UCHWAŁA Nr XVI/129/2000

Rady Miejskiej w Przemkowie
z dnia 15 lutego 2000 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowo – składowych i komercyjnej działalności usługowej w Przemkowie przy ulicach Fabrycznej i Zielonej

Na podstawie art. 7 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496 i Nr 132, poz. 622, z 1997 r. Nr 9, poz.43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734 i Nr 123, poz. 775, z 1998 r. Nr 155, poz. 1014 i Nr 162, poz. 1126/ oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 i Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279) Rada Miejska w Przemkowie uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowo – składowych i komercyjnej działalności usługowej w Przemkowie przy ulicach Fabrycznej i Zielonej.
2. Planem objęte są działki nr nr 259/1, 259/2, 268, 269, 270/7, 270/3, 271, 273/1. 273/3 i 273/5 o ogólnej powierzchni 10,2230 ha, w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1 : 1.000.
3. Na plan składają się: niniejsza uchwała i rysunek planu w postaci załącznika graficznego w skali 1 : 1.000.
4. Ustalenia planu obejmują:
   1) ogólne zasady zagospodarowania, uzbrojenia i obsługi komunikacyjnej terenów, określone w Rozdziale II niniejszej uchwały,
   2) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów wyodrębnionych przez linie rozgraniczające, określone w Rozdziale III niniejszej uchwały,
   3) skutki prawne uchwalenia planu oraz przepisy przejściowe i końcowe, w Rozdziale IV niniejszej uchwały,

§ 2.

Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:
1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia wymienione w niniejszej uchwale, a w szczególności w § 1 ust. 4.2.,
2) przepisach szczególnych – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
3) terenie – obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem funkcji podstawowej lub funkcji alternatywnej i uzupełniającej,

4) działce budowlanej – wydzieloną część terenu przeznaczoną pod zabudowę,
5) funkcji lub sposobie użytkowania – dominujące funkcje terenu,
6) przeznaczeniu dopuszczalnym – przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają funkcje podstawowe,
7) uciążliwości – zjawiska, stany lub działalności stwarzające zagrożenia dla ludności i środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza, wód podziemnych i zanieczyszczenia odpadami,
8) liczbie kondygnacji – liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suteren i poddaszy użytkowych.

§ 3.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych przez linie rozgraniczające, o których mowa w Rozdziale III uchwały, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej oraz ogólnych zasad zagospodarowania określonych z Rozdziale II.

Rozdział II
Ogólne zasady zagospodarowania terenów

§ 4.

1. Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, pokazane na rysunku planu jako:
   1) linie ciągle – oznaczają ściśle określone, obowiązujące granice terenów,.
   2) linie przerywane – oznaczają postulowane lub orientacyjne granice terenów możliwe do skorygowania lub ich zaniechania, jeżeli:
      a) wynika to z konieczności regulacji stanu prawnego nieruchomości,
      b) wynika to z potrzeb inwestycyjnych a proponowana zmiana nie spowoduje istotnego pogorszenia warunków funkcjonowania wydzielonego terenu i obszarów bezpośrednio z nim sąsiadujących,
      c) dotyczy przypadków, dla których można zastosować procedurę wywłaszczeniową, określona w przepisach szczególnych.
2. Zmiany linii rozgraniczenia, o których mowa w pkt 1.2., mogą być dokonywane wyłącznie w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Wewnętrzne podziały terenów wskazane na rysunku planu są orientacyjne i dopuszcza się ich zmianę przy zachowaniu ustalonej formy zabudowy i warunków użytkowych wydzielonych działek.

§ 5.

Określone w planie podstawowe funkcje terenów mogą być rozszerzone o funkcje uzupełniające (w tym dopuszczalne) o ile nie kolidują one z funkcjami podstawowymi i nie zmieniają ogólnego zagospodarowania obszaru oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 6.

