

374**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W NIEMCZY
NR XII/71/07**

z dnia 28 listopada 2007 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części terenu miasta Niemcza – część obrębu Jasień**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 roku nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr VII/42/07 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 27 kwietnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu gminy Niemcza – część obszaru Jasień i po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niemcza” uchwała się, co następuje:

R o z d z i a ł 1**Przepisy ogólne****§ 1**

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszar o łącznej powierzchni ok. 3,33 ha, wg granic wyznaczonych w rysunku planu.

§ 2

Celem ustaleń zawartych w planie jest:

- 1) ochrona interesów publicznych w zakresie szczegółowych wymogów korzystania ze środowiska,
- 2) umożliwienie realizacji inwestycji na terenach niezainwestowanych, zapewnienie ładu przestrzennego przy lokalizacji nowych inwestycji, uwzględnienie w procesie zagospodarowania przestrzennego wymagań zrównoważonego rozwoju.

§ 3

1. Ustaleniami planu objęto wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczony symbolem AG – tereny aktywności gospodarczej (zabudowy przemysłowej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej) KDD – teren drogi kategorii dojazdowej,
2. Przedmiotowe tereny mogą być w całości przeznaczone na cele zgodne z przeznaczeniem lub częściowo także na cele przeznaczenia dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszej części uchwały.

§ 4

Integralne części uchwały stanowią:

- 1) ustalenia niniejszej uchwały stanowiące część tekstową, zawarte w rozdziałach:
 - a) Przepisy ogólne – rozdział 1
 - b) Przepisy szczegółowe – rozdział 2
 - c) Przepisy końcowe – rozdział 3
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

§ 5

Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 6

Oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 7

Pozostałe oznaczenia graficzne nie będące ustaleniami planu mają charakter informacyjny.

§ 8

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Niemczy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony liniami

- rozgraniczającymi, przy czym za linie rozgraniczające uznaje się także granice opracowania planu miejscowego,
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym obszarze,
 - 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
 - 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć prócz powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi także utwardzone nawierzchnie służące wewnętrznym parkingom, ciągom pieszym innym urządzeniom funkcjonalnie związanym z przeznaczeniem obszaru,
 - 9) wewnętrznej komunikacji ogólnodostępnej – należy przez to rozumieć inne niż publiczne drogi obsługujące poszczególne podmioty, położone poza ogrodzeniami ich zakładów,

R o z d z i a ł 2

Przepisy szczegółowe

§ 9

Przeznaczenie terenów

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem AG, przeznaczone na cele zabudowy przemysłowej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej – jako funkcji podstawowej.
 - 1) Na terenach wymienionych w ust.1 dopuszcza się:
 - a) zieleń urządzoną z obiektami małej architektury,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, służące podstawowej funkcji terenu a także terenów przyległych,
 - c) drogi wewnętrzne służące obsłudze poszczególnych nieruchomości,
 - d) drogi ogólnodostępne służące skomunikowaniu terenu objętego planem z innymi jednostkami przestrzennymi.
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDD, przeznaczony na cele komunikacji kołowej – drogę kategorii dojazdowej.
 - a) ustala się minimalną szerokość drogi na 15 m w liniach rozgraniczających.

§ 10

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem AG:
 - 1) dopuszcza się:
 - a) wydzielanie dróg wewnętrznych ogólnodostępnych obsługujących poszczególne nieruchomości,
 - b) inne drogi wewnętrzne na działkach.
 - 2) nakazuje się:
 - a) projektowaną zabudowę kształtować według wyznaczonych linii zabudowy, w przypadku nieokreślenia linii zabudowy należy stosować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych z uwzględnieniem linii zabudowy

- ukształtowanych na działkach sąsiednich, jeśli odpowiadają one obowiązującym przepisom;
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 5 m od linii rozgraniczających ewentualnie wyznaczanych dróg i ulic wewnętrznych i ogólnodostępnych,
 - 20 m od granicy, z przyległymi do terenu objętego opracowaniem, terenami kolejowymi (wschodnia granica opracowania),
- 3) nakazy, dopuszczenia oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określa rozdział 2 – przepisy szczegółowe.

