	S. Staszica 06 Dst	Willa – obecnie usługi (dawniej administracja przemysłu skórzanego)	1880 1890	A/5888	16.09.2013	173/7 – 6 / Dst
2.	57.	Grunwaldzki 01 Bd	RATUSZ -budynek użyteczności publicznej – Urząd Miasta	1904 – 1905 1904	A/5381/495/J 495/77	15.06.1977 28.06.1977	61/6 - 6
3.	76.	Katowicka Db	CMANTARZ ZABYTKOWY ŻYDOWSKI	1 poł. XIX	980/J	04.09.1989	158 - 7
4.	77.	Katowicka Bd	KOŚCIÓŁ pomocniczy p.w. Bożego Ciała	1560 rozb.1884 1800	A/1253	02.06.2009	174 i 179 - 7

[11] Na podstawie: https://www.pgi.gov.pl/psh/psh-2/ochrona-wod-podziemnych.html

5.	99.	Korczaka 01 Db	ZESPÓŁ BUDYNKÓW Wojewódzkiego Szpitala Chorób Narządu Ruchu - obecnie Dolnośląskie Centrum Rehabilitacji im. Korczaka	XIX w. 1910	886/J/1-6 222/97	02.02.19870 9.09.1997	10/5-7 - 8
6.	100.	Korczaka 01 Db	Budynek usług zdrowia w Zespole Budynków WSCNR - obecnie DCRO	1910	886/J/1-6 222/97	02.02.19870 9.09.1997	10/5-7 - 8
7.	101.	Korczaka 01A Dst	Budynek mieszkalno-usługowy w Zespole Budynków WSCNR - obecnie DCRO	1910	886/J/1-6 222/97	02.02.19870 9.09.1997	10/6 - 8
8.	102.	Korczaka 01B Dst	Budynek usług zdrowia w Zespole Budynków WSCNR - obecnie DCRO	1910	886/J/1-6 222/97	02.02.1987 09.09.1997	10/7 - 8
9.	103.	Korczaka 01C Dst	Budynek mieszkalny w Zespole Budynków WSCNR - obecnie DCRO	1910	886/J/1-6 222/97	02.02.1987 09.09.1997	10/6 - 8
10.	104.	Korczaka 01D Dst	Budynek mieszkalny (dawny żłobek) w Zespole Budynków WSCNR - obecnie DCRO	1910	886/J/1-6 222/97	02.02.19870 9.09.1997	10/7 - 8
11.	105.	Korczaka 01E Dst	Budynek mieszkalno-garażowy w Zespole Budynków WSCNR - obecnie DCRO	1910	886/J/1-6 222/97	02.02.1987 09.09.1997	10/7 - 8
12.	106.	Korczaka 01F Dst	Budynek mieszkalny w Zespole Budynków WSCNR - obecnie DCRO	1910	886/J/1-6 222/97	02.02.19870 9.09.1997	10/7 - 8
13.	107.	Korczaka 01G Dst	Budynek mieszkalny w Zespole Budynków WSCNR - obecnie DCRO	1910	886/J/1-6 222/97	02.02.19870 9.09.1997	10/5 - 8
14.	108.	Korczaka 01H Db	Budynek usług zdrowia w Zespole Budynków WSCNR - obecnie DCRO	1910	886/J/1-6 222/97	02.02.19870 9.09.1997	10/5 - 8
15.	112.	Kościelny 02 (dawny 04) Db/Dst	KOŚCIÓŁ EWANGELICKI ze starą plebanią pw. Trójcy Świętej; obecnie: RZYM.-KAT. pw. M. B. RÓŻAŃCOWEJ	1709-1730 1725	A/5502/310,	05.03.1956,	309 - 6
16.	201.	Łużycka 02 Dst	Dom mieszkalny	XIX / XX 1874	420/1-2/JG	20.01.1979	35/1 - 6
17.	208.	Miarki 03 (dawny 30) Dst	Dom mieszkalny	poł. XVIII 1900	1435 416/1-2/JG	06.10.1965 20.01.1979	97/1 - 6
18.	226.	Miarki 24a Db	KOŚCIÓŁ PAR. pw. Św. Piotra i Pawła	Wz. 1295 przebudow. XVIII, 1885 i 1960 1294	A/2018/1146	11.11.1956	68 - 6
19.	227.	Miarki 25 (dawny 17) Dst	Dom mieszkalny z usługami	k. XVIII 1850	1434 485/JG/R 418/1-3/JG	06.10.1965 21.07.1980 20.01.1979	102/12 - 6
20.	232.	Mickiewicza 02 Dst	Dom mieszkalny (dawny hotel Walischa)	k. XIX 1898	1082/J	09.09.1991	50/10 - 6
21.	261.	Okrzei nr 14 Nst	Dom mieszkalny (daw. DOM LOŻY - obecnie nie użytkowany)	ok. 1805 1805	1338/J 422/JG	15.06.1998 20.01.1979	132/2 - 6

22.	410.	Waryńskiego 13 Nst	Budynek administracyjno-przemysłowy (dawny zakład tekstylny F.G. Grundfelda)	ok. 1900-1905	957/J	06.10.1989	182/1 - 6
23.	436.	Wojska Polskiego 12 Db	Dom mieszkalny (Usługi – dawniej Geodezja Powiatowa)	II poł. XVIII przeb. XX 1910	A/5887	29.08.2013	192/5 - 6
24.	453.	Wojska Polskiego 36 wraz z Kościuszki 1 Bd	Budynek użyteczności publicznej - Sąd rejonowy	ok. 1910-15 1880	1078/J	25.07.1991	280 - 6
25.	459.	Wolności 01 (dawny 34) Dst	Dom mieszkalny	XVII 1801	A/5464/1147 483/JG/R	11.11.1964 21.07.1980	75 - 6
26.	460.	Wolności 02 (dawny 33) Dst	Dom mieszkalny	XVIII przebud. XX 1801	1444 483/JG/R	07.10.1965 21.07.1980	74/11 - 6
27.	464.	Wolności 05 Db	Dom mieszkalny - parter Apteka	poł. XVIII w. przebud. k.XIX 1875	1077/J 483/JG/R	25.06.1991 21.07.1980	74/1 - 6
28.	465.	Wolności 06 (dawniej 29) Db	Dom mieszkalny - parter i I piętro usługi handlu	XVIII przebud. XX 1750	1443 483/JG/R	07.10.1965 21.07.1980	135/ 1 - 6
29.	466.	Wolności 07 (dawniej 28) Dst	Dom mieszkalny	poł. XVIII 1900	1442, 404/JG 483/JG/R	07.10.19652 0.01.1979 21.07.1980	50/20 - 6
30.	467.	Wolności 08 (dawniej 27) Dst	Dom mieszkalny	XVIII przeb. XIX i XX 1801	1442 483/JG/R	07.10.1965 21.07.1980	50/18 - 6
31.	468.	Wolności 09 (dawny 26) Dst	Dom mieszkalny	XVIII przebud. XIX i XX 1801	1442 405/JG	07.10.1965 20.01.1979	50/16 - 6
32.	469.	Wolności 10 Dst	Dom mieszkalny	XVIII przebud. XIX i XX 1801	1442, 483/JG/R 406/JG	07.10.19652 1.07.1980 20.01.1979	50/1 - 6
33.	470.	Wolności 11 Bd	Budynek użyteczności publicznej (Muzeum Tkactwa)	2 poł. XVIII 1733	932/J 407/JG 408/JG	06.11.1990 20.01.1979 20.01.1979	50/6 - 6
34.	471.	Wolności 12 (dawny 23) Db	Dom mieszkalny	1900	A/5472/1011 409/JG 432/12/JG	08.01.1964 20.01.1979 20.01.1979	47/9 - 6
35.	472.	Wolności 13 (dawny 22) Dst	Dom mieszkalny	I poł. XVIII w przeb. XX w 1950	1441 410/JG	07.10.1965 20.01.1979	47/4 - 6
36.	474.	Wolności 15 (dawny 20) Dst	Dom mieszkalny	pocz. XIX 1800	1440 483/JG/R	07.10.1965 21.07.1980	805 - 6
37.	475.	Wolności 16 (dawny 19) Db	Dom mieszkalny	3 ćw. XVIII 1801	A/5473/1010 483/JG/R	08.01.1963 21.07.1980	806/2 - 6
38.	477.	Wolności 18 (dawny 17) Dst	Dom mieszkalny	XVIII przeb. XX 1900	1439 412/JG	06.10.1965 20.01.1979	78/13 - 6
39.	483.	Wolności 27 (dawny 6) Db	Dom mieszkalny	XVIII w. przeb. XX 1900	1437 483/JG/R	06.10.1965 21.07.1980	92/6 - 6
40.	486.	Wolności 30 (dawny 03) Db	Dom mieszkalny	poł. XVIII 1900	1436	06.10.1965	92/4 - 6
41.	489.	Zamkowa Nst	ZAMEK RENESANSOWO-BAROKOWY - ruina	przebudowa 1566-1586	A/5503	27.07.1951	49 - 3
42.	490.	Zamkowa	PARK	70 lata XIX	527/J	15.06.1979	49 - 3

		Db					
43.	495.	Żeromskiego 06 Dst	Dom mieszkalny	II poł. XVIII w., przebud. w II poł. XIX 1830	1081/J	28.08.1991	118/17 - 6
44.	501.		UKŁAD URBANISTYCZNY STAREGO MIASTA	Pierwsza wzmianka z 1249r. o osadzie targowej. Prawa miejskie w 1292 r.	A/1821/366 1615/2008	25.11.1956 11.12.2008	
45.	502.		MURY MIEJSKIE	XV	A/5486/597	25.08.1959	42/12 – 6

Łącznie z wymienionymi w Gminnej Ewidencji Zabytków znajduje się 503 obiekty.
Wśród obiektów ujętych w ewidencji zabytków znajdują się m. in.: dworzec kolejowy, hotel „Karkonosze", wieża ciśnień na Górze Zamkowej, Centrum Kultury, Obiekt Sądu, Obiekt ZUS, Cmentarz Komunalny Stary z kaplicą, most na rzece Bóbr w ciągu ulicy J. Lompy, i inne.
Na Rysunku Nr 3, stanowiącym element uzasadnienia - wskazano również granice strefy ochrony konserwatorskiej, ochrony podstawowej & ścisłej – wyznaczone na podstawie obowiązujących planów miejscowych (nr 29, 31).

1.16.2. Charakterystyka elementów dziedzictwa kulturowego. Archeologia.
Na terenie miasta znajdują się chronione stanowiska archeologiczne ujęte w poniższym zestawieniu.
Tabela 3. Wykaz stanowisk archeologicznych.

L. p	Numer w miejscowości	Numer obszaru	Numer na obszarze	Funkcja terenu	Chronologia
1.	1	86-19	29	zamek	późne średniowiecze XIV-XV
2.	1	86-19	66	wieża mieszkalna	średniowiecze
3.	1	86-19	29	grodzisko	średniowiecze XII-XIV
4.	2	86-19	30	ślad osadnictwa	epoka brązu
5.	3	86-19	31	fortyfikacje miejskie	późne średniowiecze Xiv-Xv
6.	3	86-19	31	osadnictwo miejskie	późne średniowiecze koniec XIII I XIV-XV
7.	3	86-19	31	osadnictwo miejskie	on XVI-XVIII
8.	4	86-19	32	osada	późne średniowiecze
9.	5	86-19	33	osada	późne średniowiecze
10.	7	86-19	35	ślad osadnictwa	epoka kamienia (mezolit?)
11.	8	86-19	36	ślad osadnictwa	neolit
12.	9	86-19	37	ślad osadnictwa	neolit
13.	11	86-19	39	ślad osadnictwa	epoka brązu
14.	12	86-19	40	ślad osadnictwa	średniowiecze
15.	14	86-19	42	osadnictwo miejskie apteka	on XVII-XVIII
16.	15	86-19	43	osadnictwo miejskie - kuźnia	średniowiecze XIII
17.	18	86-19	46	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
18.	20	86-19	48	osada	późne średniowiecze
19.	21	86-19	49	osada	późne średniowiecze
20.	22	86-19	50	osada	późne średniowiecze
21.	23	86-19	51	osada	późne średniowiecze
22.	24	86-19	52	osada	późne średniowiecze
23.	25	86-19	53	osada	późne średniowiecze
24.	26	86-19	54	osada	późne średniowiecze
25.	27	86-19	55	osada	późne średniowiecze
26.	28	86-19	56	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
27.	29	86-19	57	osada	późne średniowiecze
28.	30	86-19	58	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
29.	31	86-19	59	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
30.	32	86-19	67	osadnictwo miejskie	on XVI-XVIII
31.	32	86-19	67	mur miejski	późne średniowiecze XIV-XV
32.	32	86-19	67	osadnictwo miejskie	późne średniowiecze XIV-XV

1.16.3. Charakterystyka elementów dziedzictwa kulturowego. Przyroda.
Pomniki przyrody: Zgodnie z wykazem pomników przyrody[12] na terenie miasta Kamienna Góra występuje 6 pomników przyrody.
Tabela 4. Wykaz pomników przyrody.

L.p.	Numer porządkowy wg. RDOS	Opis pomnika przyrody	Opis lokalizacji	Decyzja o nadaniu statusu pomnika przyrody
1.	516	Szpaler dębów	Miedzy ulicą Zamkową a	Decyzja nr 199/64 prezydium WRN we Wrocławiu z

[12] *Źródło: https://www.gov.pl/web/rdos-wroclaw/rejestr-form-ochrony-przyrody*

		szypułkowych (Quercus robur L.) – 20 sztuk	Wałbrzyską, poniżej stacji paliw, przy ruinie zamku (działki nr 47, 49, 51, 52, 54, 308/2 o3)	dnia 31 grudnia 1964 r. Rozporządzenie Nr 19/94 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 13 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Jel. Nr 21 z dnia 25 maja 1994 r. poz. 115)
2.	517	Szpaler dębów szypułkowych, (Quercus robur L.) - 19 sztuk[13]	Wzdłuż lewego brzegu rzeki Bóbr w rejonie ul. S. Staszica (miedzy wiaduktem kolejowym a ujściem Młynówki do Bobru, działki nr 27/7, 247/16, 247/61 o3)	Rozporządzenie Nr 20/94 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 13 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Jel. Nr 21 z dnia 25 maja 1994 r. poz. 116)
3.	518	Dąb szypułkowy (Quercus robur L.)	Pomiędzy budynkami nr 4 i 6 przy ul. Skłodowskiej, w głębi (działka nr 322 o6)	Rozporządzenie Nr 20/94 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 13 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Jel. Nr 21 z dnia 25 maja 1994 r. poz. 116)
4.	519	Dąb szypułkowy (Quercus robur L.)	Przy ul. Słonecznej, w głębi nieruchomości nr 7 (hotel "Krokus", działka nr 237/1 o6)	Rozporządzenie Nr 20/94 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 13 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Jel. Nr 21 z dnia 25 maja 1994 r. poz. 116)
5.	520	Dąb szypułkowy (Quercus robur L.)	Przy ul. S. Staszica, przed budynkami nr 39, 41 (działka nr 872/2 o6)	Rozporządzenie Nr 20/94 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 13 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Jel. Nr 21 z dnia 25 maja 1994 r. poz. 116)
6.	521	Klon srebrzysty (Acer saccharinum L.)	Przy ul. Papieża Jana Pawła II, na nieruchomości 2a, obok mostu na rzece Bóbr (działka nr 87/10 o3)	Rozporządzenie Nr 2/92 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 24 marca 1992 r. (Dz. Urz. Woj. Jel. Nr 8 z dnia 6 kwietnia 1992 r. poz. 69)

Ponadto w mieście znajduje się założenie parkowe (wpisane do rejestru zabytków pod numerem A/6228). W obszarze miasta znajduje się również strefa archeologiczna oraz obserwacji archeologicznej, dla których wymagania kształtują przepisy odrębny z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

1.17. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych.