Przedmiotem ustaleń planu są:
1) tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem nieuciążliwych usług komercyjnych - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, z możliwością lokalizacji budynków socjalnych – oznaczone symbolem **MWn**,

3) tereny usług komercyjnych – oznaczone symbolem **UC**, obejmujące usługi nieuciążliwe, w szczególności dystrybucyjne (handel, transport, łączność, finanse, usługi renowacyjne o wyspecjalizowanym charakterze (serwisy techniczne), usługi informatyczne, obiekty administracyjne,
4) tereny usług technicznych i drobnej wytwórczości, oznaczone symbolem **U**, obejmujące w szczególności zakłady rzemieślnicze, usługowo – produkcyjne, warsztaty naprawcze, towarzyszące im magazyny itp.,
5) tereny przemysłu, baz i składów – oznaczone symbolem **P, S** obejmujące zakłady produkcyjne, bazy przedsiębiorstw budowlanych, transportowych i gospodarki komunalnej, magazyny, tereny usług technicznych i zakłady rzemieślnicze ,
6) tereny zieleni publicznej urządzonej publicznej i zieleni izolacyjnej – oznaczone symbolami **ZP** i **ZI**,
7) tereny urządzeń technicznych infrastruktury oznaczone symbolami: **WZ** – dla urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę i **EE** – dla urządzeń elektroenergetyki,
8) tereny urządzeń obsługi komunikacji samochodowej - miejsca postojowe, parkingi wraz z urządzeniami pomocniczymi, oznaczone symbolem **KSP**,
9) tereny ulic oznaczone symbolami **Z** – dla dróg i ulic głównego układu komunikacyjnego, **L** – dla ulic lokalnych (osiedlowych) i **D** – dla ulic dojazdowych.

§ 7.

1. Na terenie objętym planem wyklucza się lokalizację inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska naturalnego i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć warunki środowiska, określonych w przepisach szczególnych.
2. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o wielkości dopuszczalnej ich emisji, określonej w przepisach szczególnych.
3. Zakazuje się wprowadzania do gruntu jakichkolwiek substancji mogących pogorszyć stan czystości wód podziemnych.
4. Uciążliwości dla środowiska naturalnego wywołana przez obiekty lub prowadzona działalność nie może przekraczać granic wyznaczonego w planie i decyzji administracyjnej własnego terenu.
5. Ze względu na położenie obszaru objętego planem z obrębie Przemkowskiego Parku Krajobrazowego zabrania się:
   1) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
   2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu lub przyczyniających się do rozwoju erozji eolicznej na obszarach pozbawionych pokrywy roślinnej,
   3) prowadzenia prac powodujących negatywne zmiany stosunków wodnych, likwidowanie drobnych zbiorników wodnych oraz składowanie w nich odpadów i zrzutów ścieków,
   4) biwakowania i parkowania pojazdów poza miejscami wyznaczonymi oraz palenia ognisk i zakłócania ciszy.
6. Zagospodarowanie i wykorzystanie Parku w celach rolniczych, leśnych i innych celach gospodarczych nie może prowadzić do obniżenia jego wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych.
7. W obrębie Przemkowskiego Parku Krajobrazowego wprowadza się obowiązek uzgadniania z Wojewodą Dolnośląskim:
   1) realizacji dróg i obiektów infrastruktury technicznej,
   2) wykonywania prac ziemnych i melioracyjnych,
   3) wykonywania innych prac powodujących przekształcenie krajobrazu.

§ 8.

