

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Szprotawskiej w Przemkowie.

Dolno.2008.254.2749 z dnia 2008.09.19

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 19 września 2008r.

Wejście w życie:

20 października 2008 r.

**UCHWAŁA Nr XXII/146/08
RADY MIEJSKIEJ W PRZEMKOWIE**

z dnia 29 lipca 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Szprotawskiej w Przemkowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Przemkowie nr V/39/07 z dnia 27 marca 2007 r., po stwierdzeniu zgodności ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Przemków", Rada Miejska w Przemkowie uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Szprotawskiej w Przemkowie.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej "planem", obejmuje obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym integralną część i załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; linia ta nie dotyczy istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy,
- 2) przepisy szczególne lub odrębne - aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu - jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu,
- 4) przeznaczenie dopuszczalne - rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe,
- 5) teren - obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenie podstawowego,
- 6) uciążliwość - zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas, drgania (wibracje), zanieczyszczenia powietrza, zanieczyszczenia gruntu i wód, są to również wszystkie rodzaje działalności, których prowadzenie powoduje oddziaływanie na nieruchomości przyległe do nieruchomości, na której terenie działalność jest prowadzona,
- 7) usługi - działalność z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury, ochrony zdrowia, sportu, rekreacji lub wypoczynku, turystyki, a także działalność w zakresie obsługi ludności lub przedsiębiorstw, działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność biur i agencji, działalność ośrodków i placówek naukowych lub edukacyjnych a także działalność firm pocztowych, kurierskich i telekomunikacyjnych,
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy - wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych budynków zlokalizowanych na terenie lub działce budowlanej do powierzchni tego terenu lub tej działki.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia graficzne, literowe i cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) strefa ochrony ekspozycji.

2. Oznaczenie graficzne orientacyjnych linii podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu, przedstawione na rysunku planu, nie jest obowiązującym ustaleniem planu i ma charakter postulatyczny.

§ 4.

1. Pełen zakres warunków zabudowy terenu i jego zagospodarowania obejmuje:

- 1) ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem,
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) ustalenia zawarte na rysunku planu.

2. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się kategorie przeznaczenia terenu, przyporządkowując poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu następujące oznaczenia na rysunku planu:

- 1) usługi: U,
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa: MN/U,
- 3) tereny komunikacji: KDD, KDW, KDP.

§ 6.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) ochronę ekspozycji zespołu staromiejskiego z terenu drogi krajowej,
- 2) wymóg kształtowania form i usytuowania nowych budynków oraz obiektów i urządzeń towarzyszących w powiązaniu z terenami istniejącej zabudowy,

- 3) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki, ogrodzeń wykonanych z elementów betonowych i prefabrykowanych, umieszczania reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze.

2. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy niniejszej uchwały zawarte w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej,
- 2) działalność obiektów usługowych na terenach objętych planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1. strefę ochrony ekspozycji zespołu staromiejskiego, w granicach określonych na rysunku planu, w obrębie, której obowiązują następujące wymogi:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów o wysokości większej niż 9 m,
 - 2) zakaz lokalizacji dominant wysokościowych,
 - 3) obowiązek dostosowania form nowej zabudowy do historycznej kompozycji zespołu staromiejskiego w zakresie skali, bryły, form i kątów nachylenia dachów, kolorystyki pokryć dachowych, podstawowych podziałów architektonicznych,
 - 4) forma zabudowy winna być starannie wpisana w krajobraz.
2. dla całego obszaru w granicach planu ustala się ochronę konserwatorską dla zabytków archeologicznych,
3. w przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem inwestor jest zobowiązany zabezpieczyć przedmiot wraz z miejscem znalezienia i niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Przemkowa.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1. na terenach dróg w obrębie linii rozgraniczających ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i ulic związanych z utrzymaniem i obsługą komunikacji - zatoki,

miejsca postojowe, sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi urządzeń oraz zieleni, z zastrzeżeniem pkt. 2,

2. dopuszcza się lokalizowanie w liniach rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD, KDW obiektów małej architektury oraz reklam,

3. obiekty małej architektury winny mieć jednolitą formę w granicach całych ciągów ulic, o których mowa w ust. 2.

§ 10.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązują ograniczenia wynikające z położenia obszaru w granicach Przemkowskiego Parku Krajobrazowego.