§ 11

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne AG ustala się:
 - 1) dopuszcza się lokalizację podmiotów mogących znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem spełnienia wszystkich wymagań wynikających ze stosownych decyzji środowiskowych, jednakże z wyłączeniem podmiotów, których działalność obejmuje odzysk i unieszkodliwianie, w tym składowanie odpadów niebezpiecznych,
 - 2) dopuszcza się stosowanie asfaltów i mas bitumicznych w celu utwardzenia nawierzchni wyłączone dróg wewnętrznych oraz zjazdów z dróg publicznych. Dla celów utwardzenia miejsc postojowych, ciągów pieszych oraz powierzchni ekspozycyjnych należy stosować elementy drobnowymiarowe,
 - 3) nakaz podczyszczania – przed odprowadzeniem do odbiornika – wód deszczowych lub roztopowych z dróg, parkingów oraz terenów składowych,
 - 4) do celów grzewczych i technologicznych należy stosować centralne lub indywidualne systemy o niskiej emisji zanieczyszczeń, z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych.

§ 12

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

1. Ze względu na istniejące uwarunkowania terenowe, na obszarze objętym planem brak jest podstaw do określania szczególnych zasad ochrony zabytków,
2. Wszystkie odkryte w trakcie robót ziemnych nieruchomości, dobra kultury i nawarstwienia historyczne podlegają ochronie z mocy prawa, każdorazowo po stwierdzeniu takiego faktu należy powiadomić służby nadzoru archeologicznego.

§ 13

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Dla każdego podmiotu nakłada się obowiązek wykonania parkingu ogólnodostępnego, poza linią ogrodzenia zakładu, usytuowanego bezpośrednio przy zjeździe z drogi publicznej lub wewnętrznej ogólnodostępnej – o liczbie stanowisk dla samo-

- chodów osobowych i ciężarowych dostosowanej do specyfiki podmiotu,
2. Strefę zjazdu na nieruchomości należy kształtować w sposób, który umożliwi swobodny wjazd przy jednoczesnym ograniczeniu zajmowania pasa ruchu drogi publicznej lub wewnętrznej ogólnodostępnej,
 3. Dopuszcza się stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości nie wyższej niż 1,70 m; dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotów; zakazuje się natomiast stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych od strony ogólnodostępnej komunikacji publicznej i wewnętrznej,
 4. Zakazuje się umieszczania od strony terenów publicznych na elewacjach budynków tablic reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części.

§ 14

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Na terenach oznaczonych w planie symbolem AG dopuszcza się lokalizację obiektów o następujących parametrach:
 - 1) wysokość – maksymalnie 5 kondygnacji naziemnych, przy czym wysokość liczona od poziomu istniejącego terenu w strefie wejściowej do poziomu okapu dachu maksymalnie 20,0 m w przypadku dachów o spadku poniżej 15% lub 25 m w odniesieniu do wysokości całkowitej. Dopuszcza się stosowanie wyższych dominant architektonicznych, także instalacji wynikających z technologii,
 - 2) wysokość posadowienia posadzki parteru, liczona w strefie wejściowej do budynku, winna wynosić nie więcej niż 0,90 m powyżej istniejącego terenu,
 - 3) dopuszcza się dachy płaskie;
 - 4) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi,
 - 5) powierzchnia zabudowana na wydzielonych działkach, razem z nawierzchniami utwardzonymi i parkingami oraz podjazdami, nie może zajmować więcej niż 80% powierzchni działki brutto, co najmniej 20% działki należy zagospodarować jako teren biologicznie czynny;
 - 6) wyposażenie w zorganizowaną wielopiętrową zieleni towarzyszącą terenu objętego planem, pełniącą rolę także zieleni izolacyjnej, przy czym w sąsiedztwie linii kolejowej na zasadach wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych.
 - 7) dla projektowanej zabudowy dopuszcza się dostępne technologie wznoszenia budynków, strefy wejściowe obiektów administracyjno-socjalnych wymagają szczególnych rozwiązań architektonicznych z zastosowaniem materiałów i rozwiązań wysokiej jakości,
 - 8) należy zapewnić miejsca parkingowe na każdej z działek, zgodnie ze wskaźnikiem min. 1 miejsce/3 zatrudnionych + min. 2 miejsca dodatkowe.
2. Dla terenów komunikacji kołowej należy przyjąć następujące parametry i warunki, w tym:

- a) szerokość wyznaczanych dróg wewnętrznych ogólnodostępnych w liniach rozgraniczających minimum 10 m,
- b) w szczególnych przypadkach dopuszcza się wykonanie zjazdów pieszo-jezdnych o szerokości minimum 6,0 m z zielenią towarzyszącą, warunek ten dotyczy wyłącznie odcinków dróg nie dłuższych niż 50,0 m
- c) nakazuje się drogi wewnętrzne ogólnodostępne wyposażać w place manewrowe do zawracania, zatoki i rozszerzenia, uwzględniając wielkości wynikające z przepisów odrębnych oraz potrzeb podmiotów przez nie obsługiwanych.

§ 15

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

Obszar objęty niniejszym planem nie podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym w zakresie terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 16

Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Powierzchnia terenów lub działek dla projektowanych podmiotów i urządzeń infrastruktury technicznej powinna być dostosowana do założonego programu użytkowego (z uwzględnieniem powierzchni dla obiektów i urządzeń towarzyszących – w tym parkingów) z zachowaniem wymogów określających maksymalną powierzchnię zabudowy oraz biologicznie czynną określonych w § 14. ust 1, pkt 5,
2. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 4000 m², dopuszcza się różnicę w wielkości działki $\pm 5\%$. Warunek ten nie dotyczy terenu urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej, dla których należy stosować zapisy ust. 1,
3. Podstawowy kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg dojazdowych publicznych oraz wewnętrznych ogólnodostępnych winien wynosić – 90^o, z tolerancją $\pm 5^{\circ}$,
4. Każda z wydzielonych na cele inwestycyjne działek musi posiadać wielkość i cechy geometryczne oraz dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej spełniające wymogi dla realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
5. Dopuszcza się podział nieruchomości w przypadku:
 - 1) zapewnienia każdej z wydzielonych działek dostęp do drogi publicznej na zasadach zapisanych w planie,
 - 2) zapewnienia wielkości umożliwiającej zagospodarowanie i użytkowanie zgodne z przeznaczeniem w planie,
 - 3) warunek dostępności nie dotyczy wyodrębnianych obszarów zieleni.
6. Na terenach AG podziały nieruchomości dla celów inwestycyjnych wymagają uprzedniego opracowania koncepcji funkcjonalno-przestrzennej sporzą-

dzonej przez osobę wpisaną na listę samorządu zawodowego urbanistów lub architektów,

7. Dopuszcza się realizację jednej inwestycji na więcej niż jednej działce gruntu. Powyższe nie dotyczy przypadku sytuowania obiektu kubaturowego na więcej niż 1 działce - w celu spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych należy w tym przypadku, przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, dokonać scalenia nieruchomości.

§ 17

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

1. Na wydzielonych działkach, w pasie pomiędzy wyznaczoną linią zabudowy, a granicą frontową działki zakazuje się wznoszenia jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej, dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów wartowniowych.
2. Strefy frontowe działek należy wyposażyć w zieleni zorganizowaną, ozdobną o wysokich walorach estetycznych.
3. Należy zachować strefę ograniczonego użytkowania od kolei zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi.
4. Dostęp komunikacyjny do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem AG wyłącznie z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD poprzez realizację komunikacji wewnętrznej i zjazdów grupowych.