W obszarze administracyjnym miasta nie ma pomników zagłady.

1.18. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

W obszarze miasta nie ma stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

W obszarze miasta znajdują się tereny zamknięte w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989r. prawo geodezyjne i kartograficzne (ustawy pgik), z granicami (obszarami) obejmującymi działki nr, 26, 35/1, 35/2 (4), 1/5, 1/6, 1/9, (5), 1/12, 1/13, 1/24, 1/31, 1/39, 1/45 (3) z liniami kolejowymi Nr 298, Nr 299 i Nr 345. Są to wyłącznie tereny kolejowe. Tereny zamknięte zostały uwzględnione przez przyjęcie niżej opisanych uwarunkowań rozwoju przestrzennego na terenie Gminy Miejskiej Kamienna Góra. Na zamkniętych terenach kolejowych (zasadniczo obejmujących opisane działki ewidencyjne) przewiduje się zachowanie obecnego sposobu ich użytkowania (niezależnie od struktury własności tych terenów). Wzdłuż terenów kolejowych zamkniętych należy wyznaczyć w planach miejscowych strefy ochronne w pasie szerokości 10,0m od granic geodezyjnych zamkniętych terenów kolejowych. Przy lokowaniu zabudowy oraz infrastruktury technicznej w zbliżeniu do terenów zamkniętych i czynnych linii kolejowych należy zachować przepisy odrębne.

1.19. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy obszarów ograniczonego użytkowania.

W obszarze miasta nie zostały utworzone obszary organicznego użytkowania.

1.20. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji zostały uwzględnione przez przyjęcie niżej opisanych uwarunkowań rozwoju przestrzennego na terenie Gminy Miejskiej Kamienna Góra.

W obszarze miasta znajdują się dwa złoża wybilansowane oraz dwa kamieniołomy w których zaprzestano eksploatacji. Obydwa nieczynne kamieniołomy w rejonie ul. Krzeszowskiej i Jedwabnej przewiduje się zrekultywować w kierunku leśnym.

W ramach rekultywacji terenów po kopalni gliny (w rejonie ul. Cegielnianej) wobec obowiązującej decyzji dotyczącej rekultywacji wymaga się zapewnienia kierunku leśnego lub parkowego, z dopuszczeniem sportu i rekreacji i przeznaczenia części terenu na zbiornik wodny, przy czym wymaga się zapewnienia zachowania wskaźników określonych poniżej:

a) utrzymanie powierzchni pozostającej z obowiązkiem rekultywacji 7,0781ha.
b) ustala się wskaźnik obszarów leśnych, tj. terenów biologicznie czynnych (teren biologicznie czynny / teren przeznaczony do rekultywacji) - nie mniejszy niż 0,5, w tym wskaźnik obszarów zajętych przez zieleń (leśną, parkową) - nie mniejszy niż 0,4 i wskaźnik obszarów zajętych przez wody otwarte - nie mniejszy niż 0,1 (obecny wskaźnik wynosi ok. 0,4). Do opisanych wskaźników nie można wliczać terenów biologicznie czynnych włączonych do działek o innym przeznaczeniu.
c) ustala się wskaźnik obszarów do zainwestowania w funkcji usługowej i mieszkalnej (teren przeznaczony do zainwestowania / teren przeznaczony do rekultywacji) - nie większy niż 0,5.
d) ustalenie lokalizacji tych obszarów może nastąpić wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

1.21. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji.

Obszary zdegradowane oraz wymagające rewitalizacji zostały uwzględnione przez przyjęcie niżej opisanych uwarunkowań rozwoju przestrzennego na terenie Gminy Miejskiej Kamienna Góra.

Zadania rewitalizacyjne, w świetle ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji, są typowane z uwzględnieniem obszarów zdegradowanych. Ustawa ta wskazuje sposób ich wyznaczania, wskazuje też konieczność podjęcia uchwały o wyznaczeniu tych obszarów oraz obszaru rewitalizacji. Rada Miasta Kamienna Góra podjęta taką uchwałę (Uchwała RM Kamienna Góra Nr XXIII/158/16 z dnia 28 wrzenia 2016 r. ze zmianą XXVI/174/16 z dnia 21 listopada 2016 r. - na lata 2016-2022) i przyjęła program rewitalizacji. Jednocześnie nie wskazano w przyjętym programie konieczności podjęcia w wyznaczonych obszarach żadnych działań planistycznych. Cały obszar rewitalizacji objęty jest obowiązującymi opracowaniami planistycznymi. W obszarze miasta wskazano obszar rewitalizacji w którym dopuszcza się rewitalizację, przekształcenia i rehabilitację istniejącej przestrzeni dla osiągnięcia ożywienia i przekształcenia nie tylko w przestrzeni ale też w sferze społecznej i gospodarczej, rozumiane również jako materialna renowacja, w szczególności obiektów zabytkowych, uzupełnianie zabudowy (w szczególności pierzejowej), tak aby wszystkie te działania były katalizatorem szeroko rozumianego rozwoju. Rewitalizację należy wiązać przestrzennie z opisanymi inwestycjami, modernizacją układów przestrzeni publicznych infrastruktury technicznej komunikacyjnej i sieciowej,

[13] *Materiały źródłowe (metryka drzewa) wymieniają w szpalerze jeszcze 3 sztuki Olszy czarnej (Alnus glutinosa)*

jak też z urządzaniem terenów zielonych. Efektem opisanych działań ma być podwyższenie jakości życia mieszkańców, stworzenie miejsc do ich integracji, aktywizacja (gospodarcza i ekonomiczna), wypełnienie urbanistycznej tkanki oraz uaktywnienie otwartej, rekreacyjnej i zielonej części miasta (Zalew) oraz poprawa jakości tej przestrzeni i środowiska. Obszar rewitalizacji wskazano na Rysunku Nr 3 (vide załącznik do uzasadnienia).
Na rysunku tym wskazano obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji – w odniesieniu do zabudowy poprzemysłowej – ten kierunek działania powinien znaleźć swoje odzwierciedlenie w dokumentach planistycznych w przypadku takiego kierunkowego zainteresowania.

1.22. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.
W obszarze administracyjnym miasta nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją

1.23. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III oraz gruntów leśnych.
W granicach administracyjnych miasta są 92 działki, które w swoim obrysie mają grunty kl. III (nie ma klas I i II) co stanowi 38 kompleksów (obszarów). Grunty leśne – lasy (Ls) znajdują się w obrysie 50 działek, z których zdecydowaną większość stanowią grunty należące do Lasów Państwowych. Wymienione obszary pokazano na Rysunku Nr 3, stanowiącym element uzasadnienia. Grunty leśne – grunty zadrzewione i zakrzewione (Lz) znajdują się łącznie w obrysie 31 działek ewidencyjnych, jednak są to również niewielkie obszary zakrzewień i zadrzewień na użytkach rolnych. Na Rysunku Nr 3 zaznaczono również obszary, które znajdują się w bliskości terenów leśnych i stanowią użytki - Lzr grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, jak też znajdujące się w obrysie terenów objętych obowiązkiem rekultywacji, oraz N – nieużytki (z 45 działek w obrębie których znajdują się nieużytki – oznaczono tylko te, które znajdują się w bezpośredniej bliskości terenów opisanych powyżej. W programowaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę rozmieszczenie opisanych gruntów.

1.24. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
W obszarze administracyjnym miasta nie ma zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

1.25. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.
Pasem nadbrzeżnym jest obszar lądowy przyległy do brzegu morskiego. W obszarze administracyjnym miasta nie ma zbiorników dla których konieczne jest wyznaczenie obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego.

1.26. Odniesienie do znajdujących się na obszarze gminy istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.
Przy wyznaczaniu stref planistycznych zostały wzięte pod uwagę uwarunkowania związane z istniejącymi i planowanymi obiektami infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej oraz ograniczenia w zagospodarowaniu obowiązujące dla tych obiektów oraz w ich otoczeniu.

1.26.1. Infrastruktura społeczna.
Obiekty i urządzenia, które stanowią materialną podstawę przekazu usług społecznych i socjalnych zdrowia, oświaty, kultury, sportu i rekreacji – stanowią: urzędy administracji, ZUS, sąd, prokuratura, MOPS, cmentarze, ośrodki zdrowia, szpitale, żłobki, szkoły, przedszkola, CK, kryta pływalnia, biblioteki, kina, kościoły, stadiony, hale sportowe. Z uwzględnieniem tych placówek dokonano podziału miasta na strefy planistyczne i o ile wymienione placówki znalazły się w strukturze funkcjonalnej i nie budzi to żadnych wątpliwości, o tyle usługi handlu wymagają wyjaśnienia.
W dotychczas obowiązujących dokumentach planistycznych, tj. w SUiKZP (i w ślad za nim – w planach miejscowych) wyróżniono:
a) obiekty handlowe wielko-powierzchniowe – przez co należy rozumieć obiekt handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m² lub zespół co najmniej dwóch takich obiektów, wraz z usługami towarzyszącymi, innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw,
b) obiekty handlowe o średniej powierzchni sprzedaży – rozumie się przez to obiekt handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży od 400 m² do 2000 m², wraz z usługami towarzyszącymi, nie należącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw,
c) obiekty handlowe mało-powierzchniowe – rozumie się przez to sklep o powierzchni sprzedaży do 400 m², wraz z usługami towarzyszącymi, nie należącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw.
Po reformie systemu planowania przestrzennego w Polsce – w POG pozostawiono tylko strefy handlu wielkopowierzchniowego opisujące obiekty o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m². Tereny takie w obszarze miasta – w obowiązujących planach miejscowych są 3 (oznaczone na Rysunku Nr 1, stanowiącym załącznik do uzasadnienia i w POG), co też zobrazowano w odniesieniu do p-pkt a, b i c -, przy czym:
a) przeniesione z MPZP obszary dla lokalizacji nowych obiektów o średniej powierzchni sprzedaży wyróżniono cyframi 2 i 3,
b) przeniesione z MPZP obszary dla lokalizacji nowego obiektu wielkopowierzchniowego wyróżniono cyfrą 1.
Ład przestrzenny powinien prowadzić do zrównoważenia wszystkich form handlu. W zakresie usług handlu wyróżniono na terenie miasta trzy typy ośrodków handlowo-usługowych: ponadlokalne wielofunkcyjne, ogólnomiejskie oraz specjalistyczne. Ponadlokalny wielofunkcyjny ośrodek handlowy o dużej powierzchni sprzedaży (wielko-powierzchniowy) – nie więcej niż jeden w obszarze miasta (istniejący przy ulicy PJP II). Ogólnomiejskie ośrodki handlowo-usługowe o dużej powierzchni sprzedaży, podstawą ich funkcjonowania są artykuły spożywcze (w obszarze miasta znajduje się 6 takich obiektów, wydaje się że nie ma potrzeby lokować ich więcej) – znajdują się przy osiedlach mieszkaniowych, mają zapewnić dostępność na lokalnym poziomie, co ogranicza potrzebę podróżowania po mieście. Trzeci typ obejmuje specjalistyczne ośrodki handlowo-usługowe - obejmuje sklepy budowlane, meblowe i inne. Takie ośrodki, o dobrej dostępności z miasta oraz dla klientów spoza miasta, mają oferować szeroki specjalistyczny (jednorodny) asortyment oraz odpowiadać na wyższe oczekiwania klientów.
Należy wesprzeć powstawanie i rozwój sklepów osiedlowych z artykułami pierwszej, codziennej potrzeby. Ponadto wdrożyć należy działania, których celem jest ożywianie starego miasta w ciągach ulic handlowych.
Kształtowanie się sieci ogólnomiejskich ośrodków handlowo-usługowych należy przyjąć za ukończone z wyjątkiem specjalistycznych ośrodków, które w zależności od branży mogą pojawić się w mieście. Ośrodki takie (supermarkety) powinny być powiązane z otoczeniem w taki sposób, aby pojawienie się ich klientów w przestrzeniach publicznych było szansą na ulokowanie się w pobliżu innych usług czy sklepów specjalistycznych.
Odrębne miejsce w sieci handlowej miasta zajmuje targ miejski w rejonie ulicy Lubawskiej. Należy dążyć do rozbudowy tego obiektu w przypadku - przebudowy układu komunikacyjnego (kosztem części parkingu od strony ul. Lubawskiej) oraz - takiego zapotrzebowania.
Polityka przestrzenna powinna zapewniać takie rozlokowanie obiektów związanych z edukacją, opieką nad dziećmi, opieką nad osobami starszymi, opieką społeczną, opieką zdrowotną, aby zapewnić mieszkańcom optymalny poziom dostępności do takich usług.

1.26.2. Infrastruktura drogowa – sieci drogowe, piesze i rowerowe oraz kolejowe.

1.26.2.1. Transport drogowy. Drogi publiczne.
Podstawowy układ komunikacyjny miasta tworzą:
– droga ekspresowa S3 relacji Lubawka – Szczecin / Świnoujście.
– droga krajowa nr 5 Bolków-Lubawka z przebiegiem ulicami: Jeleniogórską - Bohaterów Getta – Wałbrzyską - Legnicką
– droga wojewódzka nr 367 Jelenia Góra – Kowary - Kamienna Góra - Wałbrzych z przebiegiem ulicami: Jeleniogórską - Bohaterów Getta – Wałbrzyską,

– drogi powiatowe z przebiegiem przez ulice: Asnyka, Broniewskiego, S. Staszica, Katowicką, Kościuszki, Krzeszowską, Okrzei, Polną, Spacerową, Waryńskiego, Wiejską i Wojska Polskiego,
– drogi gminne (pozostałe).

W POG wyznaczono strefy komunikacyjne dla dróg: ekspresowej, klasy główna i klasy zbiorcza.

Droga S3, wojewódzka i krajowa stanowią dwie główne osie komunikacyjne miasta przenoszące ruch tranzytowy oraz lokalny. Ponadto droga krajowa nr 5 stanowi część ważnej trasy o znaczeniu międzyregionalnym, która docelowo ma przejąć ruch prowadzący z północy Polski drogą ekspresową S3 do granicy Państwa z Czechami. Pozostałe drogi tworzą ulice lokalne o zasięgu powiatowym i miejskim.

1.26.2.2. Transport kolejowy. Szlaki kolejowe.

Oprócz sieci komunikacji samochodowej przez obszar miasta i gminy przebiegają linie kolejowe relacji Sędzisław Lubawka oraz Kamienna Góra – Kowary - Jelenia Góra. Tak więc terenami zamkniętymi w obszarze miasta Kamienna Góra są następujące linie kolejowe, oraz tereny przyległe we władaniu PKP:

1) Nr 298 dwutorowa, pierwszorzędna: Kamienna Góra – Sędzisław,
2) Nr 299 jednotorowa, pierwszorzędna: Kamienna Góra- Lubawka- Granica Państwa,
3) Nr 345 jednotorowa drugorzędna: Kamienna Góra Kowary (Pisarzowice),
4) Nr 330 Kamienna Góra – Krzeszów (Okrzeszyn), Uchwałą Zarządu PKP S.A. Nr 69 z dnia 13.03 2002 r - przeznaczona do likwidacji.

W obowiązującym planie miejscowym dopuszczono ustalenie dla terenów kolejowych również terenów zamkniętych - innego przeznaczenia (produkcja, bazy, składy usługi), niż związane z obsługą transportu kolejowego z zastrzeżeniem utrzymania ruchu przelotowego na kierunku opisanym w p. 1 i 2. Na nieczynnej, trwale wyłączonej z ruchu kolejowego linii kolejowej relacji Kamienna Góra – Krzeszów i Okrzeszyn – wybudowano drogę rowerową (oraz na kierunku do Antonówki z powiązaniami w mieście).

