

## UCHWAŁA RADY GMINY KAMIENNA GÓRA

z dnia 24 kwietnia 2003 r.

## w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kamienna Góra

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. Nr 142 z 2001 r., poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139 z późn. zm.), oraz uchwał Rady Gminy Kamienna Góra nr VIII/36/01 z dnia 30 sierpnia 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kamienna Góra i nr XIII/60/01 z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany powyższej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kamienna Góra Rada Gminy Kamienna Góra uchwala, co następuje:

## R o z d z i a ł 1

## Ustalenia ogólne

## § 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kamienna Góra dla terenu w Krzeszowie z przeznaczeniem na potrzeby Specjalnej Strefy Ekonomicznej Małej Przedsiębiorczości S.A. w Kamiennej Górze.

## § 2

Ustalenia zmiany planu obejmują:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach.
2. Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu.
3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów, wynikające z potrzeb ochrony środowiska.

## § 3

Ilekróć w treści uchwały jest mowa o:

1. **zmianie planu** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały oraz zawarte na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik do uchwały,
2. **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych do tych ustaw,
3. **obszarze** – należy przez to rozumieć cały teren ograniczony granicami opracowania,
4. **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem,
5. **działce** – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu, przeznaczoną do zagospodarowania i zabudowy,
6. **wysokości budynków** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu otaczającego terenu (średnia dla narożników) do kalenicy,
7. **wskaźniku zabudowy terenu** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowanej,

8. **strefie skupienia obiektów usługowych** – należy przez to rozumieć część terenu, gdzie przewiduje się znaczący udział usług w zagospodarowaniu terenu.

## § 4

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek zmiany planu w skali 1:2000.
2. Ustalenia zmiany planu obowiązują na obszarze objętym na rysunku granicą opracowania.
3. Poniższe oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:
  - 1) Obowiązujące linie rozgraniczające tereny.
  - 2) Symbole przeznaczenia terenów.
  - 3) Zieleń towarzysząca.
  - 4) Obowiązująca linia zabudowy.
  - 5) Nieprzekraczalna linia zabudowy.
  - 6) Strefa skupienia obiektów usługowych.
  - 7) Akcent archeologiczny.
4. Ponadto na rysunku występują następujące oznaczenia, niebędące obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:
  - 1) Proponowany przebieg dróg wewnętrznych.
  - 2) Orientacyjny przebieg linii energetycznej 20 kV.
  - 3) Droga powiatowa nr 12133 Kamienna Góra – Mieroszów.
  - 4) Linia kolejowa nr 330, Kamienna Góra – Krzeszów.

## R o z d z i a ł 2

## USTALENIA SZCZEGÓLOWE

## § 5

Ustala się następujące przeznaczenie terenów.

1. Podstawowe przeznaczenie obszaru Specjalnej Strefy Ekonomicznej – SSE stanowi działalność gospodarcza – produkcja, magazyny, składy.
2. Określa się następujące przeznaczenie podstawowe na rysunku zmiany planu i oznacza się odpowiednio symbolami:
  - 1) Tereny działalności gospodarczej, oznaczone symbolem DzG.
  - 2) Tereny komunikacji kołowej – dróg i placów publicznych oznaczone symbolami KL1/2, KD.

- 3) Tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolem KK.
  - 4) Tereny zieleni trwałej wraz z ciekami wodnymi i rowami, oznaczone symbolem ZT.
  - 5) Tereny użytków rolnych, oznaczone symbolem R.
3. Na terenach działalności gospodarczej przeznaczenie uzupełniające stanowią usługi komercyjne.

