Uchwała Nr XXXIX/275/02
Rady Miejskiej w Przemkowie
z dnia 12 lipca 2002 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, drobnych funkcji uslugowo-produkcyjnych oraz zieleni niskiej i wysokiej w Przemkowie w obrębie ograniczonym ul. Fabryczną, ul. Strumykową a terenami ZPU „Multimet"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Przemkowie uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, drobnych funkcji usługowo-produkcyjnych oraz zieleni niskiej i wysokiej w Przemkowie w obrębie ograniczonym ul. Fabryczną, ul. Strumykową a terenami ZPU „Multimet".
2. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie terenów pod funkcje i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, drobną działalność usługowo-produkcyjną oraz zieleń niską i wysoką.
3. Granica terenu objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określona jest na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są oznaczone na rysunku planu:
   a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie tych terenów (symbol użytkowania),
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych,
   d) obiekty o walorach kulturowych,
   e) zabytkowe aleje i szpalery,
   f) strefy uciążliwości od napowietrznych linii energetycznych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 3

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1. planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
3. przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniem terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
4. terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji dominującej, wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania,
5. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać (stanowić funkcje dominującą) na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,

6. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i na danym terenie nie mogą występować samodzielnie,
7. urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (m.in. stacje transformatorowe, przepompownie ścieków.), zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) dla funkcji dominujących oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących.
8. uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie mieszkańców albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie odpadami oraz emisja nieprzyjemnego zapachu.
9. handlu detalicznym – należy przez to rozumieć działalność związaną ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem stacji paliw płynnych oraz stacji gazu płynnego.
10. usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć taką działalność usługową, która nie stwarza uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz nie wymaga stałej obsługi transportowej, takie jak: biuro pisania podań, biura projektowe i obsługi prawnej i finansowej, pracownie artystyczne, prywatne gabinety lekarskie i stomatologiczne itp.).
11. drobnym rzemiośle – należy przez to rozumieć zakłady stolarskie, tapicerskie itp. oraz obsługę i naprawę pojazdów mechanicznych w zakładach o max. 2 stanowiskach roboczych.
12. drobnej produkcji – należy przez to rozumieć produkcje prowadzoną w zakładach rzemieślniczych,
13. materiale naturalnym – należy przez to rozumieć kamień, cegłę, drewno.

Rozdział 2.
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.

§ 4

1 Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U** dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Przeznaczenie podstawowe – lokalizacja funkcji:
      a) mieszkaniowej jednorodzinnej –z wyłączeniem zabudowy szeregowej,
      b) usług nieuciążliwych, drobnego rzemiosła i produkcji, handlu detalicznego i gastronomii.
      c) urządzeń towarzyszących.
   2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
      a) wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje z dachami o stromych połaciach (dopuszcza się poddasze użytkowe), maksymalnie do 12 licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu (najwyższego elementu konstrukcyjnego dachu),
      b) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 60% (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) powierzchni działki budowlanej, pozostałe 40% należy zagospodarować zielenią niską i wysoką,
      c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy licząc od linii rozgraniczające: od strony terenów kolejowych w odległości 15 m, od ulic w odległości 5 m, zgodnie z rysunkiem planu. Dodatkowo dla zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.MN/U ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Fabrycznej (ciąg drogi wojewódzkiej nr 328) w odległości 23 m licząc od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
      d) w przypadku lokalizacji funkcji usługowych ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
      e) architekturę i charakter zabudowy należy dostosować do zabudowy sąsiedniej.
   3) Zabrania się lokalizowania obiektów i urządzeń usługowych lub produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz takich, których uciążliwości nie da się ograniczyć w granicach terenu.
   4) Od strony zachodniej do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN/U przylegają tereny kolejowe (linia kolejowa), w związku z tym należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych dotyczących lokalizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie linii kolejowych (w tym infrastruktury podziemnej, naziemnej i nadziemnej) i zieleni wysokiej w sąsiedztwie terenów kolejowych.
   5) Obsługa komunikacyjna:

a) ustala się zakaz realizacji nowych włączeń komunikacyjnych do ul. Fabrycznej (ciąg drogi wojewódzkiej nr 328),
b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.MN/U od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 01.D1/2.