W planach miejscowych należy ustalić strefy ochronne dla terenów zamkniętych o szerokości 10 od ich granic geodezyjnych. W POG wyznaczono strefy komunikacyjne dla transportu kolejowego.

1.26.3. Szlaki rowerowe.

W roku 2021 w Kamiennej Górze zakończono realizację inwestycji polegającej na poprowadzeniu głównie śladem nieczynnych linii kolejowych (na kierunku Krzeszów oraz do Antonówki) wyodrębnioną bezkolizyjną, magistralną drogę rowerową. Wykonanie tej inwestycji pozwala skupić się nad wyznaczeniem przebiegu ścieżek rowerowych w obszarze miasta, które utworzą spójny system powiązań i wygenerują swobodny ruch rowerowy. Dyspozycje dotyczące powiązań drogi rowerowej w układzie komunikacyjnym miasta powinny zawierać plany miejscowe. Natomiast przebieg magistralnej drogi rowerowej zawiera Rysunek Nr 1 (załącznik do uzasadnienia).

Poza tym przez teren miasta przebiegają następujące szlaki rowerowe:

– Obwodnica Dolomitowa – szlak o znaczeniu lokalnym, od Pisarzowic (Starym Traktem Kamiennogórskim), ulicami Jedwabną, F. Chopina, P. Ściegiennego, S. Staszica i Wiejską – w kierunku Przedwojowa i Janiszowa
– Obwodnica Marciszowska – szlak o znaczeniu lokalnym, od Raszowa (Starym Traktem Kamiennogórskim), ulicami Jedwabną, do drogi rowerowej tranzytowej (oznaczona na rysunku) w kierunku ul. Zamkowej i dalej do Ptaszkowa
– Trasa Doliny Bobru o znaczeniu regionalnym (ER-6, 703) ulicami: Polną, Jesionową, Bohaterów Getta – do drogi rowerowej tranzytowej (oznaczona na rysunku) – i dalej na kierunku do Krzeszowa (i granicy państwa w Okrzeszynie)[14],
– Trasa Kamienna o znaczeniu regionalnym (ozn. 705) ulicami: Polną, Jesionową, Bohaterów Getta – do drogi rowerowej tranzytowej (oznaczona na rysunku) – i dalej na kierunku do Krzeszowa (i granicy państwa w Okrzeszynie)[15],
– Europejski Rowerowy Szlak Cysterski (ER-8, …Legnica, Bolków Kamienna Góra Mieroszów…) pokrywający się w obszarze miasta z Trasą Doliny Bobru i Trasą Kamienną.

1.27. Infrastruktura techniczna – urządzenia, sieci przesyłowe. Odpady.

Infrastruktura techniczna – urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne usługi dla miasta w zakresie elektroenergetyki (GPZ, stacje trafo), telekomunikacji (stacje bazowe), dostarczania wody (pompownie, zbiorniki, ujęcia wody) i ciepła (ciepłownia), usuwania ścieków (pompownie, oczyszczalnia ścieków) i odpadów (PSZOK).

1.27.1. Gospodarka wodno-ściekowa.

Eksploatacją sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zajmuje się Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Kamiennej Górze. Działania przedsiębiorstwa skoncentrowane są na zapewnieniu odpowiedniej jakości wody i ciągłości jej dostaw, minimalizowaniu strat w sieci oraz zmniejszeniu awaryjności urządzeń wodno-kanalizacyjnych poprzez ciągły monitoring procesów dostarczania wody i odprowadzania ścieków - racjonalizujące zużycie wody.

Miasto Kamienna Góra zaopatrywane jest w wodę głównie z ujęcia wody podziemnej w Janiszowie, które składa się z 6 studni wierconych ujmujących wodę z formacji czwartorzędowej z czego w ciągłej eksploatacji są 4 z nich. Średniodobowy pobór na jakie wydane jest pozwolenie wodnoprawne wynosi 2 500 m^3/d. Średni pobór wody z ujęcia wynosi ok. 1 800 m^3/d.

Ujęcie wody powierzchniowej „Opatówek" o wydajności 3 600 m^3/d stanowi awaryjne ujęcie wody, obecnie nieeksploatowane. Miasto Kamienna Góra posiada znaczne rezerwy wody w świetle dalszej rozbudowy sieci.

Wskaźniki jakości wody nie przekraczają norm określonych dla wody przeznaczonej do spożycia. Woda określana jest jako miękka i bez uzdatniania podawana jest bezpośrednio do sieci z wykorzystaniem zbiorników wody na górze Szubianka i górze Zamkowej. Chlorowanie wody stosowane jest bezpośrednio przy studniach. Woda wg badań przedsiębiorstwa nadaje się bezpośrednio do spożycia.

Przedsiębiorstwo wodociągowe eksploatuje łącznie 68,9 km sieci wodociągowej, w tym:
- ok. 9,1 km sieci magistralnej i przesyłowej
- ok. 53,8 km sieci rozdzielczej
- ok. 6,0 km przyłączy wodociągowych.

Sieć wodociągowa magistralna i rozdzielcza pracują w układzie pierścieniowym. Głównymi odbiorcami wody są gospodarstwa domowe.

Infrastruktura kanalizacyjna

Długość sieci kanalizacyjnej w Kamiennej Górze wynosi ogółem 56,6 km , w tym:
- sieć sanitarna grawitacyjna – 37,9 km
- sieć sanitarna tłoczna – 2,5 km
- sieć ogólnospławna grawitacyjna – 16,2 km

Długość przyłączy kanalizacyjnych wynosi 5,0 km.

Obecnie stopień skanalizowania miasta w obszarze aglomeracji wynosi 97,5%.

---

[14] *Na podstawie „Koncepcji Sieci Głównych Tras Rowerowych Dolnego śląska, Dolnośląska Cyklostrada (przejętej przez Zarząd Województwa Dolnośląskiego Nr. 4422/VI/2021 z dnia 19 października 2021 r.*

[15] *Na podstawie „Koncepcji Sieci Głównych Tras Rowerowych Dolnego śląska, Dolnośląska Cyklostrada (przejętej przez Zarząd Województwa Dolnośląskiego Nr. 4422/VI/2021 z dnia 19 października 2021 r.*

Docelowo planuje się uzyskanie wyposażenie w kanalizację na poziomie ok. 99%. Ścieki z obszarów, na których brak technicznego i ekonomicznego uzasadnienia budowy sieci kanalizacyjnej będą oczyszczane w lokalnych i przydomowych oczyszczalniach ścieków lub odprowadzane do zbiorników bezodpływowych i dowożone do oczyszczalni ścieków. Znaczna cześć tych obszarów znajduje się poza zasięgiem aglomeracji (rejon ul. Korczaka i Krzeszowskiej, ul. Polna).
Końcowym punktem zrzutu ścieków komunalnych jest oczyszczalnia ścieków mechaniczno-biologiczna zlokalizowana przy ul. Zamkowej 3 w Kamiennej Górze (ID oczyszczalni: PLDO030). Charakteryzuje się wysokim stopniem redukcji zanieczyszczeń i usuwania biogenów. Projektowana przepustowość oczyszczalni - 14 730 m3/d Projektowane obciążenie ładunkiem zanieczyszczeń – 63 333 RLM (Równoważna Liczba Mieszkańców). Według danych z prowadzonych pomiarów w 2019 r. na oczyszczalnię dopłynęło 1 672 619 m3 ścieków, co daje średni przepływ 4 582 m3/d. Powstające w procesie oczyszczania ścieków osady wykorzystywane są rolniczo przez uprawnioną firmę. W 2019 roku wywieziono 1600 t. Odprowadzanie ścieków z oczyszczalni do środowiska odbywa się na podstawie pozwolenia wodnoprawnego wydanego przez Starostę Kamiennogórskiego. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rzeka Bóbr w km 242+600.
Oczyszczalnia ścieków spełnia wymogi pozwolenia wodnoprawnego i przepisów ochrony środowiska w zakresie oczyszczania ścieków w aglomeracjach powyżej 15 000 RLM oraz zagospodarowania osadów.
Gmina oraz przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne sukcesywnie modernizują infrastrukturę wodociągową i kanalizacyjną w oparciu o harmonogram wieloletniego planu modernizacji. Również przy kompleksowej przebudowie dróg wyeksploatowane urządzenia wod-kan są wymieniane na nowe. Magistralne sieci wod-kan – pokazano na Rysunku Nr 1 (załącznik do uzasadnienia).

1.27.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Na terenie miasta Kamienna Góra dystrybucją energii elektrycznej zajmuje się TAURON Dystrybucja S.A. Oddział Jelenia Góra w oparciu o udzieloną koncesję oraz według stawek określonych w taryfie zatwierdzonej przez Prezesa Regulacji Energetyki.
Zasilanie w energię elektryczną odbywa się ze stacji GPZ Kamienna Góra R-357 o napięciu 110/20 kV, w której zainstalowane są dwa transformatory: T1-16MVA, T2-16MVA. Długość sieci elektroenergetycznej wynosi łącznie 154,9 km i obejmuje sieci napowietrzne i kablowe niskiego, średniego i wysokiego napięcia.
Stan techniczny sieci pozwala na ich eksploatację oraz podlega bieżącemu monitoringowi. Wyeksploatowane elementy sieci są sukcesywnie wymieniane lub naprawiane w ramach prowadzonych prac modernizacyjnych, eksploatacyjnych oraz zabiegów doraźnych prowadzonych przez przedsiębiorstwo energetyczne.
Na Rysunku Nr 1 (załącznik do uzasadnienia), wyznaczono magistralne sieci elektroenergetyczne średnich i wyższych napięć (ze względu na ich istotny wpływ na możliwości zagospodarowania terenu), oraz istniejące i programowane stacje trafo (wg. wskazań MPZP). Strefy ochronne należy wyznaczyć w MPZP z zastrzeżeniem ich weryfikacji i zasad zmniejszenia w zakresie odległości od istniejącej i programowanej zabudowy stosownie do jej przeznaczenia.

1.27.3. Zaopatrzenie w gaz.

Gmina Miejska Kamienna Góra zaopatrywana jest w gaz ziemny gazociągami niskiego, średniego i podwyższonego średniego ciśnienia (z gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia relacji Kowary-Wałbrzych oraz z gazociągu średniego ciśnienia relacji Kamienna Góra-Czarny Bór) za pośrednictwem 4 stacji redukcyjno-pomiarowych podwyższonego średniego ciśnienia oraz 1 stacji redukcyjnej średniego ciśnienia. W mieście Kamienna Góra 18162 osoby korzystają z sieci gazowej co oznacza 97,7% mieszkańców miasta. Całkowita długość sieci gazowej (bez czynnych przyłączy) wynosi 53 495 m z czego 36 654 m stanowią sieci niskiego ciśnienia (≤10 kPa), 7520 m sieci średniego ciśnienia (>10 kPa, ≤0,5 MPa), 9321 m — sieci podwyższonego średniego ciśnienia (> 0,5 MPa, ≤1,6 MPa). Nie występują sieci wysokiego ciśnienia.
Zużycie gazu wynosi ok 6 mln m3/rok. Największą grupą odbiorców gazu są gospodarstwa domowe, natomiast najwięcej gazu zużywa sektor przemysłu.
Stan techniczny sieci gazowej w Kamiennej Górze, na podstawie częstotliwości występowania nieszczelności ocenia się jako dobry. Istnieje możliwość rozbudowy sieci gazowej w zakresie uzależnionym od ilości wnioskujących odbiorców jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego. Na Rysunku Nr 1 (załącznik do uzasadnienia) – pokazano magistralne sieci gazowe (ze względu na ich istotny wpływ na możliwości zagospodarowania terenu), strefy kontrolowane należy wyznaczyć w MPZP z zastrzeżeniem aktualnego ciśnienia pracy sieci i z uwzględnieniem zmian w tym zakresie. Tak więc dla gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia DN 150 (rok budowy 2004), DN 300/ DN 500 (rok budowy 1973) PN 1,6 MPa należy określić strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi. A ponadto w strefach kontrolowanych należy monitorować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie, oraz nie dopuszcza się w strefach kontrolowanych wznoszenia obiektów budowlanych, urządzać stałych, otwartych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

1.27.4. Zaopatrzenie w ciepło systemowe.

Wytwarzaniem, przesyłaniem, dystrybucją oraz sprzedażą ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej zajmuje Tauron Ciepło sp. z o.o. Obszar Ciepłowni Lokalnych Rejon Wytwarzania w Kamiennej Górze.
Dostawa ciepła odbywa się poprzez istniejący system sieci ciepłowniczych o całkowitej długości 14 184,9 m. Sieć ciepłownicza jest siecią dwururową, wodną, promieniową, w której można wyodrębnić 5 niezależnych temperaturowo sieci kierunkowych, obsługujących różne rejony miasta:

- promieniowa sieć ciepłownicza w kierunku osiedla Krzeszowskiego S1K o długości 4402,1 m, parametrach temp. 130/70°C, wyprowadzona z Ciepłowni Z1,
- promieniowa sieć ciepłownicza w kierunku ul. Jeleniogórskiej S1J o długości 2393,2 m, parametrach temp. 110/70°C, wyprowadzona z Ciepłowni Z1,
- promieniowa sieć ciepłownicza w kierunku ul. Cichej S2 o długości 6628,3 m, parametrach temp. 95/70°C, wyprowadzona z Ciepłowni Z1,
- lokalna sieć ciepłownicza S3 o długości 325 mb, parametrach temp. 95/70°C, wyprowadzona z kotłowni Z2 ul. Jeleniogórska 57,
- lokalna sieć ciepłownicza o długości 436,3 mb, temperaturze 55 °C, wyprowadzona z kotłowni Z3 ul. Słowackiego 44.

Sieć ciepłownicza o długości 14 184,9 mb stanowi własność Tauron Ciepło Sp. z o.o.. Ciepło w obszarze miasta dostarczane jest także przez sieci ciepłownicze „obce" należące do odbiorców ciepła, których długość sięga 155 m.
Sieci ciepłownicze wykonane są w technologii rur preizolowanych w 58% oraz tradycyjnej kanałowej i napowietrznej - w 42%. Stan techniczny najstarszych sieci preizolowanych, wybudowanych przed ponad 2 dekadami, ocenia się jako dobry. Stan techniczny sieci preizolowanych młodszych ocenia się jako lepszy niż dobry. Pozostałe sieci wymagają przeprowadzenia w najbliższych latach remontów lub wymiany na rury preizolowane – dotyczy to sieci kanałowych.
Ciepło wytwarzane jest w następujących źródłach ciepła o łącznej mocy zainstalowanej 21,04 MW:

- ciepłownia ul. Szpitalna 4b (Z1) o mocy zainstalowanej 19,4 MW, 3 kotły wodne paliwo - miał węgla kamiennego:
  kocioł WR15N – 1 szt., wydajność nominalna 15 MW, wydajność minimalna 6,0 MW, temperatura wody na wylocie/wlocie 130/70 °C, sprawność 85 %,

kocioł ERm 6,5 – 2 szt., wydajność nominalna 2,2 MW, wydajność minimalna 1,5 MW, temperatura wody na wylocie/wlocie 130/70 °C, sprawność 76 %,

- kotłownia lokalna ul. Jeleniogórska 57 (Z2)o mocy zainstalowana 1,44 MW, 2 kotły wodne paliwo - gaz ziemny E, Paromat – Simplex – 2 szt. moc kotła 0,72 MW, temperatura dopuszczalna 100 °C, sprawność 86%,
- kotłownia lokalna ul. Słowackiego 44 (Z3) o mocy zainstalowanej 0,200 MW, kocioł wodny-kondensacyjny, paliwo – gaz ziemny – moc kotła 0,200 MW, temperatura dopuszczalna 90 °C, sprawność 89%.