§ 11.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających dróg i ulic:
 - a)KDD - poszerzenie do łącznej szerokości 10 m,
 - b)KDW - ok. 13 m z lokalnymi poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu,
 - c)KDP - 4,5-5 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - d)drogi wewnętrzne na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U, dla którego plan dopuszcza ich wydzielanie nie stanowią inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i powinny mieć szerokość co najmniej 8 m,
- 2) wyklucza się bezpośrednie wjazdy z posesji na drogę krajową nr 12,
- 3) dopuszcza się jeden bezpośredni zjazd z drogi krajowej nr 12,
- 4) linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego,
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia, w tym ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń na wszystkich terenach, o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać,
- 6) dla realizacji urządzeń, o których mowa w pkt. 5, które służą więcej niż jednemu odbiorcy dopuszcza się wydzielania niezbędnych działek; w takim przypadku należy zapewnić dojazd do działek z dróg publicznych w formie drogi wewnętrznej lub organizacji zabudowy umożliwiającej świadczenie służebności dojazdu,

- 7) dopuszcza się przebudowę istniejących i likwidację nieczynnych sieci, kolidujących z planowanym zainwestowaniem;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
- 9) ustala się wymóg odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej,
- 10) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - a)wymóg odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej, tymczasowo do rowów melioracyjnych,
 - b)usunięcie z wód deszczowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, na terenie własnym inwestora,
 - c)utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. b).
- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a)zakaz realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych; wszelkie sieci należy realizować jako podziemne,
 - b)dopuszcza się budowę stacji transformatorowych w ilości zależnej od mocy zapotrzebowanej, na terenach własnych inwestorów,
 - c)dopuszcza się skablowanie linii napowietrznych średniego napięcia, kolidujących z planowanym zainwestowaniem;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokim stopniu sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- 13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach; dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

§ 12.

Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów; do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 13.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U ustala się przeznaczenie podstawowe na zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługową.

2. Każda z kategorii przeznaczenia terenu, o których mowa w ust. 1, może stanowić wyłączone przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od drogi wewnętrznej KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnie zabudowy na działkach nie mogą przekroczyć 60% powierzchni działek,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,2,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 20% powierzchni działek,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym poddasze użytkowe,
 - f) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9 m,
 - g) ustala się dopuszczalne formy dachów:
 - dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° - 45° ,
 - wielospadowe,
 - h) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu dwuspadowego poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
 - i) istniejące budynki mogą być remontowane lub modernizowane z zachowaniem dotychczasowej formy,
 - j) dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże lub parkingi,
 - k) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych lub usługowych,
- 2) W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę nie może być mniejsza niż 800 m^2 dla zabudowy wolno stojącej oraz 300 m^2 dla zabudowy szeregowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) ustalenia lit. a nie stosuje się do nieruchomości wydzielonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały,
 - c) szerokość frontów działek przeznaczonych na zabudowę nie powinna być mniejsza niż 22 m w przypadku zabudowy wolno stojącej oraz 9 m w przypadku zabudowy szeregowej,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi KDW ustala się na $90^{\circ} \pm 20^{\circ}$,

e) dopuszcza się scalanie gruntów.

§ 14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U-1 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²,
- 2) dopuszczalne:
 - a) urzędnia obsługi komunikacji,
 - b) parkingi,
 - c) zieleni urzędzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic w odległościach:
 - 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 12,
 - 6 m od granic terenu z terenami dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnie zabudowy budynków usługowych na działkach nie mogą przekroczyć 70% powierzchni działek,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,9,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 10% powierzchni działek,
 - e) budynki usługowe nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze,
 - f) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m, z zastrzeżeniem § 8 pkt. 1,
 - g) należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 stanowisko na każde kolejne rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych.
- 2) W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę nie może być mniejsza niż 1200 m²,
 - b) nie określa się kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogi,
 - c) dopuszcza się scalanie gruntów,
 - d) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych.

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U-2 ustala się przeznaczenie podstawowe na usługi - targowisko.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, wprowadza się zakaz zabudowy.

§ 16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD ustala się przeznaczenie podstawowe na drogę publiczną dojazdową.

§ 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW ustala się przeznaczenie podstawowe na drogę wewnętrzną.

§ 18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDP ustala się przeznaczenie podstawowe na ciąg pieszojezdny.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 19.

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów, w wysokości 0%.

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Przemków.

§ 21.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

ZALĄCZNIK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO PRZY ULICY SZPROTAWSKIEJ W PRZEMKOWIE

grafika

Załącznik do uchwały Rady Miejskiej
w Przemkowie nr XXII/146/08 z dnia
29 lipca 2008 r. (poz. 2749)

Skala 1:1000