2 Wyznacza się teren usług sakralnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **4.UK** , dla którego obowiązują następujące ustalenia:
Przeznaczenie podstawowe – lokalizacja obiektów kultu religijnego – kaplica.

3 Wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem **5.EE**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
1) Przeznaczenie podstawowe – lokalizacja stacji transformatorowych,
2) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulic w odległościach 5m licząc od linii rozgraniczającej oraz od pozostałych terenów w odległości 1,5 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu.

4 Wyznacza się rezerwę terenu pod rozbudowę ul. Fabrycznej (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 328) oznaczoną na rysunku planu symbolem **6.DR**, dla której obowiązują następujące ustalenia:
1) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, pas terenu zakończony klinem przeznaczony pod rozbudowę ul. Fabrycznej o szerokości:
a) 3m licząc od zachodniej granicy działki nr 286/4,
b) 4m licząc od zachodniej granicy działki nr 284/5, 284/4, 284/3, 283/2 oraz na części działki nr 281,
2) ustala się zakaz lokalizacji trwałych obiektów kubaturowych.

§ 5

Dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, obiektów i budynków lub ich części, nie spełniających zapisanych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
1 dopuszcza się ich remont,
2 w przypadku przebudowy, rozbudowy lub odbudowy należy zastosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie.

§ 6
Ogrodzenia

1 Należy stosować ogrodzenia o wysokich walorach estetycznych z zaleceniem użycia materiałów naturalnych.
2 Łączna powierzchnia prześwitów (otworów) umożliwiających naturalny przepływ powietrza powinna wynosić co najmniej 30%.
3 Od strony terenów dróg publicznych ogrodzenia nie mogą utrudniać, wymaganej przepisami szczególnymi, widoczności w obrębie skrzyżowań.

§ 7
Zasady rozwoju infrastruktury technicznej:

1 Zasady ogólne.
1) projektowane oraz modernizowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic,
2) dopuszcza się odstępstwo od zasady określonej pkt. 1) w uzgodnieniu z zarządcą sieci i właścicielem terenu,

2 Zasady szczegółowe.
1) zaopatrzenie w wodę - rozdzielczą sieć wodociągową z wodociągu miejskiego,
2) kanalizacja sanitarna
a) poprzez zbiorczy system kanalizacji,
b) zabrania się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód podziemnych oraz do gruntu.
3) kanalizacja deszczowa:

a) odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do odbiorników tych wód (za zgodą ich zarządcy),
b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji,

4) zaopatrzenie w gaz – rozdzielczą siecią średniego ciśnienia, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci lub od innego dostawcy,
5) elektroenergetyka:
   a) zasilanie istniejącą kablową i napowietrzną siecią elektroenergetyczną oraz projektowaną kablową siecią elektroenergetyczną,
   b) adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji.
   c) dopuszcza się inne lokalizacje stacji transformatorowych w uzgodnieniu z dostawcą energii oraz właścicielem terenu,
   d) do stacji transformatorowych należy zapewnić dostęp w celach eksploatacyjnych i serwisowych,
   e) w rejonie istniejącej i projektowanej zabudowy ustala się obowiązek kablowania istniejących odcinków sieci napowietrznych, na koszt inwestora,
6) zaopatrzenie w ciepło – należy zapewnić poprzez kotłownie indywidualne zasilane paliwami o niskiej emisji zanieczyszczeń do środowiska (np. gaz, oleje lekkie),
7) telekomunikacja –obsługa istniejącą i projektowaną siecią kablową.
8) gospodarka odpadami - stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić do szczelnych pojemników-kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.

§ 8
Zasady rozwoju komunikacji

Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną ulic:

1 **01.D1/2, 02.D1/2 i 03.D1/2-** Drogi klasy "D" – dojazdowe.
   1) szerokości w liniach rozgraniczających:
      a) 01.D1/2, 03.D1/2 – 10 m,,
      b) 02.D1/2,– 10 m z lokalnym przewężeniem od strony ul. Strumykowej do 7m, z uwagi na istniejące zainwestowanie.
   2) minimalna szerokość pasa ruchu – 2,5 m,
2 Ulice oznaczoną na rysunku planu symbolem 03.D1/2 należy zakończyć placem manewrowym o minimalnych wymiarach zgodnie z rysunkiem planu.
3 W liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
4 Liczbę miejsc postojowych dla terenów, na których zlokalizowane będą usługi należy ustalić na podstawie powierzchni użytkowej prowadzonej działalności w ilościach nie mniej niż:
   1) 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 6m^2 do 20m^2,
   2) 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 21m^2 do 50m^2,
   3) 1 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni usług plus 3 miejsca postojowe,
   4) w obiektach handlowych o pow. przekraczającej 100 m^2 powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności handlowej.