Najwięcej ciepła (ok. 80%) zużywane jest na potrzeby grzewcze gospodarstw domowych.
Rezerwa mocy cieplnej wytwórczej Zakładu Wytwarzania Ciepła Kamienna Góra na koniec 2019 r. wyniosła 2,6 MW. Przebieg sieci i ciepłownię przy ul. Boh. Getta pokazano na Rysunku Nr 1 (załącznik do uzasadnienia), oraz odpowiednio w POG.

1.27.5. Oświetlenie dróg i przestrzeni publicznych.
W Kamiennej Górze zrealizowana została inwestycja (I połowa 2021 r.), której przedmiotem była modernizacja, budowa i uporządkowanie sieci oświetlenia ulicznego w Kamiennej Górze zmierzające do podniesienia jej efektywności energetycznej. Modernizacja oświetlenia polegała na budowie i przebudowie istniejącego oświetlenia. W mieście zlokalizowano zmodernizowane 1469 punkty świetlne w tym 1062 punktów oświetlenia ulicznego będącego własnością Miasta oraz 407 punktów oświetlenia ulicznego będącego własnością Tauron, GDDKiA, spółdzielni mieszkaniowych i innych (są to punkty świetlne za oświetlenie których miasto ponosi koszty), dokonano także określenia geometrii ich zawieszenia, w tym konstrukcji wsporczych, geometrii ulic, usytuowania SO itp. Zlokalizowano 39 punkty sterowania oświetleniem, określono aktualne przydziały mocy obciążeniowej dla każdej SO oraz oszacowano faktyczną moc zainstalowaną i wyliczono, że całkowita moc zainstalowana urządzeń oświetleniowych wynosi ok. 209,26 kW. Moc umowna wynosi 719,90 kW. Na terenie Miasta Kamienna Góra są zainstalowane oprawy których właścicielem w części jest Tauron Dystrybucja SA i inni (ok. 25% stanu oświetlenia), do Miasta należy ok. 75% stanu oświetlenia ulicznego. Inwentaryzacja oświetlenia znajdującego się na terenie Miasta wykazała, iż obecnie istniejący system oświetlenia ulicznego stanowiący własność Miasta oraz Tauron jest w przeważającej części w stanie dobrym lub bardzo dobrym, opierającym się na oprawach LED oraz sodowych nowej generacji. Po całkowitym ukończeniu modernizacji szacuje się, że całkowita ilość opraw zwiększy się o 256 szt., a moc całkowita systemu oświetleniowego zmniejszy się o 70,91 kW do 138,3 kW.

1.27.6. Telekomunikacja.
Usługi telekomunikacyjne w obszarze miasta dostępne są w obrębie sieci przewodowej jak i bezprzewodowej, świadczone przez operatorów komercyjnych. Podłączanie nowych abonamentów – nie napotyka żadnych trudności. Magistralne sieci telekomunikacyjne pokazano na Rysunku Nr 1 (załącznik do uzasadnienia). Tam też pokazano lokalizacje stacji bazowych telefonii komórkowej.

1.27.7. Gospodarka odpadami komunalnymi.
Zgodnie z Wojewódzkim Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2016-2022 Kamienna Góra wchodzi w skład środkowo sudeckiego regionu gospodarki odpadami.
Odpady komunalne, które zostały wytworzone na terenie miasta Kamienna Góra trafiają do Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów zs. przy ul. Zielonej 30 w Lubawce. Składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne zs. przy ul. Zielonej 30 w Lubawce oraz do Sortowni odpadów selektywnie zebranych zs. przy ul. Komunalnej 3 w Lubawce.
Obecnie usługę odbioru odpadów komunalnych z terenu miasta świadczy Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej SANIKOM Sp. z o.o. w Lubawce na podstawie odpowiednich umów.
Na terenie miasta funkcjonuje następujące system zbiórki odpadów komunalnych: odpady komunalne zmieszane, szkło, tworzywa sztuczne i metal, papier, bio. Gmina wyposaża nieruchomości w pojemniki i worki.
Odpady zbierane są z częstotliwością gwarantującą nieprzepełnianie się pojemników lub worków.
Na terenie miasta funkcjonuje Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) przy ul. Towarowej 49 w Kamiennej Górze, vide Rysunek Nr 1 (załącznik do uzasadnienia) oraz POG.
Oprócz możliwości przekazywania odpadów wyselekcjonowanych do PSZOK-u, na terenie miasta prowadzone są akcje „Wystawka" oraz mobilne zbiórki zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego. Informacje o akcjach i zbiórkach są podawane do publicznej wiadomości. Gmina sukcesywnie inwestuje w urządzanie miejsc do gromadzenia odpadów (śmietniki).

1.28. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.
Zarząd Województwa Dolnośląskiego podjął Uchwałę Nr 1077/VI/19, z dnia 30 lipca 2019r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego, uchwała została opublikowana 6 sierpnia 2019r. W imieniu Zarządu Województwa Dolnośląskiego audyt krajobrazowy sporządza Instytut Rozwoju Terytorialnego – samorządowa jednostka organizacyjna Województwa Dolnośląskiego (wykonująca zadania samorządu województwa w zakresie polityki rozwoju i planowania przestrzennego)[16].
Dla poinformowania samorządów w województwie o roli i znaczeniu audytu krajobrazowego, oraz dla nawiązania współpracy z osobami odpowiedzialnymi w poszczególnych urzędach za politykę ochrony środowiska i krajobrazu oraz pozyskania informacji niezbędnych dla właściwego sporządzenia dokumentu, Instytut Rozwoju Terytorialnego skierował do wójtów, burmistrzów i prezydentów miast - ankietę internetową. Na ankietę odpowiedziało 100 gmin, co stanowi 59,2% ich ilości. Podsumowanie wyników ankiety stanowi raport opublikowany w sieci. Prace nad klasyfikacją typologiczną krajobrazów, charakterystyką wyznaczonych krajobrazów oraz wyłożenie do publicznego wglądu (konsultacje społeczne) – zostały zakończone. Opracowanie zostało przyjęte przez Zarząd WD i oczekuje na uchwalanie przez Sejmik Województwa Dolnośląskiego. Zatem na dzień opracowania projektu POG w województwie dolnośląskim – nie wykonano audytu krajobrazowego a co za tym idzie nie można wskazać rekomendacji i wniosków czy granic krajobrazów priorytetowych. W projekcie dokumentu miasto Kamienna Góra znajduje się poza granicami wskazanych krajobrazów priorytetowych.

1.29. Ocena ustaleń POG w świetle opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (ustawy poś) oraz prognozy oddziaływania na środowisko w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Elementy wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym – zostały uwidocznione w załącznikach graficznych do uzasadnienia oraz uwzględnione w analizie przestrzennej i przy określaniu granic poszczególnych stref.

1.30. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście.
Dla dokumentu nowego Studium przeprowadzono szczegółową analizę w tym zakresie. Ponieważ zasadnicze jej elementy pozostają aktualne – w całości została poniżej przytoczona (p. 1.30.1 do 1.30.12).

1.30.1. Określenie maksymalnego w skali miasta zapotrzebowania na nową zabudowę.
Maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyraża się w wielkości powierzchni użytkowej nowej zabudowy, uwzględniając funkcje zabudowy. Zapotrzebowanie to formułowane jest na podstawie analiz: ekonomicznej, społecznej, środowiskowej, oraz

[16] *Opracowano na podstawie informacji zawartych na stronie: https://irt.wroc.pl/aktualnosc-53-553-rozpoczely_sie_prace_nad_projektem.html*

prognoz demograficznych uwzględniającej również migracje i możliwości finansowe miasta, które rzutują na możliwości wykonania układu infrastruktury technicznej komunikacyjnej i sieciowej.

1.30.2. Szacunek chłonności terenu.

Szacunek chłonności, obszarów istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach każdej jednostki osadniczej, rozumianej jako możliwość lokalizowania nowej zabudowy, wyrażony w powierzchni użytkowej zabudowy.

Szacunek chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, znajdujących się poza istniejącymi jednostkami osadniczymi, określający możliwość lokalizowania nowej zabudowy, wyrażony w powierzchni użytkowej zabudowy.

Stosownie do art. 13g ust. 1 o pizp oraz dużego wysiłku planistycznego miasta w latach ubiegłych, w którym pokrycie planami miejscowymi wynosi blisko 100% (ok. 99,8%) wyznaczono w pierwszej kolejności dla funkcji mieszkaniowej tereny, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Tereny przeznaczone w planach miejscowych na cele mieszkaniowe są utrwalone w świadomości społecznej i strukturze przestrzennej miasta a ich wskazanie nastąpiło zgodnie z prawem. Stąd w dalszej części uzasadnienia przytoczono obliczenia przygotowane dla SUiKZP przyjętego końcem roku 2023, które obrazują zapotrzebowanie miasta na nową zabudowę w poddanych analizie kategoriach.

Takie podejście prawodawcy wydaje się logiczne, w przeciwnym wypadku gminie groziłyby odszkodowania z tytułu wyłączenia gruntów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej – z takiego przeznaczenia. Zatem skoro z obliczeń bilansowych (dalej: 1.30.13 – 1.30.16) sporządzonych zgodnie z obecnie obowiązującą metodologią wynika mniejsze zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną analiza chłonności luk w zabudowie istniejącej jest zbędna (albo rozliczenie chłonności), w którym wykazane zostanie przekroczenie wartości ustawowej 130% - nie niesie za sobą żadnych konsekwencji. Wyjściowym parametrem jest liczba mieszkańców. Z racji powiązania z analizą dla SUiKZP dokonano porównania przez powierzchnię użytkową mieszkań powiązaną dla zabudowy wielorodzinnej w stanie istniejącym oraz z wielkością pu w zabudowie jednorodzinnej oraz z wielkością działek w zabudowie jednorodzinnej – aby dojść do parametru wielkości obszaru przeznaczonego w MPZP dla poszczególnych rodzajów zabudowy i uzyskać porównywalne parametry (vide dalsza część uzasadnienia).

1.30.3. Porównanie maksymalnych wartości zapotrzebowania na nową zabudowę.

Wskazanie sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w jednostkach osadniczych i poza nimi a następnie, gdy maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę, w jednostkach osadniczych i poza nimi:

a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami jednostek osadniczych i poza nimi,
b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wartości wyrażonych jako powierzchnia użytkowa zabudowy, w podziale na funkcje, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, jednostek osadniczych i poza nimi, w maksymalnej ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę, określono biorąc pod uwagę perspektywę nie dłuższą niż 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych, która wyraża się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o nie więcej niż 30%.

1.30.4. Ocena struktury zabudowy istniejącej w świetle definicji jednostki osadniczej.

Na terenie miasta Kamienna Góra zabudowa istniejąca oraz wyznaczone w obowiązujących dokumentach planistycznych rezerwy terenów, które mogą być przeznaczone pod nowe zainwestowanie obejmują obszary o ukształtowanej strukturze funkcjonalnej i przestrzennej lub stanowią ich rozwinięcie w logicznej kontynuacji. Wyjątkiem w tym zakresie są tereny produkcyjne, przemysłowe, lokowane w obszarach wystrefowanych – jako takie i obejmujące niemal w całości tereny nowe. W związku z powyższym szacunki chłonności terenów wykonano w następujących kategoriach:

a) zabudowa mieszkaniowa w jednostce osadniczej (w rozumieniu przepisów szczególnych),
b) zabudowa usługowa,
c) zabudowa produkcyjna i przemysłowa.

1.30.5. Bilans terenów przeznaczonych na nową zabudowę.

Bilans sporządzono w oparciu o analizy ekonomiczne, społeczne i środowiskowe zawarte w Studium. Źródłem tych informacji statystycznych są dane GUS (Bank Danych Lokalnych) oraz prognoza demograficzna sporządzona przez Instytut Rozwoju Terytorialnego przy Urzędzie Marszałkowskim we Wrocławiu. Prognozy dotyczące aktywizacji i rozwoju funkcji gospodarczych, powiązane z budową drogi ekspresowej S3 z dwoma węzłami obsługującymi Kamienną Górę - bazują na ocenie własnej władz miasta.

Miasto Kamienna Góra znajduje się w daleko niezadawalającej sytuacji ekonomicznej. Mimo to wciąż wywiązuje się ze swoich zobowiązań w sferze zadań publicznych, realizuje zadania w zakresie infrastruktury technicznej, prowadzi aktywnie promocję, współpracuje z samorządami powiatu, w tym także uczestniczy aktywnie w pracach w Aglomeracji Wałbrzyskiej. Obecnie zadłużenie miasta znajduje się na najwyższym dopuszczalnym poziomie. W związku z tym należy kierunkować działania inwestycyjne na osiąganie wymiernych efektów, planowanie nowych inwestycji dostosowanych do oczekiwań społecznych, i przygotowywanie terenów do inwestowania - przy zachowaniu rozłożenia tych działań w czasie oraz zachowaniu racjonalnej ich skali. Niestety na przestrzeni ostatnich lat działań w takim zakresie nie prowadzono, a jeśli były to w niewielkim zakresie, przypadkowe i chaotyczne. Ponieważ możliwość finansowania zadań związanych z rozwojem przestrzennym obejmuje nie tylko nakłady na same inwestycje, ale także w przyszłości konieczność utrzymania istniejących zasobów, przyjmuje się, że przy wyznaczaniu nowych terenów i ustalaniu kolejności ich zagospodarowania (dla skupienia wysiłku inwestycyjnego i osiągnięciu efektu udostępnienia terenów) należy zwracać uwagę, aby ich lokalizacja generowała możliwie niewielkie wydatki a osiągnięte korzyści były maksymalne. Wielkość zobowiązań finansowych wynikających z rozstrzygnięć planistycznych nie zależy tylko od wielkości terenów, ale również od ich dostępności czy powiązania z istniejącą strukturą. Wyznaczanie zatem do zainwestowania nowych terenów lub wskazywanie kolejności ich zagospodarowania powinno przede wszystkim polegać na uzupełnianiu istniejących struktur i wykraczać poza nie tylko w przypadkach uzasadnionych, gdzie nie generuje nadmiernych wydatków.

Kamienna Góra objęta jest planami przestrzennymi na nieomal całej powierzchni, w tym plany obejmują wszystkie tereny otwarte.

I tak, uwzględniając możliwości finansowe samorządu, po przeprowadzeniu niezbędnych analiz, poniżej przedstawiono stan istniejący i zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Tabela 5. Bilans terenów wg głównych funkcjonalnych kategorii, z podziałem zainwestowane i rezerwowe.

Lp.	Funkcja	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	Powierzchnia rezerw terenowych wg miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (obowiązującego dokumentu Studium) [ha]
1.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	68,52	103,90
2.	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	80,34	11,33
4.	Tereny zabudowy produkcyjnej	80,62	157,15

Uwagi. Analizie poddano wskazane w tabeli funkcje dla zobrazowania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, jak również dla oceny zapotrzebowania na te funkcje. Ponieważ miasto pełni rolę ośrodka ponadgminnego nie ujęto w zestawieniu, np. usług publicznych, czy usług turystyki (hotele). Powierzchnia użytkowa projektowanej zabudowy została obliczona na podstawie obowiązujących planów zagospodarowania i w nawiązaniu do charakterystyki zabudowy istniejącej, tj. przy założeniu, że chłonność terenów rezerw inwestycyjnych utrzyma się na poziomie stanu istniejącego lub poziomie doń zbliżonym.