1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:
   1) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod budowę lub zagospodarowanie powinno następować kompleksowo i wyprzedzać realizacje zabudowy,
   2) sieci istniejące, modernizowane i projektowane należy prowadzić w granicach rozgraniczenia ulic. Dopuszcza się odstępstwo od tej zasady przy zapewnieniu niezmienionych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w Rozdziale III.
   3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia inżynieryjnego jako towarzyszącym inwestycjom na własnych terenach inwestora.
2. Dla niżej podanych rodzajów infrastruktury ustala się:
   1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: zasilanie obszaru z magistral wodociągowych ∅ 150 biegnących wzdłuż ulicy Zielonej i równolegle do ul. Fabrycznej – przez ujęcie wody nr 1 (teren **22 WZ**). Sieć należy prowadzić wewnątrz linii rozgraniczenia ulic i wyposażyć z hydranty.
   2) w zakresie odprowadzenia ścieków: budowa przyłączy kanalizacyjnych do istniejącego kolektora ∅ 0,4/∅ 0,5,
   3) w zakresie zaopatrzenia w gaz: doprowadzenie i rozprowadzenie sieci gazowej w obszarze objętym planem według posiadanej przez Zarząd Gminy i Miasta koncepcji – z końcówki magistralnego gazociągu znajdującego się u zbiegu ulic Zielonej i Mickiewicza poza obszarem objętym planem.
   4) w zakresie elektroenergetyki: przebiegająca przez obszar opracowania napowietrzna linia średniego napięcia 20 kV może kolidować z elementami zagospodarowania i zabudowy terenu. Wzdłuż pasa o szerokości po 12 m od linii nie dopuszcza się urządzania składowisk otwartych i urządzania miejsc pracy. W razie wystąpienia kolizji z zabudową i zagospodarowaniem terenów, wynikających z przepisów szczególnych, poszczególne odcinki lub całą linię należy przełożyć lub skablować. Linie kablowe niskiego napięcia prowadzić w granicach ulic, zintegrowane złącza z szafkami pomiarowymi umieszczać w granicach działek. Wymagane parametry oświetlenia dla poszczególnych kategorii ulic podano na rysunku planu.
   5) w zakresie telekomunikacji: sieć telekomunikacyjną należy prowadzić jako kanalizację kablową z przyłączeniem do lokalnej centrali w Przemkowie.
   6) w zakresie gospodarki odpadami: nieczystości należy składować w szczelnych pojemnikach na terenie posesji i następnie w sposób zorganizowany wywozić na wysypisko komunalne.

§ 9.

1. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu i dojścia z drogi publicznej dla każdej wyodrębnionej działki budowlanej, odpowiednio do jej przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz wymagań osób niepełnosprawnych i ochrony przeciwpożarowej.
2. Ustalone linie rozgraniczenia ulic dojazdowych mogą być poszerzone lub zwężone pod warunkiem:
   1) zapewnienia normatywnego rozmieszczenia w nich urządzeń i sieci infrastruktury projektowanych dla potrzeb obsługiwanego terenu.
   2) zachowania właściwych warunków parametrów technicznych ulic, zapewniających poprawna obsługę komunikacyjną obszaru.
3. Korekty, o których mowa w ust. 2 mogą być dokonywane w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
4. W granicach linii rozgraniczających ulic mogą być lokalizowane urządzenia związane z obsługą komunikacji jak: zatoki., parkingi, kioski, elementy małej architektury i reklamy, z zachowaniem wymagań obowiązujących przepisów szczególnych.

5. Przy modernizacji i budowie nowych ulic postuluje się równoległe wprowadzanie nasadzeń drzew liściastych.
6. Zakazuje się urządzania wjazdów z poszczególnych terenów, wymienionych w § § 13. 14, 15, 16, 18 i 23 bezpośrednio z ulicy Fabrycznej. Obsługa komunikacyjna tych terenów może odbywać się wyłącznie za pośrednictwem ulic dojazdowych i osiedlowych, wymienionych w § 12.
7. Podane w ustaleniach szczegółowych Rozdziału III odległości linii zabudowy należy mierzyć od krawędzi jezdni.

§ 10.

Ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenów budowlanych oraz kształtowania zabudowy:

1. Usytuowanie budynków na działce budowlanej powinno:
   - być dostosowane do ustalonych w planie linii zabudowy,
   - zapewnić wymagane przez przepisy szczególne odległości budynków od granic i o ochronie przeciwpożarowej.
2. Dla terenów przemysłu, baz, składów, usług publicznych i usług komercyjnych należy zapewnić zagospodarowanie wewnętrznych terenów, umożliwiające parkowanie pojazdów i wyjazd samochodów przodem.
3. Obiekty budowlane, w szczególności budynki, należy projektować z wykorzystaniem zarówno technologii tradycyjnych jak i nowoczesnych lekkich konstrukcji energooszczędnych.
4. Dla nowoprojektowanych oraz przebudowywanych obiektów ustala się nieprzekraczalną wysokość 3 kondygnacji lub 12 m, licząc od poziomu zerowego budynku do szczytu dachu. Dla budynków projektowanych na terenach poeksploatacyjnych maksymalną wysokość należy każdorazowo określać na podstawie dokładnych geotechnicznych badań gruntu, celem stwierdzenia jego nośności i stopnia stabilizacji.
5. Poziom zerowy dla budynków przemysłowych, składowo – magazynowych i warsztatowo – garażowych nie może przekraczać 0,45 m nad poziom terenu a dla pozostałych budynków nie może być wyższy niż 0,70 m.
6. Dopuszcza się formę dachów cylindrycznych, płaskich jedno – oraz dwu – i więcej spadowych. Kąt nachylenia dachu w budynkach niemieszkalnych nie powinien być większy niż 30^0, z wyjątkiem poddaszy użytkowych oraz sytuacji wynikających z potrzeb technologicznych.
7. Inwestorzy wszystkich nowoprojektowanych oraz modernizowanych, rozbudowywanych i remontowanych budynków muszą uwzględniać konieczność podniesienia ich estetyki.
8. Przy zagospodarowywaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę szczególną uwagę należy zwrócić na kompozycję zieleni, w tym sadzenia żywopłotów, szpalerów drzew i krzewów, oraz skupisk drzew ozdobnych.
9. Wyklucza się stosowanie zewnętrznych elementów zagospodarowania jak ogrodzenia, kraty, bramy itp. wykonanych z żebrowanej stali zbrojeniowej oraz innych materiałów odpadowych, wpływających negatywnie na estetykę obiektów.
10. Wprowadza się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i innych obiektów o podobnym charakterze. Istniejące obiekty tego typu przeznacza się do likwidacji.
11. Dopuszcza się lokalizację kiosków zblokowanych z przystankami w ramach całościowego programu lub wymiany na nowe.
12. Dla wszystkich terenów przeznaczonych do zagospodarowania lub jego zmiany wymagane jest opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu wraz ze szkicowymi koncepcjami architektonicznymi obiektów i przedłożenia ich Zarządowi Gminy celem akceptacji.

Rozdział III
Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

§ 11.

W treści szczegółowych zasad zagospodarowania terenów funkcje terenu oznaczone są symbolami liczbowymi i literowymi, przy czym liczba oznacza kolejny numer terenu a litery jego funkcję (sposób użytkowania). Funkcja podstawowa (dominująca) podana jest przed a uzupełniająca lub alternatywna po znaku „ / ".

§ 12.

Dla terenów komunikacji ustala się:

1. Teren **1D1/2** - projektowana ulica dojazdowa o dwóch pasach ruchu z obustronnymi chodnikami, możliwość lokalizacji zatok postojowych od strony terenu 11MN, wymagane oświetlenie drogi i zakończenia ulicy placem manewrowym zwrotnym, dopuszcza się możliwość rozbudowy drogi i wyjazdu prawostronnego w ulicę Fabryczną, postulowane obsadzenie obustronne ulicy drzewami; szerokość pasa drogowego 12,0 m.
2. Teren **2D1/2** - projektowana ulica dojazdowa, jednojezdniowa o szerokości min. 6,0 m.; dwa pasy ruchu wymagane oświetlenie drogi i min. jednostronny chodnik od strony terenu 13ZP; szerokość pasa drogowego 10,0-12,0 m .
3. Teren **3L1/2** – ulica lokalna jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu i min. szer.7,0 m, wskazane obustronne chodniki; szerokość pasa drogowego 15,0 m; wymagane oświetlenie ulicy i obustronne chodniki; postulowane obsadzenie ulicy obustronne drzewami.
4. Teren **4L1/2** – projektowana ulica lokalna, jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu; szerokość jezdni min. 7,0 m, szerokość pasa drogowego 15,0 m, wskazane obustronne chodniki i oświetlenie ulicy; postulowane obustronne obsadzenie ulicy drzewami; dopuszczalna lokalizacja reklam w formie zorganizowanej i uporządkowanej; dopuszczalne zatoki postojowe.
5. Teren **5D1/2** – projektowana ulica dojazdowa jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu, szer. jezdni 6,0 m, zakończona placem manewrowym zwrotnym; wskazana lokalizacja zatok postojowych i oświetlenie ulicy; dopuszcza się lokalizacje reklam w formie zorganizowanej i uporządkowanej; wskazany min. jednostronny chodnik.
6. Teren **6Z1/2** - fragment pasa drogowego ulicy zbiorczej (istniejąca ulica Fabryczna jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu, szer. jezdni min. 7,0 m.)
7. Teren **7Z1/2** - fragment pasa drogowego ulicy zbiorczej (istniejąca ulica Fabryczna jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu, szer. jezdni min. 7,0 m.)
8. Teren **8D1/2** - projektowana ulica dojazdowa, szer. jezdni 6,0 m, dwa pasy ruchu, zakończona placem manewrowym; szer. pasa drogowego 10,0 m., wskazane oświetlenie ulicy i min. jednostronny chodnik.