## § 6

**Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu dla terenów oznaczonych symbolem DzG.**

1. Na terenach planuje się lokalizację obiektów produkcyjnych, usługowych oraz budynków biurowych i socjalnych.
2. Zagospodarowanie terenów będą stanowić ponadto:
  - 1) Parkingi.
  - 2) Obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
  - 3) Place manewrowe.
  - 4) Zieleń towarzysząca.
3. Ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych:
  - 1) W strefie skupienia obiektów usługowych – 0.1 ha.
  - 2) Na pozostałych terenach działalności gospodarczej – 1.0 ha.
4. Ustala się maksymalne wskaźniki zabudowy terenu:
  - 1) Dla terenów działalności gospodarczej – 0.35.
  - 2) Dla stref skupień obiektów usługowych – 0.5.
5. Ustala się maksymalną wysokość obiektów i budowli:
  - 1) Dla budynków z dachem płaskim – 7.5 m,
  - 2) Dla budynków z dachem stromym – 12 m,
  - 3) Dla elementów wyposażenia technologicznego (kominów, masztów itp.) – 15,0 m.
6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) Dachy budynków usługowych, biurowych i socjalnych powinny być dwu- lub wielospadowe i posiadać symetryczne połacie o spadku nie mniejszym niż 30°.
  - 2) Na obiektach produkcyjnych i magazynowych dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich.
  - 3) Ustala się, że podstawowe materiały elewacyjne stanowiąć będzie ceramika, tynk, kamień.
  - 4) Nie przewiduje się wykonywania elewacji, których podstawowy materiał wykończeniowy stanowiąć będzie blacha faldowa.
  - 5) Nakazuje się zróżnicowanie brył poprzez ich rozczłonkowanie oraz poprzez zastosowanie dodatkowych podziałów na elewacji i wprowadzenie detalu architektonicznego, w tym detalu nawiązującego do form tradycyjnych.
  - 6) Ustala się obowiązującą linię zabudowy o przebiegu określonym na rysunku zmiany planu.
  - 7) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy o przebiegu określonym na rysunku zmiany planu.
  - 8) Dla działek, gdzie nie są wyznaczone linie zabudowy, budynki należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi.
7. Ustala się warunki zagospodarowania terenów zielenią towarzyszącą:

- 1) Minimalny udział zieleni w powierzchni każdej z działek wynosi 20%.
- 2) Wzdłuż dróg publicznych wyznacza się pasy zieleni o minimalnej szerokości 5 m. Lokalizację zieleni przedstawia się na rysunku zmiany planu.
- 3) Na całym obszarze strefy wyznacza się tereny zieleni trwałej. Są one usytuowane przy granicach strefy oraz jako obudowa cieków wodnych i rowów. Do nasadzeń powinny zostać zastosowane głównie gatunki rodzinne, występujące w istniejących w sąsiedztwie skupiskach leśnych, z przewagą roślin zimozielonych. Należy utworzyć wielopiętrowy system zieleni z przewagą drzewa o wysokości 15 – 20 m.

8. Ogrodzenia działek od strony granicy SSE powinny zostać tak usytuowane i wykonane, aby nie były widoczne od terenów otaczających.

## § 7

**Ustala się dodatkowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu dla strefy skupienia obiektów usługowych.**

1. Przy obowiązującej linii zabudowy należy lokalizować obiekty usługowe o wysokości 10 – 12 m.
2. Budynki powinny mieć dachy strome o nachyleniu połaci 40-50°.
3. Podstawowy materiał elewacyjny powinny stanowić okładzina klinkierowa oraz tynki szlachetne.
4. Zaleca się, by większość budynków była zlokalizowana w układzie kalenicowym w stosunku do drogi powiatowej.
5. Zaleca się utworzenie we frontowej części strefy przestrzeni publicznej o wysokich walorach architektonicznych.
6. Planuje się wykonanie elementów małej architektury z klinkieru, kamienia naturalnego i drewna.

## § 8

**Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej.**

1. Dojazd do obszaru stanowi droga lokalna, oznaczona symbolem KL1/2, łącząca teren Specjalnej Strefy Ekonomicznej z drogą powiatową nr 12133, Kamienna Góra–Mieroszów.
2. Droga powiatowa jest oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem KL NR 12133.
3. Włączenie drogi lokalnej do drogi powiatowej nr 12133 musi spełniać warunki określone w przepisach szczególnych.
4. Obsługę komunikacyjną obszaru stanowi wyżej wymieniona droga lokalna oraz droga dojazdowa, oznaczona symbolem KD.
5. Ustala się szerokość drogi lokalnej na 14 m w liniach rozgraniczających, przewiduje się jezdnię o szerokości 6,5 m, dwustronne chodniki, jednostronny pas zieleni.
6. Ustala się szerokość drogi dojazdowej na 12 m w liniach rozgraniczających, planuje się jezdnię o szerokości 6,5 m i dwustronne chodniki.
7. Dopuszcza się realizację niepublicznych dróg wewnętrznych o parametrach dostosowanych do charakteru i wielkości ruchu.
8. Dopuszcza się prowadzenie dróg wewnętrznych przez tereny zieleni trwałej.