1.30.6. Demografia i wnioski.

W ciągu ostatniej dekady liczba mieszkańców miasta wykazuje wyraźną tendencję spadkową. Wg prognozy demograficznej dla gmin województwa dolnośląskiego do roku 2035 liczba ludności gminy będzie nadal spadać[17]. Jednak poza sytuacją demograficzną, rozwój miasta będzie zależał od stanu gospodarki, od zmian na rynku pracy a także od dynamiki nowych inwestycji – które wpłyną na rozwój miasta i relacji gospodarczych z otoczeniem. Jak się wydaje, zakończenie budowy drogi ekspresowej S3 może spowodować w najbliższym czasie istotne zmiany, i w konsekwencji połączenie gmin Aglomeracji Wałbrzyskiej za jej pośrednictwem oraz na kierunku południowym (Czechy). Takie czynniki sprzyjać będą gospodarczemu rozwojowi, poszerzeniu dostępu do rynku pracy. Dobre połączenia komunikacyjne z ośrodkami, oferującymi wyżej rozwinięty rynek pracy, tj. z okręgiem legnickim, wałbrzyskim, Jelenią Górą czy Jaworem mogą także zahamować migracje w kierunku tych ośrodków, na rzecz codziennych dojazdów. Równie ważnym czynnikiem, determinującym wybór miejsca do życia jest stan środowiska naturalnego, możliwość aktywnego spędzania czasu wolnego, co w powiązaniu z coraz lepszą sytuacją ekonomiczną kraju (założenie) – pozwala na umiarkowany optymizm dla perspektyw rozwoju miasta.

Takie przesłanki tworzą warunki do rozwoju miasta, co z kolei powinno wymusić zapewnienie ostrożnie szacowanych rezerw terenów pod inwestycje w funkcjach:

1) mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
2) produkcyjnej, magazynowej i składowej
3) usługowej.

Potrzeby w zakresie nowych terenów mieszkaniowych wynikają między innymi z potrzeb podwyższenia standardów zamieszkania ze zmianami struktury gospodarstw domowych, oraz tworzenia nowych miejsc pracy.

Dla oceny wielkości potrzeb wynikających z podwyższania standardów mieszkaniowych, poniżej dokonano analizy danych statystycznych parametrów zabudowy.

1.30.7. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkalną[18].

Jak wynika z zestawień danych demograficznych i wskaźników mieszkaniowych, pomimo wyraźnego spadku liczby mieszkańców miasta w ostatnich 10 latach, zwiększała się powierzchnia użytkowa mieszkań i ich liczba. Należy też zauważyć, że w latach 2010 do 2018 przybyło w Kamiennej Górze zaledwie 52 mieszkania z czego statystycznie – istotna część to domy jednorodzinne. Na uwagę zasługuje też fakt, że mieszkańcy miasta inwestują poza miastem w istotnej ilości, czego przyczyną jest niewątpliwie brak w stałej dyspozycji działek do zabudowy na terenie miasta.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca wzrosła z 20,7m^2 w roku 2009 do 22,5m^2 w roku 2018 (co daje wskaźnik 1,09). Jest to wskaźnik zdecydowanie odbiegający od otoczenia, większych ośrodków, czy UE.

Przyrost powierzchni mieszkania na 1 mieszkańca wyniósł w okresie analizowanym odpowiednio (dla roku 2018 i wg wielkości, ze wskaźnikiem wzrostu – jak dla Kamiennej Góry):

Kamienna Góra – 20,7 / 22,5
Wałbrzych – 24,4 / 26,5
Polska – 28,2 / 30,7
Wrocław – 35,6 / 38,7
Unia Europejska – 39,6 / 43,0

Jak się wydaje można przyjąć, że taka tendencja będzie się utrzymywała zmierzając do osiągnięcia średniej z obszaru Polski. Obecnie jest to 28,2m^2/osobę, ale wartość ta również systematycznie rośnie. Przyjmując horyzont 10 lat oraz tempo przyrostu analogiczne jak dotychczas, wielkość docelowa to 30,7m^2. Dla potrzeb tej analizy przyjęto, że liczba mieszkańców miasta przestanie się w najbliższym czasie obniżać i utrzyma się na poziomie ok. 16 000 osób. W założeniu tym nie uwzględniono rezerwy związanej z migracjami, działań obliczonych na zahamowanie niekorzystnych zmian demograficznych (na poziomie miasta województwa i państwa) oraz zwiększenie potencjału rozwojowego miasta wskutek inwestycji komunikacyjnych. Dla potrzeb analizy wszystkie tereny o funkcji mieszkaniowej zarówno w uwarunkowaniach („nr" MN, „nr" MW) jak i kierunkach (MN „nr", MW „nr") podzielono na dające się wyodrębnić kwartały z przypisana do nich powierzchnią.

Uwarunkowania powierzchnia MN = 68,52ha MW = 80,34ha, suma = 148,86ha.
Kierunki powierzchnia MN = 103,90ha MW = 11,33ha, suma = 115,23ha.
Powierzchnia zainwestowana = 68,52ha + 80,34ha = 148,86ha. Przy czym MN stanowi 46% a MW = 54%.
Rozdzielając powierzchnię mieszkalną odpowiednio na: MN 430 567m2 x 46% = 198 060,82m^2.
MW 430 567m2 x 54% = 232 506,18m^2.
Powierzchnia mieszkalna w Kamiennej Górze = 430 567m^2.
Powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1ha = 430 567m^2 / 148,86ha = 2 892 m^2 / 1ha.
Przyjmując przyrost powierzchni mieszkalnej dla Kamiennej Góry na poziomie dotychczasowym (1,09 na 10 lat) należy przyjąć: 430 567m^2 x 1,09 = 469 318m^2, co daje różnicę 38 751m^2 x 3(maksymalną kierunkową perspektywę) = 116 253m^2.
Średnia powierzchnia mieszkania w Polsce (2018) = 74,2 m^2. Średnia powierzchnia mieszkania w Kamiennej Górze (2018) = 54,0m^2.
Średnia powierzchnia domu jednorodzinnego (2018) = 138,0m^2.
Powierzchnia mieszkalna w Kamiennej Górze w zabudowie wielorodzinnej wynosi: 198 061 / 54,0m^2 = 3 668 mieszkań.
Ilość mieszkań przypadających na 1ha 3 668 / 80,34 = 45,66.
Na terenach przewidzianych w kierunkach dla MW 11,33 x 45,66 = 517 mieszkań (10lat).
Ilość 517 mieszkań wygeneruje 27 928m^2 powierzchni mieszkalnej.
Zakładając, ze najwięcej potrzeb mieszkaniowych zaspokoi zabudowa jednorodzinna mamy 116 253m^2 – 27 928m^2 = 88 335m^2 powierzchni mieszkalnej niezbędnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

Wielkość średnia działki budowlanej (uwzględniając uwarunkowania terenowe Przedgórza Sudeckiego ilość i udział poszczególnych przedziałów wielkości) wynosi 1482,5m^2. Zatem ilość domów jednorodzinnych pozostającej do wypełnienia wskazanej ilości powierzchni mieszkalnej wynosi = 88 335m^2 / 138m^2 = 640 d.j., co daje przy średniej wielkości działki powierzchnię (640 x 1482,5m2 =) 94,88ha. Uwzględniając niepewność procesów rozwojowych w wartości 10% (przy wartości dopuszczonej przez zapis ustawowy na poziomie 30%) a to ze względu na niekorzystną prognozę demograficzną ale z uwzględnieniem ostrożnie optymistycznych uwarunkowań związanych z udrożnieniem komunikacyjnym regionu Kamiennej Góry przyjąć należy zapotrzebowanie na poziomie (94,88 x 10% = 104,4ha).

Wielkość dostępna w obowiązujących opracowaniach planistycznych na terenie miasta – wynosi 108,01ha co jest wielkością większą niż 104,4ha, o 3,6ha. Po szczegółowej analizie obejmującej powiązania z sołectwami na terenie gminy (Czadrów i Ptaszków), oraz dostępność komunikacyjną terenów wskazanych w MPZP – przewidziano wyłączenie terenu w rejonie Ptaszkowa (o powierzchni 7,7ha) z zabudowy. Tak powstałą rezerwę wielkości 4,1ha (7,7-3,6ha) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczono wykorzystać w miejscowych planach

---

[17] *Na podstawie opracowania „Prognoza Demograficzna dla Gmin Województwa Dolnośląskiego" IRT 2015. Źródło: https://www.irt.wroc.pl/aktualnosc-14-309-prognoza_demograficzna_dla_gmin.html.*

[18] *Na podstawie SUiKZP przyjętego uchwałą RM nr LXXVIII/496/23, z dnia 29.11.2023r.*

zagospodarowania przestrzennego - dla powiększenia terenów MN wskazanych na rysunku Studium przy zachowaniu następujących warunków:

- łączna wielkość tak wskazanych terenów w skali miasta nie będzie większa niż 4,1ha,
- tak wskazane tereny sąsiadują bezpośrednio z obszarem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- cały wyodrębniony na rysunku Studium teren nie ulegnie zwiększeniu o więcej niż 25%,
- wprowadzona korekta zasięgu nie spowoduje znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko.

Równocześnie teren oznaczony cyfrą 3 na rysunku opisanym załącznik nr 1, jako - „obiekty o dużej powierzchni sprzedaży" (pow. 1,79ha podlegająca sumowaniu w bilansie całego miasta do wartości 4,1ha) - dopuszcza się przeznaczyć do zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej MN.
Rozliczenie obejmuje m.in. zwartą zabudowę śródmiejską oraz osiedla domów wielorodzinnych o wysokiej intensywności zabudowy z relatywnie wyrównanym parytetem MN do MW (46 do 54). Natomiast nowe inwestycje mieszkaniowe w ostatnich latach dotyczą głównie budownictwa jednorodzinnego, taki trend rysuje się w całej Polsce i Kamienna Góra nie jest tu wyjątkiem. Wskazane do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej tereny są mniejsze w stosunku do tych, które programuje się dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Wielkości te nie uwzględniają:

a) topografii terenów i utrudnień dla dostępu komunikacyjnego – co lokalnie uzasadnia konieczność wydzielania większych działek,
b) przestrzeni towarzyszących zabudowie – infrastruktury technicznej komunikacyjnej, ogólnodostępnych terenów zieleni,
c) braku regulacji stanu prawnego utrudniającego wykorzystanie obecnie części terenów wskazanych do zabudowy,
d) koniecznego wyłączenia z użytkowania zdekapitalizowanej zabudowy istniejącej lub zabudowy położonej na terenach wskazanych na inne cele;
e) korekty struktury mieszkań (zwiększania ich powierzchni), co będzie następstwem procesów rynkowych.

Tereny wyznaczone pod nowoprojektowaną zabudowę mieszkaniową w obecnie obowiązujących planach z niewielką korektą opisaną wyżej uwzględniają przewidywane zapotrzebowanie. Zatem powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną na najbliższe 30 lat obejmuje wielkość 104,4ha (+ maksymalna dopuszczalna rezerwa = 4,1ha).

1.30.8. Maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną[19].

Działalności z tego katalogu nie są związane bezpośrednio z obsługą mieszkańców i ich liczbą. Decydują tu głównie cechy obszaru przeznaczonego do zainwestowania, np. lokalizacja, wyposażenie w infrastrukturę techniczną komunikacyjną i sieciową, powiązania zewnętrzne, oraz lokalne: tradycja, kompetencje społeczności, a ponadto promocja czy kondycja ekonomiczna. Dlatego też rezerwy terenów pod takie funkcje są szacowane indywidualnie. Takie wyznaczniki są wzmacniane przez Kamiennogórską Specjalną Strefę Ekonomiczną Małej Przedsiębiorczości. Bardzo istotnym czynnikiem, który może w najbliższych latach zadecydować o skali rozwoju funkcji produkcyjnych i pokrewnych będzie zakończenie budowy drogi ekspresowej S3, z węzłami obsługującymi Kamienną Górę. Ten korytarz komunikacyjny stworzy nowe uwarunkowania rozwoju gospodarczego miasta.
Obecnie rezerwy opisujące ten sektor zawarte w obowiązujących dokumentach planistycznych są mocno przewymiarowane, stanowią prawie dwukrotność tego co obecnie funkcjonuje w mieście. Należy podkreślić, że Kamienna Góra została dotknięta szczególnie dotkliwym i wysokim bezrobociem strukturalnym po przekształceniach gospodarczych, które nastąpiły po 1990roku. Poza jednym wyjątkiem (przemysł maszynowy – Dofama) nie przetrwały tradycyjne gałęzie gospodarki rozwijane wcześniej w mieście (przemysł włókienniczy, obuwniczy), lub po przekształceniach pozostał w postaci szczątkowej a rozwinęły się nowe gałęzie przemysłu zagospodarowując wolne hale przemysłowe.
Nowe zakłady przemysłowe (tj. zbudowane od podstaw na nowych ternach) zajmują 8,68ha, jednocześnie nowe zakłady na bazie istniejącej infrastruktury powstały na powierzchni = 12,36ha. Razem stanowi to 8,68ha + 12,36ha = 21,04ha. Wg. stanu istniejącego zabudowa przemysłowa zajmuje 80,62ha – 8,68ha (nowej) – 12,36ha (przekształconej) = 59,58ha, co stanowi o wzroście 135% (przez 2 dekady). A zatem wzrost na najbliższe 30 lat wyniósł by 80,62 x 135% (x $^{3}/_{2}$) z uwzględnieniem wskaźnika na poziomie 30% - uzasadnia przyjęcie zapotrzebowania na nowe tereny przemysłowe o wartości = 55,02ha. A zatem istniejące rezerwy w MPZP = 157,15ha stanowią o nadwyżce (157,15ha – 55,02ha) = 102,13ha. W związku z tym w oparciu o warunki dostępności, topografię terenów w obecnej edycji Studium - wskazano obszary p łącznej powierzchni 102,14ha.
Najkorzystniejsze tereny do zainwestowania produkcyjnego znajdują się w bezpośredniej bliskości projektowanej S3 i jej węzła Kamienna Góra Południe, tj. tereny określane jako „Strefa Aktywności Gospodarczej Kamienna Góra" oraz w rejonie ul. Jesionowej.
W Kamiennej Górze udało się wyprowadzić ze strefy śródmieścia łącznie z historycznym centrum miasta oraz najbliższego otoczenia B (zabudowa mieszkaniowa z usługami) i odzyskać dla miasta w funkcjach miasto-twórczych tereny uprzednio przemysłowe dla usług handlu, w rejonie ul. Papieża Jana Pawła II (Kaufland) i ul. L. Waryńskiego (Biedronka - Waryńskiego).