§ 13.

Dla terenu oznaczonego **9ZI/KSP** ustala się:

1. Teren przeznaczony pod zieleń izolacyjną.
2. Dopuszczalne przeznaczenie części terenu pod parking lub garaże samochody osobowe dla mieszkańców okolicznych terenów- nie więcej niż 40% powierzchni terenu.
3. Projektowana zieleń nie może ograniczać widoczności ulicy zbiorczej – Fabrycznej.
4. Dopuszcza się możliwość rozbudowy ulicy dojazdowej 1D1/2 i wpięcie w ulicę Fabryczną.

5. Wskazane jest wyznaczenie trasy rowerowej i pieszej w tym terenie, tj. po południowej stronie ulicy Fabrycznej.
6. Zachowanie i wkomponowanie w układ zieleni istniejącego obiektu fortyfikacyjnego przy skrzyżowaniu ulic Zielonej i Fabrycznej.

§14.

Dla terenu oznaczonego **10MN/U** ustala się:

1. Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z uzupełniającą funkcją usługową; usługi wbudowane lub w projektowanych obiektach wolnostojących.
2. Dopuszcza się podział wtórny na działki o powierzchni nie mniejszej niż 750 m^2 z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych lub nie przekraczających granic działki swoją uciążliwością.
3. Wysokość zabudowy dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym lub bez.
4. Ustala się obowiązek realizacji nowej zabudowy o charakterze i z detalami właściwymi dla budynków istniejących w sąsiedztwie, objętych strefą „B" ochrony konserwatorskiej.
5. Linia zabudowy:
   - min. 6,0 m. od krawędzi jezdni ulicy 1D1/2
   - min. 8,0 m. od krawędzi jezdni ulicy Zielonej.

§15.

Dla terenu oznaczonego **11MNw** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności, tzw. „małe domy mieszkalne".
2. Wysokość zabudowy dwie lub trzy kondygnacje z poddaszem użytkowym lub bez.
3. Linia zabudowy:
   - min. 8,0 m. od krawędzi jezdni ulicy **1 D1/2**
   - min. 10,0 m. od krawędzi jezdni ulicy Zielonej
4. Dopuszcza się możliwość wprowadzenia usług nieuciążliwych w parterach budynków.
5. Należy uwzględnić ustalenia § 8. pkt 2.4.

§16.

Dla terenu oznaczonego **12UC/MN** ustala się:

1. Teren przeznaczony pod zabudowę usługową (usługi komercyjne).
2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako obiektu wolnostojącego lub integralnie powiązanego z bryłą budynku usługowego.
3. Wskazana lokalizacja kubatury (akcentu architektonicznego) na zamknięciu ulicy **2 D1/2**.
4. Wysokość zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji.
5. Należy uwzględnić ustalenia § 8. pkt 2.4.

§17.

Dla terenu oznaczonego **13ZP** ustala się:

1. Teren przeznaczony pod zieleń urządzoną publiczną.
2. Wskazane odpowiednie zabezpieczenie obiektów fortyfikacyjnych w tym obszarze.
3. Ustanawia się ochronę populacji nietoperzy, zamieszkujących wnętrze w/w urządzeń fortyfikacyjnych.
4. Zaleca się wykorzystanie wzniesienia sztucznie ukształtowanego nasypu dla celów organizacji punktu widokowego na znajdujący się w sąsiedztwie zabytek, jakim jest obiekt „odlewni"(położony poza zasięgiem niniejszego planu od strony wschodniej).
5. Konieczna likwidacja „dzikiego" wysypiska śmieci, istniejącego w zachodniej części terenu.

§18.