§ 9.
Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

1 Postulowane linie podziału działek budowlanych oznaczone na rysunku planu mają jedynie charakter informacyjny i mogą być zmienione przy uwzględnieniu warunków podanych w §9 ust. 2 i 3.
2 Ustala się minimalne szerokości frontu nowowydzielanych działek budowlanych (mierzone w linii zabudowy) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.MN/U, 2.MN/U i 3.MN/U =22 m
3 Ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.MN, 2.MN i 3.MN/U = 1000 m^2

§ 10
Ochrona środowiska

1 Środowisko kulturowe.
1) W granicach terenu objętego ustaleniami niniejszego planu znajduje się, oznaczony na rysunku planu, obiekt stanowiący dobro kultury nie wpisane do rejestru zabytków (dom mieszkalny przy ul. Strumykowej 20,). Wszelkie prace związane z tym obiektem wymagają uzyskania uprzedniej opinii służby ochrony zabytków,
2) Na terenie objętym ustaleniami planu i w jego bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się oznaczone na rysunku planu elementy zabytkowych alei i szpalerów. Należy dążyć do uzupełnienia oraz ustala się obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu.
3) Cały teren objęty ustaleniami planu znajduje się w strefie „K" ochrony krajobrazu , w której obowiązują następujące ograniczenia:
a) ustala się jako obowiązujące do stosowania w budynkach połaci dachowych o spadkach 30-45^0, w układzie symetrycznym, krytych dachówką ceramiczną,
b) nie dopuszcza się stosowania dachów płaskich, dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
c) ustala się ochronę form i sposobu użytkowania terenów takich jak m.in.: układ dróg, alei, szpalerów z zaleceniem utrzymania wykształcanego sposobu parcelacji gruntów i form użytkowania.

2 Środowisko przyrodnicze
Teren objęty ustaleniami niniejszego planu położony jest na terenie Przemkowskiego Parku Krajobrazowego, w którym obowiązują następujące ograniczenia:
1) zakaz lokalizacji inwestycji przemysłowych szczególnie szkodliwych dla środowiska,
2) zakaz wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu lub przyczyniających do rozwoju erozji eolniczej na obszarach pozbawionych pokrywy roślinnej,
4) zakaz prowadzenia prac powodujących negatywne zmiany stosunków wodnych, likwidowania drobnych zbiorników wodnych oraz składowania w nich odpadów i zrzutów ścieków,
5) zagospodarowanie i wykorzystanie parku w celach leśnych i innych celach gospodarczych nie może prowadzić do obniżenia jego wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych,
6) w obrębie Przemkowskiego parku Krajobrazowego ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewodą Dolnośląskim:
a) realizacji dróg i obiektów infrastruktury technicznej,
b) wykonywania prac ziemnych i melioracyjnych,
c) wykonywania innych prac powodujących przekształcenia krajobrazu.

Rozdział 3
Przepisy końcowe.

§ 11

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów.

Tereny, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenia niż funkcjonujące przed dniem wejścia w życie tego planu, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 12
Granice obszarów zdegradowanych, wymagających rehabilitacji.

Dla terenu objętego ustaleniami niniejszej uchwały nie wyznaczono granic obszarów zdegradowanych, wymagających rehabilitacji.

118

§ 13

Skutki prawne uchwalenia planu

1 Ustala się 15 % stawkę w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia miejscowego planu stały się obowiązujące.
2 W odniesieniu do gruntów będących własnością Gminy i Miasta Przemkowa, bądź zbywanych na ich rzecz jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie pobierana.

§ 14

W odniesieniu do terenu stanowiącego przedmiot niniejszej uchwały tracą moc obowiązujące dotychczasowe ustalenia ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Przemkowa zatwierdzonego Uchwałą Nr III/16/78 Rady Narodowej Miasta i Gminy Przemkowa z dnia 22.06.1978 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym WRN Nr 7 poz. 35 z 1984 r.

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta Przemków.

§ 16

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Adam Kearney