1.30.9. Maksymalne zapotrzebowanie na tereny przeznaczone pod usługi[20].

Oszacowanie zapotrzebowania na tereny związane z tymi funkcjami jest bardzo ryzykowne. O zapotrzebowaniu decydują w Kamiennej Górze procesy lub cechy obszaru nie związane bezpośrednio i tylko z demografią. Są to lokalizacja, atrakcyjność terenu w wymiarze przyrodniczym czy kulturowym, istniejąca infrastruktura techniczna i turystyczna, a także odległości od innych dużych ośrodków miejskich, lokalna tradycja czy działania promocyjne.
Miasto Kamienna Góra można opisać ponadprzeciętnymi walorami, które mogą sprzyjać turystyce (szczególnie w najbliższym otoczeniu, tj. w powiecie i w podobnych odległościach po stronie Czeskiej), ponadto położone jest między Kotlinami Jeleniogórską i Kłodzką co odczytywać można jako zaletę i wadę, ponadto jest także narażona na konkurencję ze strony blisko położonych Karkonoszy i związanych z nimi najsilniejszych w skali kraju centrów turystycznych. Kamienna Góra, oferując bardzo wysokie walory przy stosunkowo niższych cenach gruntów i ich większej dostępności, stanowi teren doskonale dostosowany do rozwijania różnorodnych form turystyki, w tym wypoczynku o aktywnym charakterze. W Kamiennej Górze obok usług (urzędów) publicznych na poziomie powiatu, znajdują się także specjalistyczny ośrodek leczniczy, tj. Dolnośląskie Centrum Rehabilitacji, nie tylko z obiektami tej usługi, ale również z budynkami mieszkalnymi w obszarze atrakcyjnym przyrodniczo na powierzchni ok. 3,59ha, – pozostającymi pod zarządem DCRO.
Przyjęcie właściwych wielkości terenów dla tych funkcji jest niezwykle trudne, ponieważ zależy od wielu czynników, również zewnętrznych. Określenie potrzeb terenowych w oparciu o liczbę mieszkańców gminy jest tu nieuzasadnione. Najważniejszym kryterium wydaje się indywidualna ocena władz gminy, bazująca na składanych zapytaniach i wnioskach, informacji z rynku nieruchomości a także informacja podatkowa. Przydatne mogą być także dane z innych gmin o podobnych cechach charakterystycznych.
Przyjmuje się zatem, że wskazane w obowiązujących opracowaniach planistycznych tereny usługowe zostaną utrzymane.
Na odrębną uwagę zasługuje teren oznaczony U (w rejonie ul. J. Korczaka) o powierzchni 77,61ha, w tym nieruchomości, które należą do Gminy Miejskiej o powierzchni ok. 52ha. Teren ten nie jest uzbrojony i znajduje się w dużej odległości od infrastruktury technicznej, obecnie obowiązujący tu MPZP - dopuszcza tu niewielką powierzchnię zabudowy i funkcje związane z wypoczynkiem, sportem, rekreacją i lecznictwem w otoczeniu niewątpliwie atrakcyjnym przyrodniczo. Jednocześnie przez ten teren przebiegają wszystkie warianty kolei dużych prędkości (związane z CPK) dlatego na tym terenie dopuszczono alternatywnie wykorzystywanie OZE na terenach (obecnie nadal) użytkowanych rolniczo zgodnie z przepisami odrębnymi ze źródłem słonecznym. Nawet zrealizowane inwestycje w tym zakresie jest znacznie

[19] *Na podstawie SUiKZP przyjętego uchwałą RM nr LXXVIII/496/23, z dnia 29.11.2023r.*
[20] *Na podstawie SUiKZP przyjętego uchwałą RM nr LXXVIII/496/23, z dnia 29.11.2023r.*

łatwiej zreorganizować. Z uwagi na funkcje w obowiązującym MPZP Studium przewiduje utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia tego terenu z zastrzeżeniem jw.

1.30.10. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową handlową[21] o powierzchni sprzedaży większej niż 400m^2.

Tereny zajęte i wskazane pod usługi handlu o średniej i dużej powierzchni sprzedaży – można poddać nieco dokładniejszej analizie. Ustawodawca wyodrębnił obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m^2, taki obiekt samodzielny jest tylko jeden w Kamiennej Górze o pow. sprzedaży 3153m^2 (Kaufland) w obrębie tego samego zespołu urbanistycznego centrum handlowego znajduje się 9 odrębnych usług handlu niewątpliwie pełniących takie same funkcje – o łącznej powierzchni sprzedaży 3877m^2. Zestawiono je łącznie, ponieważ wszystkie funkcjonują w podobny sposób (są monofunkcyjne, samodzielne, wyposażone w dużą ilość miejsc postojowych)

Tabela 6. Zestawienie powierzchni usług handlu w mieście Kamienna Góra.

Nazwa i lokalizacja	Ozn. na rys.	Branża wiodąca	Pow. zabudowy	Pow. sprzedaży[22] [m^2]	Budowane w ostatniej dekadzie [m^2]
Aldi, Jeleniogórska	1	Spożywcza	1236	989	0
Biedronka, Jeleniogórska / Nadrzeczna	2	Spożywcza	1174	939	0
Biedronka, Wałbrzyska	3	Spożywcza	1527	1122	1122
Biedronka, Waryńskiego	4	Spożywcza	1240	992	0
Bricomarche (stary), Wałbrzyska	5	Budowlana	1261	1009	0
Bricomarche (nowy), Wałbrzyska	6	Budowlana	2212	1770	1770
Dino, Cegielniana	7	Spożywcza	534	427	427
Intermarche, Spacerowa	8	Spożywcza	1383	1106	0
Kaufland, Papieża Jana Pawła II	9	Spożywcza	3941	3153	3153
Kaufland usługi towarzyszące, Papieża Jana pawła II	10	Przemysłowa	4846	3877	3877
Lidl, Bohaterów Getta	11	Spożywcza	1716	1373	0
Magbud, Jeleniogórska/Jedwabna	12	Budowlana	793	634	0
M&W, Spacerowa	13	Meble	1444	1155	0
Pagaz, Spacerowa	14	Budowlana	1511	1209	0
TBS, Broniewskiego	15	Przemysłowa	2162	1730	0
Suma				21485	10349

Wielkość usług handlu definiuje się w obowiązującym systemie prawnym przez powierzchnię sprzedaży. Istniejącą powierzchnię sprzedaży w Kamiennej Górze oszacowano na 21 485m^2, co oznacza przy 18 840 mieszkańcach - 1140m^2 na 1000 mieszkańców.

Wart odnotowania jest fakt, że przyrost tej powierzchni w ostatniej dekadzie wyniósł blisko 100%.

Według dostępnych danych (przyjęto, że zestawienie obejmuje obiekty wg. klasyfikacji przyjętej w niniejszym dokumencie) na koniec I kwartału 2018r., największe nasycenie taką powierzchnią miał Zgorzelec 1672m^2 / 1000 mieszkańców a pierwszą dziesiątkę zamykała Jelenia Góra z 1100m^2 / 1000 mieszkańców. W pierwszej dziesiątce z dolnośląskich miast, znajduje się jeszcze Kłodzko. Należy zwrócić uwagę, że wszystkie 3 wymienione miasta położone są blisko granicy państwa – tak jak Kamienna Góra.

Tabela 7. Zestawienie powierzchni usług handlu dopuszczonej w obowiązujących MPZP i ważnymi decyzjami z warunkami zabudowy.

Nazwa i lokalizacja	Branża wiodąca	Pow. sprzedaży	Powierzchnia nieruchomości [ha]
UH na ul. Wałbrzyskiej, Ozn. 1	Brak danych	Dopuszczona >2000m^2	2,64
UH Wałbrzyska / Krzeszowska, Ozn. 2	Brak danych	>400m^2, oraz <2000m^2	0,59
UH Wałbrzyska (powyżej kościoła), Ozn. 3	Brak danych	Dopuszczona >2000m^2	1,79

Teren ozn. 1 w rejonie ul. Wałbrzyskiej – to niezwykle trudna lokalizacja (w obniżeniu, przecięta ciekami wodnymi i nieczynną bocznicą kolejową na wysokim nasypie, z trudnym dostępem komunikacyjnym), wydaje się więc, że jej zagospodarowanie może nastąpić tylko z udziałem dużego komercyjnego kapitału.

Teren ozn. 2 w rejonie ul. Wałbrzyskiej – to również trudna lokalizacja (otoczona ruchliwymi ulicami, wydano dla niej kilka decyzji lokalizujących tu takie usługi). Należy dopuścić tu usługi o charakterze ogólnym, w tym stacje paliw.

Teren ozn. 3 w rejonie ul. Wałbrzyskiej (powyżej kościoła) – to eksponowana lokalizacja z widokiem na Karkonosze sąsiadująca z jednej strony z kościołem, z dwóch z programowaną zabudowa mieszkaniową jednorodzinną oraz z czwartej – z ulicą (DW 367)

Wydaje się więc, że tereny ozn. 1 i 2 można bez obaw zagospodarować w takiej funkcji, a teren ozn. 3, zamienić na inne usługi (np. hotel) lub docelową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ponieważ takie usługi pełnią obecnie funkcje nie tylko wyłącznie utylitarne (użytkowe), warto przy tej okazji podjąć negocjacje z inwestorem o łączeniu z innymi usługami, w szczególności w lokalizacji ozn. 3. Nawet z uwzględnieniem opisanych trzech lokalizacji Kamienna Góra nie przekroczy wskaźnika Zgorzelca (przy łącznej powierzchni 28285m^2 – oznaczałoby to wskaźnik ok. 1500m^2 / 1000 mieszkańców). Należy także wskazać istotny podatek od nieruchomości w takich przypadkach – jako dochód miasta.

1.30.11. Możliwości finansowania przez samorząd infrastruktury technicznej, służących realizacji zadań własnych miasta.

Na obszarze miasta Kamienna Góra zarówno zabudowa istniejąca jak i wyznaczone w planach miejscowych rezerwy inwestycyjne dotyczą obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów wymagających wyposażenia w pełną infrastrukturę. Uzupełnianie istniejących wolnych przestrzeni urbanistycznych nie wymaga budowy nowych dróg i bazuje na istniejących systemach infrastruktury technicznej lub na systemach, które powinny zostać zrealizowane na rzecz obecnego zainwestowania, a większa liczba odbiorców podniesie opłacalność takich inwestycji.

Zdecydowana większość terenu gminy (w tym wszystkie tereny otwarte) pokryta jest planami miejscowymi, dla których wykonane były prognozy skutków finansowych oparte na realnych możliwościach Gminy Miejskiej Kamienna Góra. Należy więc przyjąć, że gmina ma możliwości finansowania zobowiązań zaprogramowanych dla obecnie obowiązujących planów miejscowych. Bieżąca realizacja tych planów nie napotyka barier z tego tytułu a dwa najlepiej przygotowane obszary (gdzie grunty miasta stanowią większość) posiadają dokumentacje techniczne lub zaawansowane koncepcje techniczne (rejon ul. Krzeszowskiej rejon ul. Różanej i Wrzosowej).

---

[21] *Na podstawie SUiKZP przyjętego uchwałą RM nr LXXVIII/496/23, z dnia 29.11.2023r.*

[22] *Dla potrzeb analizy przyjęto, różnych branż i funkcji tych usług że powierzchnia sprzedaży = 80% powierzchni zabudowy.*

Jak wynika z analizy w zakresie infrastruktury miasto we wszystkich jej obszarach posiada niezbędne rezerwy dla znacznie większej liczby odbiorców, w tym dla dostawy wody odbiorem i oczyszczaniem ścieków oraz ciepłem systemowym.
Dotychczas budowa nowej infrastruktury komunikacyjnej i sieciowej była podejmowana chaotycznie i przypadkowo. Obecnie jednak, w oparciu o ocenę władz miasta, można przyjąć że przedstawione w analizie wielkości terenów pod nowe zainwestowanie, mieści się w możliwościach finansowania przez miasto niezbędnych zadań własnych z uwzględnieniem środków zewnętrznych, przy założeniu że nowe inwestycje powinny być racjonalnie rozłożone w czasie.
Aby zachować równowagę w procesach urbanizacji, należy przestrzegać lokować nową zabudowę w zasięgu istniejących systemów infrastruktury technicznej komunikacyjnej i sieciowej. Zasadą winno być ustalenie wielkości środków przeznaczonych na ten cel o wartości nie mniejszej niż 500 000zł w corocznym budżecie i realizacja prac budowalnych w jednym obszarze przy zachowaniu standardów niezbędnych prac budowlanych przed zbyciem działek budowlanych i parytetu zrealizowanych obiektów dla zakończenia budowy infrastruktury.
Przyjęto, że źródłem finansowania zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej - 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.

1.30.12. Możliwości finansowania infrastruktury społecznej.

W ostatnich dwóch dekadach działania organizacyjne i cały wysiłek inwestycyjny skupiły się w mieście na dostosowaniu infrastruktury społecznej do obecnego i przewidywanego na nią zapotrzebowania, oraz dostosowaniu tej infrastruktury do dzisiejszych standardów. Uwzględniając skalę i dostępność miasta - należy przyjąć, że skoro infrastruktura społeczna obsłużyła więcej niż 20 000 mieszkańców, jest przystosowana do obsługi obecnej liczby mieszkańców – obsłuży ich w najbliższej przyszłości, tym bardziej, że wszystkie gminne obiekty są dostosowane do współczesnych standardów użytkowania lub przewiduje się ich dostosowanie w najbliższym czasie.

1.30.13. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem (§ 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 8 grudnia 2023 r., Dz. U. z dnia 22 grudnia 2023 r., poz. 2758, dalej Rozp. MiT):
ZAP = M20 − PUM0 / P20
gdzie:
ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
M20 – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,
PUM0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,
P20 – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

1.30.14. Obliczenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Obliczenie następuje zgodnie z jednym ze wzorów:
P20 = 3P0 − 2P−10
P20 = 2P0 − P−20
gdzie:
P0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,
P−10 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,
P−20 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.
W przypadku braku danych udostępnianych przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy (M20), za prognozowaną liczbę mieszkańców gminy przyjmuje się liczbę mieszkańców gminy zgodną z:
1) najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną powiększoną o 5%.

1.30.15. Liczba mieszkańców.

rok 2023 17 243
rok 2022 17 376
rok 2021 17 724
rok 2011 20 553

Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca 2021 54,5m2
Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca 2011 53,6m2
P20 = 3P0 − 2P−10 = 3*54,5 – 2*53,6=163,5-107,2=56,3
ZAP = M20 − PUM0 / P20=18 610 – 965 958 / 56,3=18 610 –17 157=1 453
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie 2021=2,22 – potrzebna liczba mieszkań = 1 453/2,22=654 mieszkań.
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie 2022=2,17 – potrzebna liczba mieszkań = 1 453/2,17=670 mieszkań.
Wielkość terenów MN do MW w mieście 46% do 54%. 654 mieszkań * 0,46 = 301 MN, 353 MW

1.30.16. Bilans.

Z uwzględnieniem prognozy GUS 2040 14 332 + 5%=15 049: ZAP = M20 − PUM0 / P20=15 049 – 965 958 / 56,3=15 049 –17 157= - 2 108 mieszkańców. Ponieważ jest to wartość ujemna - zgodnie z § 3 ust. 9, pkt. 1 Rozp. MiT należy przyjąć zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową = 1 000 mieszkańców
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie 2021=2,22 – potrzebna liczba mieszkań = 1 000/2,22=450 mieszkań.
Wielkość terenów MN do MW w mieście 46% do 54%. 450 mieszkań * 0,46 = 207 mieszkań w zabudowie jednorodzinnej (MN), oraz 243 mieszkań w zabudowie wielorodzinnej (MW).
Dostępne w mieście tereny budowlane pod zabudowę mieszkaniową opisane odpowiednio jako wielorodzinna i jednorodzinna – zapewniają realizację takiego zapotrzebowania, przy czym dla terenów pod zabudowę jednorodzinną ilość działek przekracza wyliczone zapotrzebowanie. Zachowuje się jednak w niezmienionym kształcie ilości terenów do zabudowy jednorodnej zakładając, że wybudowana S3 zwiększy presję inwestycyjną dla takiej zabudowy. Jest to wielkość utrwalona w obowiązujących planach miejscowych i w strukturze przestrzennej miasta, oraz w świadomości społecznej. W przypadku terenów zabudowy przemysłowej – wobec jej wyraźnej nadpodaży zrezygnowano z utrzymywania rezerw w tym zakresie ograniczając obszary w takich strefach do terenów najlepiej położonych w ocenie autora opracowania i władz samorządowych.