Dla terenu oznaczonego **14UC** ustala się:

1. Teren przeznaczony pod usługi komercyjne.
2. Wysokość obiektu jedna kondygnacja,
3. Architektura indywidualna.
4. Konieczność zapewnienia miejsc postojowych na terenie własnym inwestora w związku z prowadzoną usługą komercyjną.
5. Zieleń wysoką na działce projektować tak, nie zasłaniać widoku w/w obiektu zabytkowego „odlewni" z terenu **13 ZP**.
6. Należy uwzględnić ustalenia § 8. pkt 2.4.

§19.

Dla terenu oznaczonego: **15 UC/P/S, 16 UC/S** i **17 UC/P/S** ustala się:

1. Teren przeznaczony pod usługi komercyjne alternatywnie pod przemysł, bazy, składy, magazyny i bazy przedsiębiorstw budowlanych , transportowych i gospodarki komunalnej; hurtowni itp..
2. Uciążliwość nie może przekraczać granic działki prowadzenia działalności gospodarczej.
3. Wysokość obiektów dwie lub trzy kondygnacje bez przekraczania 12,0 m. według warunków określonych w rozdziale II „ogólnych zasad zagospodarowania terenu".
4. Dopuszcza się podział wtórny terenu lub scalenie w/w terenów w większą działkę w zależności od potrzeb inwestycyjnych.
5. Linia zabudowy:
   - 10,0 m. od krawędzi jezdni **4 L1/2**
   - 10,0 m. od krawędzi jezdni **3 L1/2**
6. Na działce należy przewidzieć urządzenia obsługi komunikacyjnej – parkingi, place manewrowe, itp..
7. Zaleca się nasadzenia zieleni izolacyjnej na terenie inwestora od strony wschodniej (istniejących ogródków działkowych).
8. Obsługa komunikacyjna od strony ulicy **4 L1/2**.

§20.

Dla terenów oznaczonych: **18 P/UC, 19 P/UC, 25 P/UC,26 P/UC** i **27 P/UC** ustala się:

1. Teren przeznaczony pod przemysł, bazy i zaplecza przedsiębiorstw, składy i magazyny oraz handel i usługi komercyjne techniczne, biurowe i administracyjne.
2. Istnieje możliwość połączenia terenów **18 P/UC** i **19 P/UC** w jedną większą działkę w zależności od potrzeb inwestycyjnych.
3. Tereny **25 P/UC**, **26 P/UC** i **27 P/UC** można połączyć w zależności od potrzeb inwestycyjnych.
4. Obsługa komunikacyjna od strony ulic **5 D1/2** oraz **4 L1/2** w zależności od potrzeb inwestycyjnych.
5. Na działkach należy przewidzieć urządzenia obsługi komunikacyjnej – parkingi, place manewrowe, itp..
6. Zaleca się nasadzenia zieleni izolacyjnej (izolacja wizualna) wzdłuż wschodniej granicy terenu **18 P/UC** od strony istniejących ogródków działkowych.
7. Linia zabudowy:
   - 10,0 m. od krawędzi jezdni ulicy **5 D1/2**
   - 10,0 m. od krawędzi jezdni ulicy **4 L1/2**.

8. Warunki kształtowania zabudowy i małej architektury według zasad określonych w rozdziale II ogólnych zasad zagospodarowania terenu.
9. W razie integracji określonej w pkt2 i 3 zaniechać można realizacji drogi **5 D1/2** na zasadach określonych w §4, pkt.2. niniejszej uchwały.

§21.

Dla terenu oznaczonego **28P/S** ustala się:

1. Teren przeznaczony pod przemysł, bazy i zaplecza przedsiębiorstw, składy i magazyny.
2. Obsługa komunikacyjna od strony drogi **4 L1/2**; do czasu realizacji w/w drogi dopuszcza się obsługę komunikacyjna od strony istniejącego wjazdu z ulicy Fabrycznej.
3. Linia zabudowy:
   - 15,0 m. od krawędzi jezdni ulicy Fabrycznej
   - 10,0 m. od krawędzi projektowanej ulicy **4 L1/2**
4. Warunki kształtowania zabudowy wg warunków określonych w rozdziale II ogólnych zasad zagospodarowania terenu.
5. Dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji takich jak parkingi, place manewrowe, itp.
6. Należy uwzględnić ustalenia § 8. pkt 2.4.