§ 18

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) dla podmiotów działających na obszarze objętym planem miejscowym docelowo przewiduje się budowę i rozbudowę sieci wodociągowej dla zaopatrzenia w wodę do celów komunalnych i technologicznych,
 - 2) dopuszcza się lokalne ujęcia wody ze źródeł i studni kopanych.
2. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:
 - 1) dla terenów aktywności gospodarczej poza zasięgiem projektowanej sieci komunalnej ustala się obowiązek budowy oczyszczalni indywidualnych przyobiektowych,
 - 2) do czasu zakończenia realizacji systemów dopuszcza się wykorzystanie zbiorników bezodpływowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 3) ustala się zakaz odprowadzenia nieczyszczonych odpowiednio ścieków przemysłowych, komunalnych i bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi,
 - 4) ustala się obowiązek odprowadzenia wód deszczowych z dróg, parkingów i terenów produkcyjno-usługowych poprzez urządzenia do podczyszczenia ścieków – zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 5) z terenów przeznaczonych do zainwestowania wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub zbiorników do gromadzenia

nadmiaru wód opadowych wykorzystywanych następnie do celów gospodarczych,. W przypadku braku kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Wyposażenie terenów w energię elektryczną i media telekomunikacyjne:
 - 1) utrzymuje się zasilanie obszaru ze stacji elektroenergetycznych poprzez sieć rozdzielczą napowietrzno-kablową i istniejące stacje transformatorowe – według warunków ustalonych przez dysponenta urządzeń,
 - 2) zaspokojenie przewidywanego wzrostu zapotrzebowania w okresie perspektywicznym wynikającego ze sporządzonego bilansu energetycznego nastąpi poprzez modernizację i przebudowę /np. wymianę transformatorów/ istniejących sieci i urządzeń średniego napięcia oraz budowę nowych odcinków linii napowietrznych i kablowych,
 - 3) dopuszcza się lokalizację telekomunikacyjnych urządzeń przekaźnikowych – w tym także konstrukcji wieżowych oraz przy wykorzystaniu elementów wysokości (np.; kominy) wraz z kontenerowym urządzeniem stacji bazowej, na terenie objętym niniejszym planem przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) realizacja dróg dojazdowych i niezbędnych sieci infrastruktury technicznej staraniem i na koszt inwestora,
 - b) odległość od budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi bądź terenów lub terenów, na których zgodnie z planem mogą takie powstać – min. 800 m.
4. Ogrzewanie oraz zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową:
 - 1) do celów grzewczych i technologicznych oraz uzyskania ciepłej wody użytkowej należy stosować wyłącznie źródła ekologiczne oraz wysoko-sprawne urządzenia atestowane,
 - 2) dopuszcza się lokalizację kontenerowych stacji redukcyjno-pomiarowych gazu na terenie objętym niniejszym planem.
5. Ustala się następujące zasady postępowania z odpadami wprowadzone w oparciu o przepisy szczególne:
 - 1) organizację odbioru odpadów od wszystkich podmiotów usytuowanych na obszarze objętym planem,
 - 2) segregację odpadów u źródeł ich powstawania przy założeniu:
 - zagospodarowania większości substancji organicznych we własnym zakresie, selekcji, a następnie wykorzystania surowców wtórnych /szkło, metale, tworzywa sztuczne, itp./
 - wydzielania i przygotowania do odbioru odpadów wielkogabarytowych,
 - gromadzenia wyselekcjonowanych odpadów komunalnych w kontenerach i wywóz na składowisko.
 - 3) organizację wywozu odpadów przemysłowych w oparciu o indywidualne uzgodnienia i przepisy szczególne.
6. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaleca się stosowanie indywidualnych, wysoko-sprawnych systemów z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych,
 - 2) ustala się priorytet dla wykorzystania ekologicznych nośników energii.
7. Prowadzenie sieci przesyłowych przez tereny będące we władaniu osób fizycznych i prawnych wymaga uregulowań przez zarządców tychże sieci na gruncie Kodeksu cywilnego.
8. Wszystkie sieci infrastruktury technicznej istniejące na terenach przeznaczonych do zainwestowania bądź przekształcenia mogą podlegać przebudowie po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatorów tychże sieci.

§ 19

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Nie określa się przeznaczenia tymczasowego. Do czasu realizacji inwestycji obszar pozostaje w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4. ustawy

§ 20

Dla obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego i przeznaczonego na cele zainwestowania ustala się stawkę w wysokości 0 %.

R o z d z i a ł 3

Przepisy końcowe

§ 21

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niemcza.

§ 22

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

JERZY PROPKOP