

Uchwała Nr XXV/307/05
Rady Miejskiej w Polkowicach
z dnia 23 marca 2005 r.
(Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 96 z dnia 31 maja 2005 r., poz. 2104)

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów aktywności gospodarczej w Polkowicach.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz. 1492) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz.1271 i Nr 214, poz.1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz.1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) Rada Miejska uchwała, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej w Polkowicach, w granicach określonych w rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 2.

§ 3.

1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 4, 7, 10 i 11 są określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały, ustalenia, o których mowa w pkt 12 są określone w rozdziale 4, ustalenia, o których mowa w pozostałych pkt są określone w rozdziale 3.

§ 4.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca granicę dopuszczalnego wznoszenia budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 2) przepisy szczególne lub odrębne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 3) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 4) przeznaczenie dopuszczalne terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) zabudowa przemysłowa – zabudowa służąca prowadzeniu działalności produkcyjnej, magazynowej, składowej, rzemieślniczej, logistycznej wraz z towarzyszącymi obiektami administracyjnymi, biurowymi, socjalnymi, w których dopuszcza się wydzielenie mieszkań funkcyjnych;
- 6) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy – stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji budynków w zewnętrznym obrysie ścian, do powierzchni obszaru, którego dotyczy.

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

§ 5.

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

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu poza granicami opracowania;
- 2) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia ze strefą techniczną;
- 3) linie elektroenergetyczne średniego napięcia ze strefą techniczną.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru w granicach planu

§ 6.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy niniejszej uchwały zawarte w rozdziale 3.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury wspólczesnej ustala się obowiązek powiadamiania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zamiarze prowadzenia wszelkich prac ziemnych, a w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 8.

1. Teren objęty niniejszym planem miejscowym nie podlega ochronie na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
2. Przeciwdziałanie zagrożeniom należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi

§ 9.

1. Teren objęty planem podlega ochronie na podstawie przepisów wynikających z ustawy Prawo geologiczne i górnicze.
2. Na terenie opracowania zarejestrowano wpływ działalności górniczej kategorii I i II
3. Dla przeciwdziałania skutkom wynikających z deformacji powierzchni należy:
 - 1) stosować w nowo realizowanych obiektach budowlanych oraz obiektach, urządzeniach i sieciach infrastruktury technicznej odpowiednie zabezpieczenia wytrzymałe na deformacje wynikające z odpowiedniej kategorii terenu górniczego,
 - 2) wprowadzać w istniejących obiektach budowlanych odpowiednie dla kategorii zabezpieczenia konstrukcyjne,
 - 3) profilaktycznie stosować parametry techniczne dla koryt cieków, rurociągów drenarskich i innych urządzeń melioracji podstawowej do prognozowanych odkształceń terenów.

§ 10.

1. Linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone na rysunku planu mogą być równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego. Projektowane sieci, jak również istniejące, w miarę ich modernizacji, należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic za zgodą zarządzającego drogą.
2. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
3. Realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego.
4. Dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze kopalni na terenach nie kolidujących z zabudową.
5. Dopuszcza się przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o której mowa w pkt 4 kolidujących z planowanym zainwestowaniem terenu, na warunkach określonych przez właściciela sieci.

§ 11.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez przepisy szczególne,
 - b) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, na tereny objęte planem, poprzez realizację sieci rozdzielczej,
 - c) rozbudowę istniejącej sieci w układzie pierścieniowym, zapewniającym ciągłość dostawy wody do odbiorców.
2. W zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków, systemem grawitacyjno – tłocznym, do istniejącej oczyszczalni ścieków (zlokalizowanej poza obszarem objętym planem), na warunkach określonych przez użytkownika oczyszczalni,
 - b) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania, budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z warunkami technicznymi,
 - c) budowę pompowni kanałowych ścieków sanitarnych, stosownie do potrzeb, na terenach własnych inwestora,
 - d) obowiązek podczyszczenia ścieków o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do komunalnej kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zakładowych.
3. W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się.
 - a) wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania,