§22.

Dla terenów oznaczonych **23 UC, 24 UC** ustala się:

1. Teren przeznaczony pod usługi komercyjne materialne i niematerialne nieuciążliwe.
2. Dopuszcza się możliwość połączenia w/w terenów w działkę w zależności od potrzeb inwestycyjnych.
3. Dopuszcza się możliwość lokalizacji lekkiego przemysłu (produkcji) nieuciążliwego.
4. Obsługa komunikacyjna od strony ulicy **4 L1/2**.
5. Dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji samochodowej – parkingów, placów manewrowych
6. Linia zabudowy:
   - 15,0 m. od krawędzi jezdni ulicy Fabrycznej
   - 10,0 m. od krawędzi jezdni ulicy **4 L1/2**
7. Należy uwzględnić ustalenia § 8. pkt 2.4.

§23.

Dla terenu oznaczonego **29KSP/ZI** ustala się:

1. Teren przeznaczony pod urządzenia obsługi komunikacji samochodowej – parking dla samochodów osobowych i ciężarowych oraz innych urządzeń obsługi transportu
2. Zakaz zabudowy.
3. Dopuszcza się lokalizacje obiektów małej architektury wg zasad określonych w rozdziale II ogólnych zasad zagospodarowania terenu.
4. Udział zieleni towarzyszącej min. 20% powierzchni działki.
5. Obsługa komunikacyjna od strony ulicy **8 D1/2**.
6. Dopuszcza się podziały wewnętrzne terenu pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

§24.

Dla terenu oznaczonego **30 S/P/ZI** ustala się:

1. Teren przeznaczony pod składy, magazyny, zaplecza warsztatowo-magazynowe z możliwością wprowadzenia przemysłu.

2. Wysokość zabudowy I-III kondygnacje, architektura obiektów kształtowana wg zasad określonych w rozdziale II ogólnych zasad zagospodarowania terenu.
3. Udział zieleni towarzyszącej min. 20% powierzchni działki.
4. Obsługa komunikacyjna od strony ulicy **8 D1/2**.
5. Dopuszcza się podziały wtórne (wewnętrzne) terenu na mniejsze działki pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.
6. Linia zabudowy:
   - 8,0 m. od krawędzi jezdni ulicy **8 D1/2**.
7. Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających jak handel, gastronomia, usługi techniczne.

§ 25.

Dla terenów oznaczonych **32 ZI** i **33 ZI** ustala się:

1. Zieleń izolacyjna towarzysząca kolektorom kanalizacyjnym, na terenie **32 ZI** – wysoka i niska, na terenie **33 ZI** – niska.
2. Teren publiczny. Możliwe jest utworzenie ciągów pieszych łączących tereny przy ul. Fabrycznej z ogródkami działkowymi znajdującymi się na zachód od obszaru opracowania i ul. Zielonej z ul. Fabryczną.

§ 26.

Dla terenu **31 EE** ustala się:

1. Teren urządzeń elektroenergetyki. Stacja transformatorowa typu miejskiego.
2. Działkę należy ogrodzić żywopłotem.

Rozdział IV
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 27.

Do czasu realizacji ustaleń planu dla poszczególnych terenów, o których mowa w Rozdziale III, tereny te pozostają w obecnym użytkowaniu.

§ 28.

Jeżeli właściciel zbywa nieruchomość, której wartość, skutkiem uchwalenia planu, wzrosła, Burmistrz Gminy i Miasta Przemkowa pobiera decyzją jednorazową opłatę, równą 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 29.

Zobowiązuje się realizatorów planu do zapewnienia na czas robót ziemnych nadzoru archeologicznego oraz sfinansowania ratowniczych robót archeologicznych.

§ 30.

Plan jest przepisem gminnym i stanowi podstawę do ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 31.

1. Z dniem wejścia planu w życie wygasają ustalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Przemkowa dotyczące terenu objętego niniejszym planem.
2. Z dniem wejścia planu w życie tracą moc decyzje o ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, sprzeczne z ustaleniami planu niniejszego.

§ 32.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta Przemków.

§ 33.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Adam Kearney

Załączniki:

1. Legenda rysunku planu
2. Rysunek planu w skali 1 : 1.000