9. Włączenie dróg wewnętrznych do dróg publicznych odbywa się za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi publicznej.
10. Proponowany przebieg dróg wewnętrznych przedstawia się na rysunku zmiany planu.
11. Miejsca postojowe i place manewrowe dla wszystkich pojazdów związanych z użytkowaniem terenu umieszcza się na działkach budowlanych.
12. Przez obszar przebiega linia kolejowa nr 330 relacji Kamienna Góra – Krzeszów, jednotorowa, niezelektryfikowana, oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem KK (na terenie objętym zmianą planu) i oznaczeniem KK nr 330 poza obszarem objętym zmianą planu.
13. Lokalizacja inwestycji musi zapewniać sprawny i bezpieczny ruch pociągów na linii kolejowej, także w momencie ich modernizacji, mimo czasowo zawieszonoego ruchu pociągów.
14. Usytuowanie obiektów budowlanych i zieleni w sąsiedztwie linii kolejowej musi być zgodne z przepisami szczególnymi.

#### § 9

#### Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Obszar będzie zaopatrywany w wodę z komunalnej sieci wodociągowej.
2. Obszar będzie wyposażony w komunalną sieć kanalizacji rozdzielczej.
3. Wszystkie place i powierzchnie utwardzone będą wyposażone w sieć kanalizacji deszczowej.
4. Do czasu realizacji komunalnej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i ich okresowe wywożenie do komunalnej oczyszczalni ścieków.
5. W przypadku występowania ścieków technologicznych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej lub bezodpływowych zbiorników ścieków, należy je podczyścić na terenie zakładu, który je wytwarza.
6. W razie wystąpienia zanieczyszczeń olejowych należy je odprowadzić do wydzielonych szczelnych zbiorników z zastosowaniem łapaczy oleju.
7. Wody opadowe z terenów mogących zanieczyścić wody powierzchniowe należy oczyszczać w stopniu zapewniającym spełnienie warunków zawartych w przepisach szczególnych.
8. Zakazuje się odprowadzania ścieków do gruntu.
9. Gospodarkę ściekową należy realizować w sposób zapewniający ochronę zasobów wodnych.
10. Nie dopuszcza się wykorzystywania kolejowego rowu odwadniającego do odprowadzania ścieków.
11. Odpady stałe będą gromadzone w odpowiednich pojemnikach i okresowo wywożone na komunalne wysypisko śmieci.
12. Powstające odpady związane z działalnością gospodarczą gromadzone muszą być w odpowiedni sposób na posesji właściciela terenu i kierowane do odbioru przez specjalistyczne firmy wg zawartych umów cywilno-prawnych.
13. Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie odbywać się zgodnie z warunkami wydanymi przez Zakład Energetyczny.

14. Przez obszar przebiegają linie energetyczne 20 kV, których orientacyjny przebieg przedstawia się na rysunku zmiany planu.
15. Lokalizacja zabudowy oraz zieleni w sąsiedztwie linii energetycznych musi spełniać wymogi przepisów szczególnych.
16. Zaopatrzenie w ciepło powinno odbywać się przy zastosowaniu ogrzewania o niskiej lub zerowej emisji zanieczyszczeń, np.: elektrycznego, gazowego, olejowego.
17. Główne przewody infrastruktury będą prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
18. Na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację obiektów infrastruktury, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

#### § 10

#### Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska.

1. Na terenach działalności gospodarczej projektowana zabudowa i urządzenia technologiczne nie mogą ujemnie, poza dopuszczalne normy, oddziaływać na środowisko przyrodnicze, a ich uciążliwość powinna być ograniczona w obrębie granic własnościowych poszczególnych zakładów.
2. Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko będą poddane procedurze ocen oddziaływania na środowisko według zapisów ustawy Prawo ochrony środowiska z 27 kwietnia 2001 r. (Dz. U. Nr 62 z 2001 r., poz. 627 z późn. zm.).
3. Zabrania się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.
4. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania może być wymagane należy uzgodnić z właściwym terenowo Inspektorem Sanitarnym.
5. Teren jest położony na obszarze Zbiornika Wód Podziemnych nr 342 „Niecka Wewnętrznsudecka Krzeszów”. Z tego względu na terenach działalności gospodarczej należy szczególnie chronić środowisko gruntowo-wodne.
6. Zabrania się dokonywania zmian stosunków wodnych niekorzystnych dla środowiska.
7. Zagospodarowanie terenu należy prowadzić w sposób niezbędny dla ochrony wód, gleby i powietrza.
8. Przy pracach ziemnych wprowadza się obowiązek zdjęcia humusu i wykorzystania na cele produkcji rolnej i rekultywacji terenu.
9. Obszar objęty zmianą planu znajduje się w odległości około 1,5 kilometra od zabytkowego zespołu cysterskiego w Krzeszowie.
10. Wszelkie zamierzenia budowlane wymagają uzgodnienia z odpowiednim terenowo Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
11. Nakazuje się przestrzeganie w pełni ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy i urzą-