1.31. Proces legislacyjny, procedura formalno-prawna.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 13i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uchwała Rady Miasta Kamienna Góra o przystąpieniu do sporządzenia "Planu ogólnego miasta Kamienna Góra" została podjęta 30 października 2024 r. i nosi numer VII/47/24. W dniu 12 listopada 2024 r. ukazało się ogłoszenie Burmistrza Miasta Kamienna Góra o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego miasta Kamienna Góra, w tym można było składać wnioski

dotyczące tego opracowania do dnia 20 grudnia 2024 r. Jednocześnie (13 listopada 2024 r.) do jednostek opiniujących i uzgadniających zostało skierowane zawiadomienie w sprawie przystąpienia do opracowania planu ogólnego miasta Kamienna Góra. Wykaz wniosków, jakie wpłynęły w ustalonym terminie znajduje się w dokumentacji planistycznej. W dalszej kolejności przygotowany został projekt dokumentu, który przedstawiono do uzgodnień i opiniowania jako załącznik do wystąpienia z dnia 13 sierpnia 2025 r. łącznie z przygotowaną (po uzgodnieniu zakresu) Prognozą oddziaływania na środowisko.
W trakcie tego procesu wprowadzono do Projektu POG zmiany wynikające z poniżej zestawionych wskazań:
GDDKiA – w zakresie przypisania poszczególnych działek ewidencyjnych do odpowiednich stref planistycznych (w tym w granicach pasa drogi ekspresowej S3),
PGW WP - w zakresie rozgraniczenia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (OZP) i przypisania ich do odpowiednich stref planistycznych oraz w szczególnych przypadkach po odpowiedniej korekcie wskaźników zabudowy ograniczającej możliwość lokowania nowej zabudowy w OZP i po wyjaśnieniu wątpliwości organu uzgadniającego w tym zakresie - dokument uzyskał pozytywne uzgodnienie,
PGL LP – w zakresie odpowiedniej klasyfikacji stref planistycznych oraz dla obszarów innych niż strefa otwarta, w granicach których występują grunty leśne (Ls), uzupełnienia ich profilu funkcjonalnego o teren lasu,
ZWD – w zakresie takiej klasyfikacji i przypisania do odpowiedniej strefy planistycznej terenów, gwarantujących możliwość realizacji tras rowerowych zapisanych w planie przestrzennym województwa dolnośląskiego,
PKP (w przedmiocie ochrony środowiska i właścicielskim) – w zakresie przypisania do odpowiedniej strefy planistycznej terenów pozostających w zarządzie PKP,
DWKZ – w zakresie korekty i rozgraniczeń stref planistycznych z odpowiednim przypisaniem wskaźników urbanistycznych (w tym maksymalnej wysokości zabudowy) w szczególności w obszarze chronionego układu urbanistycznego starego miasta,
RDOŚ – w zakresie ograniczenia na terenach otwartych możliwości lokalizacji farm fotowoltaicznych, odsunięcia ich potencjalnej lokalizacji od terenów mieszkalnych.
Opisane zmiany nie naruszyły warunków zawartych w opiniach i uzgodnieniach, nie było zatem potrzeby powtórzenia żadnego z elementów opiniowania czy uzgadniania.
Należy więc przyjąć, że projekt planu został zaopiniowany lub uzgodniony z właściwymi organami, stosownie do wymagań ustawowych.
Przed rozpoczęciem konsultacji społecznych sporządzono wykaz wniosków do projektu aktu planowania przestrzennego wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem.
Następnie POG GMKG został poddany konsultacjom społecznym w terminie od dnia _____ 2025 r. do dnia _____ 2025 r. W tym czasie zaplanowano dyżury projektanta i prezentację rozwiązań przyjętych w projekcie dokumentu.
W wyznaczonym terminie do dnia _____ 2025 r. wpłynęło _____ uwag do projektu POG.
Wprowadzono zmiany wynikające z konsultacji społecznych, które wymagały / nie wymagały ponowienia w niezbędnym zakresie procesu opiniowania i uzgadniania.
Udostępniono w Rejestrze Urbanistycznym Projekt planu ogólnego gminy miejskiej Kamienna Góra wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko, i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych (zawierającym w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

1.32. Sposób realizacji wymagań ustawowych.

Wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie zrealizowano w następujący sposób:

1.32.1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez określenie linii rozgraniczających poszczególne strefy, oznaczenie stref i wskaźników ich zagospodarowania w tym parametrów kształtowania zabudowy (w zakresie dopuszczonym przez prawodawcę).

1.32.1.2. potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez uwzględnienie struktury istniejącej zabudowy, uwarunkowań przestrzennych utrwalonych w zapisach obowiązujących planach miejscowych (które posiada blisko 100% powierzchni miasta), oraz weryfikację zapotrzebowania na nowa zabudowę w uporządkowanych relacjach i zdefiniowanie obszarowe poszczególnych stref oraz założenie wskaźników urbanistycznych odpowiednio do rodzaju zabudowy, jaka może tam wystąpić.

1.32.1.3. Walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez rozstrzygnięcia planistyczne polegające na wskazaniu profilu funkcjonalnego oraz wskazań dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów (w zakresie dopuszczonym przez prawodawcę) a dla ochrony obszarów nie zurbanizowanych – wskazania terenów otwartych. Harmonijne ukształtowanie nowej zabudowy zapewnione zostało przez spójną koncepcję dla opracowania z uwzględnieniem istniejącej zabudowy i dotychczas obowiązujących opracowań planistycznych. Jak wynika z Audytu krajobrazowego Województwa Dolnośląskiego obszar administracyjnych miasta znajduje się poza wskazanymi w projekcie krajobrazami priorytetowymi. Uszanowano też obszary objęte innymi formami ochrony przyrody.

1.32.1.4. Wymagania ochrony środowiska, w tym:

- gospodarowania wodami - poprzez wprowadzenie klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej - w rozumieniu przepisów odrębnych oraz ustaleń w zakresie zagospodarowania i odprowadzenia wód opadowych, roztopowych
- ochrony gruntów rolnych i leśnych – rolnych poprzez analizę ich lokalizacji i objęcia ich strefą umożliwiającą utrwalenie odpowiedniego sposobu użytkowania, również poprzez objęcie takich gruntów strefami otwartymi lub wprowadzenie odpowiednich zapisów profilowych,
- zmniejszenia podatności na zmiany klimatu -poprzez dopuszczenie instalacji odnawialnych źródeł energii słonecznej w starannie wybranych obszarach.

1.32.1.5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez analizę na poziomie wyodrębniania stref – jaki będzie miało wpływ na budynki objęte ochroną konserwatorską (GEZ, WEZ), czy zespoły ujęte w rejestrze zabytków, oraz na obszar znajdujący się w strefie archeologicznej oraz obserwacji archeologicznej. Na terenie miasta nie ma zidentyfikowanych i znanych dóbr kultury współczesnej.

1.32.1.6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Z racji ogólnego charakteru opracowania planistycznego oraz zestawu narzędzi planistycznych dla POG – nie przewiduje się szczególnych narzędzi dla określenia szczególnych wymagań w tym zakresie.

1.32.1.7. Walory ekonomiczne przestrzeni podkreśla się przez racjonalnie wykorzystywanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu. Plan ogólny w ujęciu strefowym pozwala wykorzystać istniejące wyposażenie techniczne, wskazuje powiązania z układem zewnętrznym oraz umożliwia utrzymanie i modernizację istniejącej infrastruktury, co sprawia, że planowane zagospodarowanie przestrzeni w powiązaniu z obowiązującymi planami miejscowymi jest właściwe.

1.32.1.8. Prawo własności jest respektowane w koniecznym zakresie - poprzez wyznaczenie liniami rozgraniczającym, w uporządkowanych relacjach w stosunku do istniejącego zagospodarowania terenu i możliwej do realizacji nowej zabudowy.

1.32.1.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Potrzeby, w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, przez brak negatywnych opinii / uzgodnień – nie zostały naruszone.

1.32.1.10. Potrzeby interesu publicznego. Z punktu widzenia interesu publicznego określenie wymagań dla utrzymania ładu przestrzennego

poprzez określenie wymaganych parametrów dla poszczególnych stref (w zakresie dopuszczonym przez prawodawcę), było analizowane na poziomie wyznaczania zasięgu poszczególnych stref i ich profilowania wraz z określeniem parametrów.

1.32.1.11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Rzeczowy zakres ustaleń POG wskazuje możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, odrębne elementy pozwalając określić strefy infrastruktury dla obszarów większych niż 0,5ha. Dla miasta są to oczyszczalnia ścieków, ciepłownia i PSZOK.

1.32.1.12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez informację na stronie internetowej urzędu w BIP, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu 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. W podobny sposób informowano o konsultacjach społecznych.

1.32.1.13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie 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 przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1.32.1.14. 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.

1.32.1.15. Potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – poprzez założenie wynikające z obowiązujących planów miejscowych nie lokowania na terenie miasta inwestycji, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

1.32.1.16. potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – poprzez uszanowanie istniejącej przestrzeni a w szczególności pozostawienie, a nawet rozszerzenie terenów otwartych, w stosunku do obowiązujących w planach miejscowych.

1.32.1.17. 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 dopuszczalnym i niezbędnym zakresie w ustaleniach planu złożone wnioski, opinie i uzgodnienia.

1.32.1.18. Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni - nie zmieniając podstawowych relacji w stosunku do obowiązujących wcześnie planów miejscowych. Projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny z określeniem warunków powiązań z układem zewnętrznym i ustaleniem parametrów dla projektowanych ciągów komunikacyjnych.

1.32.1.19. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy. Nowa zabudowa stanowić będzie uzupełnienie istniejącego zagospodarowania z kontynuacją wykształconych struktur funkcjonalnych i przestrzennych.

2. Część graficzna uzasadnienia do planu ogólnego.

2.1. Załączniki graficzne do POG miasto Kamienna Góra, oraz do uzasadnienia.

Integralną częścią POG stanowi załącznik graficzny w postaci numerycznej – plik GML.

Integralną częścią uzasadnienia są załączniki graficzne pokazujące uwarunkowania przestrzenne, opisane również w uzasadnieniu. Wykaz załączników.

NAZWA RYSUNKU	NUMER RYS.	SKALA RYSUNKU	UWAGI
Uwarunkowania. Ochrona przyrody i krajobrazu. Dziedzictwo kulturowe. Archeologia i zabytki. Obszar rewitalizacji.	1	1:20 000	Uzasadnienie
Uwarunkowania. Gospodarka wodna. Ochrona przeciw-powodziowa. Zasięg GZWP. Melioracje.	2	1:20 000	Uzasadnienie
Uwarunkowania. Infrastruktura komunikacyjna. Infrastruktura sieciowa. Infrastruktura społeczna. CPK. Teren Górniczy.	3	1:20 000	Uzasadnienie
Strefy planistyczne. Obszar Zabudowy Śródmiejskiej.	4	Nieskalowany 1:20 000	Plik GML[23] Uzasadnienie

2.2. Zawartość załączników graficznych.

Każde opracowanie graficzne zawiera:

a) dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1[24] – ustawy o pizp;

b) granice działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy pgik,

c) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (ustawy o iip), stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3[25] ustawy o pizp, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy o iip, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych,

d) część graficzną uzasadnienia planu ogólnego sporządzono jako prezentację graficzną obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy o iip, natomiast elementy stanowiące uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4, [tj. rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej[26], transportowej[27] i technicznej[28] wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu] rozmieszczone zostały na załącznikach do uzasadnienia Rysunkach Nr 1 (zobrazowanie wygenerowane z GML-a) oraz Nr 2, 3 i 4 (vide tabela powyżej, p. 2.1.). Dla obiektów przestrzennych pochodzących ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy o iip, wykorzystano geometrię tych obiektów przestrzennych.

e) część graficzną uzasadnienia planu ogólnego sporządzono w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

---

[23] *Ze względu na specyfikę pliku GML załącznik Nr 4 do uzasadnienia stanowi edytowalny wyłącznie elektronicznie uproszczony obraz graficzny tego dokumentu.*

[24] *Art. 67a. [Zbiory danych przestrzennych] (...)*

3. Dane przestrzenne tworzone dla aktów, o których mowa w ust. 2, obejmują co najmniej:

1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

3a. Dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego obejmują dane, o których mowa w ust. 3 pkt 1 i 2, oraz:

1) lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz obszarów, o których mowa w art. 13f ust. 7 pkt 4 [- dostęp do infrastruktury społecznej], w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

2) atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych określonych w pkt 1.

[25] *Tj., 3) znajdujące się na obszarze gminy:*

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,

c) obszary gruntów zmeliorowanych,

d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,

e) strefy ochronne ujęć wody,

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,

h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,

i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,

j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie o zab., lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,

k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,

l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,

m) obszary ograniczonego użytkowania,

n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,

o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,

p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,

q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,

r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;

4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;

5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;

6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy poś;

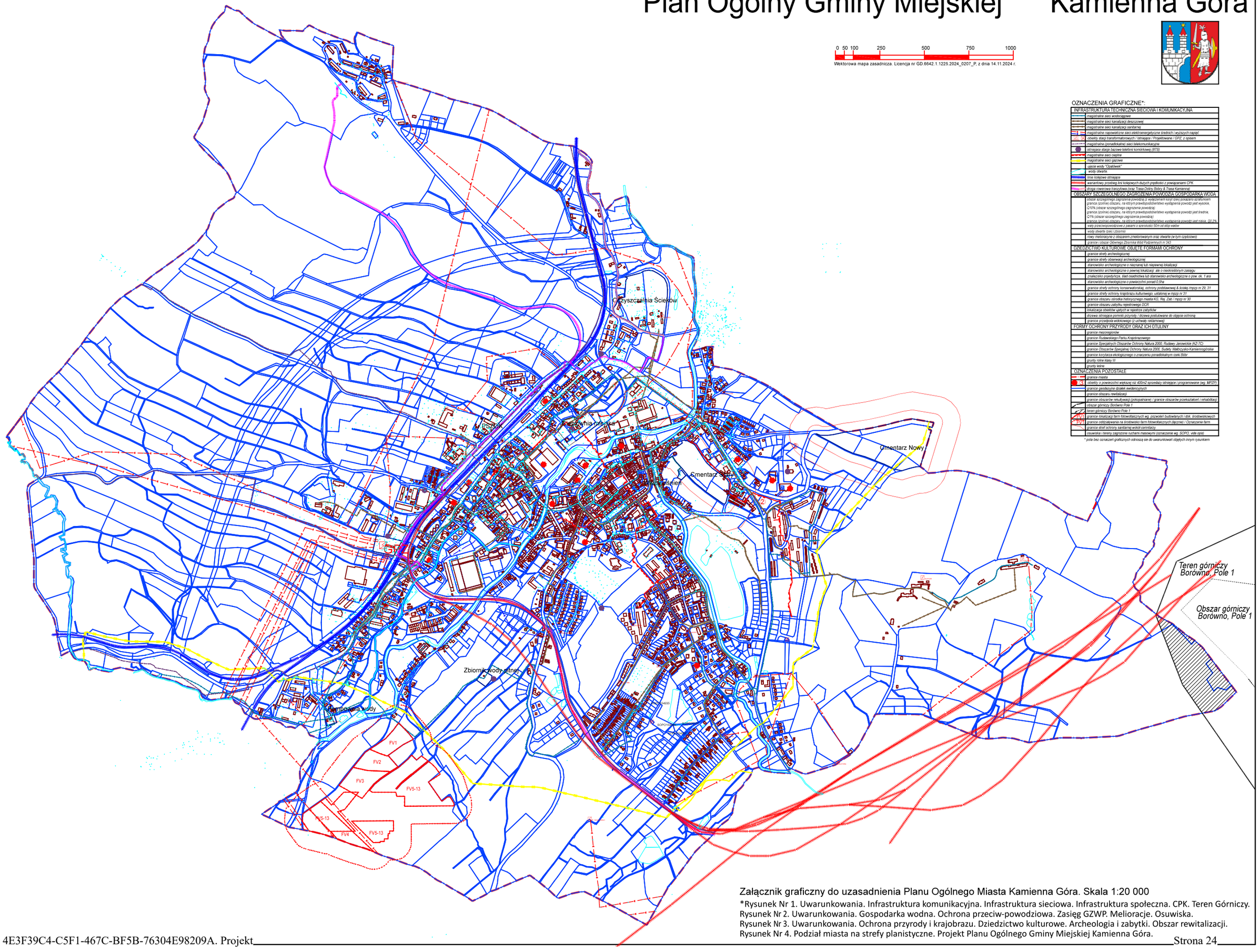
7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