- b) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, na terenie własnym inwestora,
- c) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami,
- d) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych, poprzez system istniejących rowów melioracyjnych i planowanych kanałów deszczowych do „Rowu C” i ciekę Wilina, na warunkach określonych przez administratora ciekę,
- e) dopuszcza się modernizację, zmianę trasy lub zarurowanie rowów melioracyjnych kolidujących z planowaną zabudową, na warunkach określonych przez ich administratora,
- f) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń retencyjnych wód opadowych na terenie własnym inwestora, do czasu uregulowania odpływu tych wód z terenu Polkowic.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) dostawę energii elektroenergetycznej, do terenów objętych planem z istniejących linii napowietrznych i kablowych średniego napięcia 20 kV oraz z istniejących i planowanych stacji transformatorowych,
- b) modernizację, rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych stosownie do potrzeb, na warunkach określonych przez przepisy szczególne,
- c) dopuszcza się przełożenie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia na odcinku kolidującym z planowaną zabudową,
- d) wykonanie sieci niskiego napięcia według zaleceń właściciela sieci, z uwzględnieniem istniejących stacji transformatorowych i sieci niskiego napięcia,
- e) w korytarzu od istniejącej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązuje zakaz zabudowy w odległości zależnej od funkcji obiektu. Odległość zabudowy ustalać indywidualnie zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- f) dopuszcza się skablowanie linii, o której mowa w pkt e, na warunkach określonych przez właściciela sieci.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) dostawę gazu z istniejącej sieci gazowej, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- b) rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej, na terenach objętych planem,
- c) wykorzystanie gazu do celów grzewczych,
- d) utrzymanie trasy gazociągów wysokiego ciśnienia, których przebiegi pokazano na rysunku planu wraz ze strefą w której obowiązuje zakaz zabudowy o szerokości 15,0 m po obu stronach gazociągu,
- e) dopuszcza się możliwość zmniejszenia stref o których mowa w pkt d, do szerokości wynikających z przepisów szczególnych, po zastosowaniu przewidzianych przepisami rozwiązań technicznych,
- f) dla strefy, o której mowa w pkt d, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
 - obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy kontrolowanej,
 - zakaz sadzenia drzew i krzewów, zagospodarowanie zielenią niską,
 - zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągów podczas eksploatacji,

6. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną – dostawę energii cieplnej z istniejącej elektrociepłowni lub realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej oraz niekonwencjonalnych źródeł ciepła do celów grzewczych.

7. W zakresie urządzeń melioracyjnych ustala się:

- a) obowiązek pozostawienia 3,0 m pasa komunikacyjnego po obu stronach rowów melioracyjnych zgodnie z rysunkiem planu, w celu umożliwienia prawidłowej ich eksploatacji i utrzymania,

- b) dopuszcza się zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu, na warunkach określonych przez właściciela rowów,
- c) obowiązek uzgodnienia z administratorem sieci urządzeń melioracyjnych prac związanych z tymi urządzeniami.

8. W zakresie mediów teletechnicznych – obowiązek lokalizowania sieci teletechnicznych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci

§ 12.

Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P-1 do P-8 ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie na zabudowę przemysłową;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie na usługi, drogi wewnętrzne, parkingi oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
 - b) place manewrowe, stanowiska postojowe dla pojazdów i dojazdy winny mieć powierzchnię utwardzoną ze spadkiem umożliwiającym spływ wody i odprowadzenie jej w sposób kontrolowany, zapobiegający przedostawaniu się substancji ropopochodnych do gruntu;
 - c) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:
 - a) linie zabudowy określa się w odległości nie mniejszej niż 8 m. od linii rozgraniczającej drogi KG i KDZ;
 - b) linie zabudowy określa się w odległości nie mniejszej niż 4 m. od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem KDL i KDD oraz dróg komunikacji wewnętrznych nie ustalonych w rysunku planu;
 - c) minimalna wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla całego poszczególnych obszarów wynosi 10%obszaru;
 - d) wskaźnik intensywność zabudowy nie może przekroczyć 1,5;
 - e) nie ogranicza się wysokości zabudowy;
 - f) nie określa się wymagań w zakresie formy i pokrycia dachów.
- 3) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) szerokości frontów poszczególnych działek nie mogą być mniejsze niż 40 m;
 - b) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 3000 m²;
 - c) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych;
 - d) w przypadku, gdy droga wewnętrzna stanowi sięgacz powinna być zakończona placem do nawrotu o wymiarach co najmniej 15 x 15 m;
 - e) nie określa się szczególnych wymagań w zakresie kąta położenia granic działek w stosunku do pasów drogowych;
- 4) w zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tym zakazu zabudowy ustala się:

- a) parkingi dla pojazdów związanych z prowadzoną działalnością należy zapewnić w granicach własnych nieruchomości w ilości co najmniej 0,5 stanowiska na 1 zatrudnionego;
- b) parkingi należy lokalizować w rejonie głównych wjazdów na tereny oraz poszczególne działki;
- c) w terenie gdzie przebiega linia elektroenergetyczna 110 kV obowiązują ustalenia § 11 ust. 4 pkt e.

§ 14.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN/P-1 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa produkcyjna,
 - b) urządzenia komunikacji (drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe),
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
 - d) zieleń urządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się rozbudowy budynku mieszkalnego oraz budowy nowych budynków mieszkalnych,
- 2) dopuszcza się modernizację budynków i budowę budynkami produkcyjnymi o gabarytach nie przekraczających obiektów istniejących, forma dachów dowolna, powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% terenu,
- 3) zakazuje się organizowania nowych zjazdów na teren z drogi KDZ-1,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających ulicy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDD.

§ 15.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZZ-1 ustala się przeznaczenie podstawowe – zbiornik wód deszczowych.

§ 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL-1 do ZL-6 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – lasy,
- 2) uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od WS-1 do WS-7 ustala się przeznaczenie na wody powierzchniowe – rowy.

2. Dopuszcza się zarurowanie rowów w uzgodnieniu ich zarządcą i włączenie ich do terenów przyległych o funkcji przynależnej tym terenom.

§ 18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E ustala się przeznaczenie na stacje elektroenergetyczną.

§ 19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Zpn-1 do Zpn-5 ustala się przeznaczenie na zieleń niską nie urządzoną.

§ 20.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem K ustala się przeznaczenie na urządzenia obsługi – przepompownia ścieków sanitarnych.

§ 21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem TKK-1 do TKK-4 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren urządzeń kolejowych,
- 2) uzupełniające – infrastruktura kolejowa.

§ 22.

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

- 1) podstawowe – droga kl. G,
- 2) uzupełniające:
 - a) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi,
 - b) obiekty małej architektury i tymczasowe obiekty handlowo-usługowe pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi,
 - c) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ-1 do KDZ-3 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – droga kl. Z,
- 2) uzupełniające:
 - a) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi,
 - b) obiekty małej architektury i tymczasowe obiekty handlowo-usługowe pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi,
 - c) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia – szerokość w liniach rozgraniczających 20 m.

§ 24.

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

- 1) podstawowe – droga lokalna,
- 2) uzupełniające:
 - a) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
 - b) obiekty małej architektury i tymczasowe obiekty handlowo-usługowe,
 - c) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia – szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu 20 m.

§ 25.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD-1 i KKD-2 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ulice dojazdowe,
- 2) uzupełniające:
 - a) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
 - b) zieleń urządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia – szerokość w liniach rozgraniczających dla KDD-1 – 12 m, dla KDD-2 – 20 m.

Rozdział IV Przepisy końcowe

§ 26.

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów publicznych w wysokości 0%,
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 30%.

§ 27.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Polkowic.

§ 28.

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