dzenia terenu oraz urządzenie pasów zieleni, aby zminimalizować negatywny wpływ Strefy na krajobraz.

12. Obszar objęty zmianą planu jest położony w rejonie występowania stanowisk archeologicznych.
13. Prace ziemne muszą być bezwzględnie prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim Inspekcji Zabytków Archeologicznych Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków, a w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe.
14. Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków Inspekcji Zabytków Archeologicznych o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z siedmiodniowym wyprzedzeniem celem zorganizowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego. W uzasadnionych przypadkach może nastąpić konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

### R o z d z i a ł 3

#### USTALENIA KOŃCOWE

##### § 11

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139 z późn. zm.), wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości do zastosowania w razie zbycia

przez właścicieli nieruchomości objętych niniejszą zmianą planu, w terminie 5 lat od dnia jej obowiązywania.

##### § 12

W odniesieniu do terenu stanowiącego przedmiot niniejszej uchwały tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kamienna Góra uchwalonego uchwałą nr IV/15/93 Rady Gminy w Kamiennej Górze z dnia 28 kwietnia 1993 r. (Dz. Urz. Woj. Jeleniogóskiego Nr 18, poz. 109 z 1993 r.; zmiana: Dz. Urz. Woj. Jeleniogóskiego Nr 52, poz. 226 z 1994 r., Nr 13, poz. 20 z 1998 r., Nr 33, poz. 57 z 1998 r., Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 59, poz. 704 z 2001 r., Nr 63, poz. 779 z 2001 r., Nr 161, poz. 2261 z 2001 r.).

##### § 13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kamienna Góra.

##### § 14

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY

*TADEUSZ GABRYŚ*

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU Zagospodarowania PRZESTRZENNEGO Gminy  
KAMIENNA GÓRA DLA TERENU W KRZESZOWIE Z PRZEZNACZENIEM  
NA POTRZEBY SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ  
MAŁEJ PRZEDSIĘBIORCZOŚCI S.A. W KAMIENNEJ GÓRZE  
SKALA 1:2000

ZAWIADOMIENIE DO UCHWAŁY  
RADY Gminy KAMIENNA GÓRA  
NR 12133/03  
Z DZIAŁALNOŚCI  
ZAKŁADU PRZEMISŁOWEGO

KL1/2 NR 12133

LEGENDA

	GRANICA OŚCZĄRU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU		PRZEZNACZENIE TERENU
	OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA ZMIANY PLANU		DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARZA
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY		ZBIERNIWA
	ZIELIKOTWARZĄCA		LIŚCIOLINE
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABIEGOWY		DRUGA LANKALNA
	NIEPRZETRZĄCZALNA LINIA ZABIEGOWY		DRUGA TRAJA DOKWA
	STREFA GRUPIENIA OBJĘTEGO TERENOWICZ		LINIA KOLEJOWA
	ALCENI ARCHITEKTONICZNY		WYKAZANIE
	PROPOZYCYJNY PRZEBIEG DROGI WYKAZANIE		PROPOZYCYJNY PRZEBIEG DROGI WYKAZANIE
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG LINIENIEZCZAJĄCY		ORIENTACYJNY PRZEBIEG LINIENIEZCZAJĄCY
	DRUGA POWIATOWA NR 12133 NR 12133		DRUGA POWIATOWA NR 12133 NR 12133
	WYKAZANIE		WYKAZANIE
	WYKAZANIE		WYKAZANIE
	WYKAZANIE		WYKAZANIE
	WYKAZANIE		WYKAZANIE
	WYKAZANIE		WYKAZANIE

Województwo dolnośląskie  
Powiat Kamiennogórski  
Gmina Kamienna Góra  
ul. ...  
...  
...