[26] *Infrastruktura społeczna – obiekty i urządzenia, które stanowią materialną podstawę przekazu usług społecznych i socjalnych zdrowia, oświaty, kultury, sportu i rekreacji: urzędy administracji, zus, sąd, prokuratura, MOPS, cmentarze, ośrodki zdrowia, szpitale, żłobki, szkoły, przedszkola, CK, biblioteki, kina, kościoły, stadiony, hale sportowe*

[27] *Infrastruktura drogowa – sieci drogowe piesze i rowerowe oraz kolejowe z terenami do ich obsługi (dworce, stacje paliw, warsztaty samochodowe)*

[28] *Infrastruktura techniczna – urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne usługi dla miasta w zakresie elektroenergetyki (GPZ, stacje trafo), telekomunikacji (stacje bazowe), dostarczania wody (pompownie, zbiorniki, ujęcia wody) i ciepła (ciepłownia), usuwania ścieków (pompownie, oczyszczalnia ścieków) i odpadów (PSZOK)*

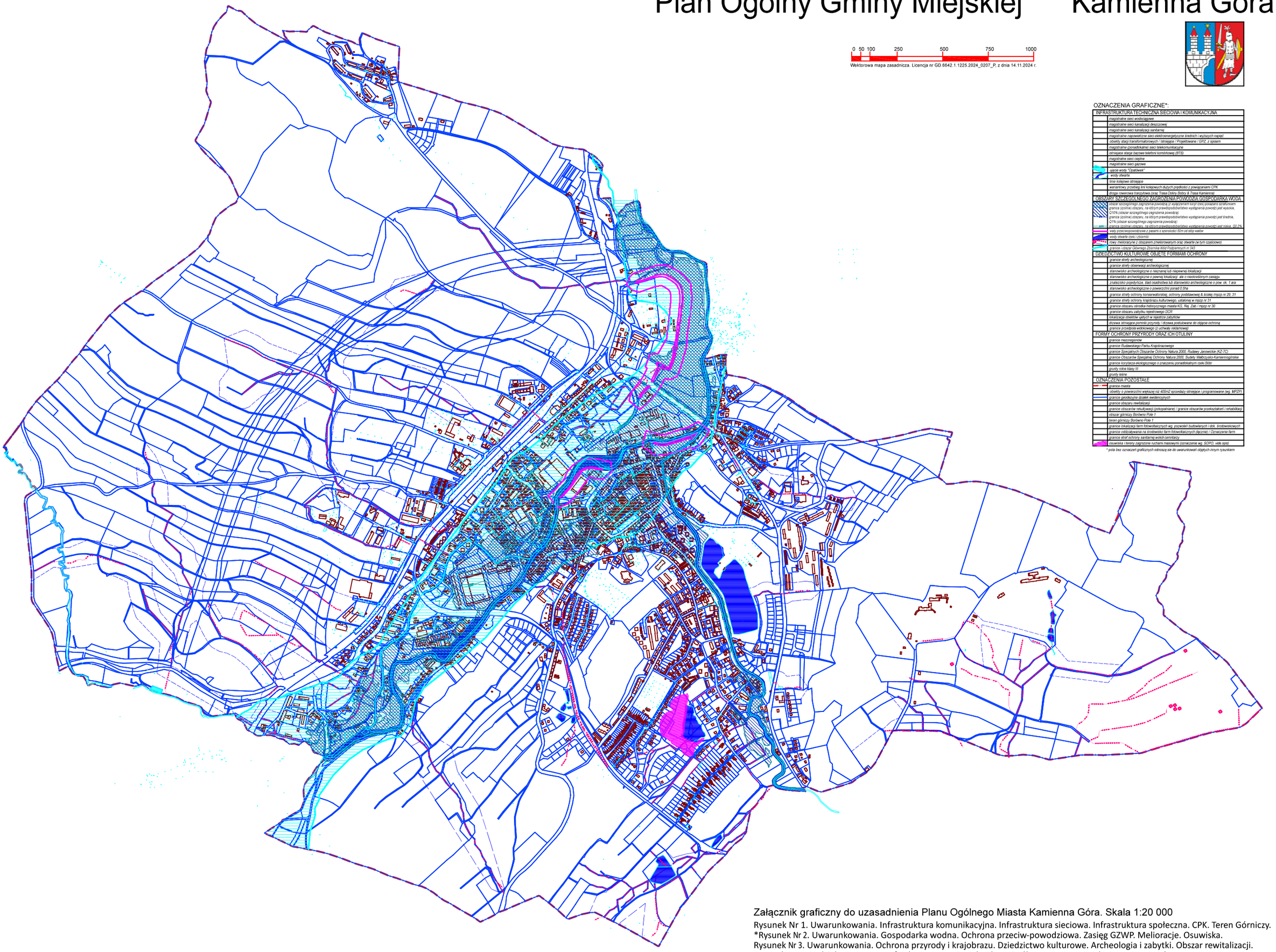
Plan Ogólny Gminy Miejskiej Kamienna Góra



Załącznik graficzny do uzasadnienia Planu Ogólnego Miasta Kamienna Góra. Skala 1:20 000

*Rysunek Nr 1. Uwarunkowania. Infrastruktura komunikacyjna. Infrastruktura sieciowa. Infrastruktura społeczna. CPK. Teren Górniczy.
Rysunek Nr 2. Uwarunkowania. Gospodarka wodna. Ochrona przeciw-powodziowa. Zasięg GZWP. Melioracje. Osuwiska.
Rysunek Nr 3. Uwarunkowania. Ochrona przyrody i krajobrazu. Dziedzictwo kulturowe. Archeologia i zabytki. Obszar rewitalizacji.
Rysunek Nr 4. Podział miasta na strefy planistyczne. Projekt Planu Ogólnego Gminy Miejskiej Kamienna Góra.

Plan Ogólny Gminy Miejskiej Kamienna Góra

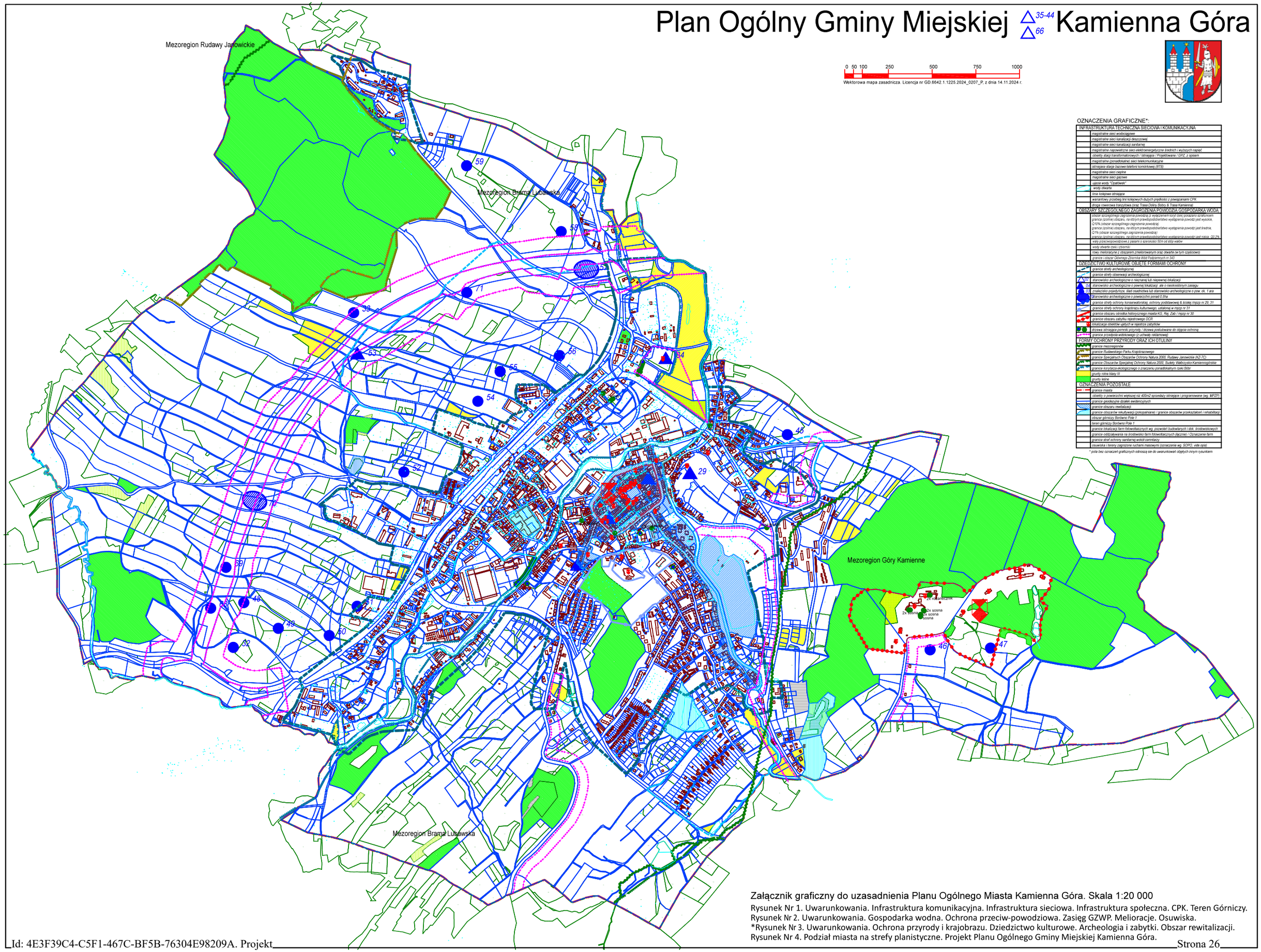


Załącznik graficzny do uzasadnienia Planu Ogólnego Miasta Kamienna Góra. Skala 1:20 000

Rysunek Nr 1. Uwarunkowania. Infrastruktura komunikacyjna. Infrastruktura sieciowa. Infrastruktura społeczna. CPK. Teren Górniczy.
*Rysunek Nr 2. Uwarunkowania. Gospodarka wodna. Ochrona przeciw-powodziowa. Zasięg GZWP. Melioracje. Osuwiska.
Rysunek Nr 3. Uwarunkowania. Ochrona przyrody i krajobrazu. Dziedzictwo kulturowe. Archeologia i zabytki. Obszar rewitalizacji.
Rysunek Nr 4. Podział miasta na strefy planistyczne. Projekt Planu Ogólnego Gminy Miejskiej Kamienna Góra.

Plan Ogólny Gminy Miejskiej Kamienna Góra

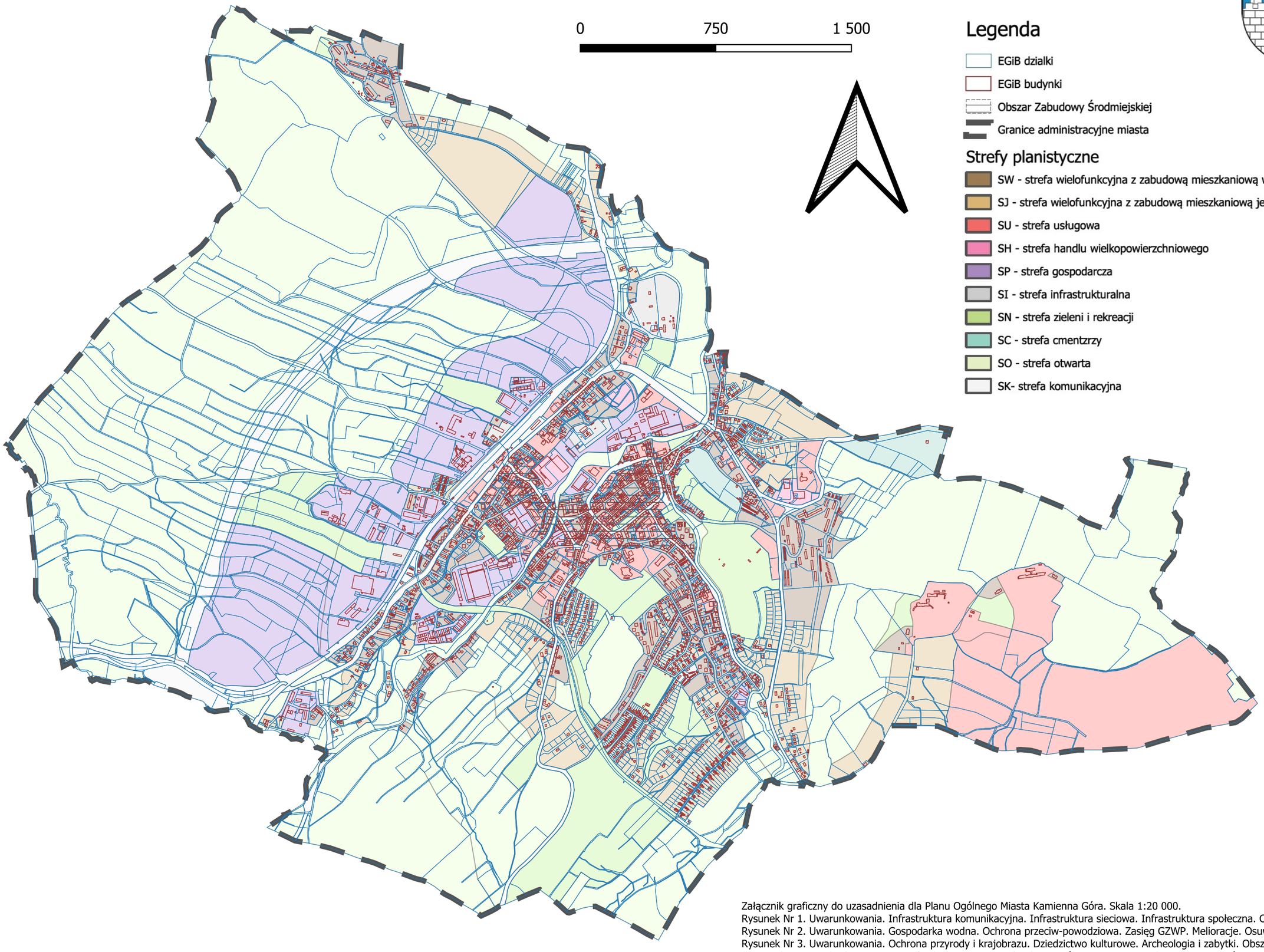
35-44
66



Załącznik graficzny do uzasadnienia Planu Ogólnego Miasta Kamienna Góra. Skala 1:20 000

Rysunek Nr 1. Uwarunkowania. Infrastruktura komunikacyjna. Infrastruktura sieciowa. Infrastruktura społeczna. CPK. Teren Górniczy.
Rysunek Nr 2. Uwarunkowania. Gospodarka wodna. Ochrona przeciw-powodziowa. Zasięg GZWP. Melioracje. Osuwiska.
*Rysunek Nr 3. Uwarunkowania. Ochrona przyrody i krajobrazu. Dziedzictwo kulturowe. Archeologia i zabytki. Obszar rewitalizacji.
Rysunek Nr 4. Podział miasta na strefy planistyczne. Projekt Planu Ogólnego Gminy Miejskiej Kamienna Góra.

Plan Ogólny Gminy Miejskiej Kamienna Góra



Załącznik graficzny do uzasadnienia dla Planu Ogólnego Miasta Kamienna Góra. Skala 1:20 000.
Rysunek Nr 1. Uwarunkowania. Infrastruktura komunikacyjna. Infrastruktura sieciowa. Infrastruktura społeczna. CPK. Teren Górniczy.
Rysunek Nr 2. Uwarunkowania. Gospodarka wodna. Ochrona przeciw-powodziowa. Zasięg GZWP. Melioracje. Osuwiska.
Rysunek Nr 3. Uwarunkowania. Ochrona przyrody i krajobrazu. Dziedzictwo kulturowe. Archeologia i zabytki. Obszar rewitalizacji.
*Rysunek Nr 4. Podział miasta na strefy planistyczne. Projekt Planu Ogólnego Gminy Miejskiej Kamienna Góra.