UCHWAŁA NR 233/XXX/2017
RADY MIEJSKIEJ W PRASZCE

z dnia 18 października 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowo – usługowych położonych w obrębie miasta Praszki i w obrębie Kowale

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r.,poz. 446 z późn. zm.), art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), Rada Miejska w Praszce uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowo – usługowych położonych w obrębie miasta Praszki i w obrębie Kowale, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Praszka przyjętego uchwałą Nr 168/XVII/2000 Rady miejskiej w Praszce z dnia 27 czerwca 2000r.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem" obejmuje obszar o powierzchni ok. 53,7 ha, w granicach określonych na rysunku planu, wyznaczonych w uchwale Nr 134/XVIII/2016 Rady Miejskiej w Praszce z dnia 7 lipca 2016r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2.

1. Plan składa się z integralnych części:

1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;

2) graficznej, w formie rysunku planu sporządzonego w skali 1 : 1000.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Praszce o sposobie realizacji, zapisanych w planie, 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;

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Praszce o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowo-usługowych położonych w obrębie miasta Praszki i w obrębie Kowale stanowiące załącznik nr 3.

§ 3.

1. Celem planu jest stworzenie prawnych warunków dla rozwoju i rozbudowy istniejących zakładów produkcyjnych oraz uruchomienia nowych działalności gospodarczych.

2. Przedmiotem ustaleń tekstu planu są:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem, ustanawiające:

a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem ogólnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,

c) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,

d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,

e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,

f) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,

g) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;

2) ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, określające:

a) przeznaczenie terenów,

b) zasady i warunki zagospodarowania terenów,

c) wskaźniki zagospodarowania terenów ustalające maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy i gabaryty obiektów.

3. Obowiązującymi elementami ustaleń planu wyznaczonymi na rysunku planu są:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole literowe oznaczające następujące przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

a) PU – tereny zabudowy przemysłowo – usługowej,

b) AG – tereny aktywizacji gospodarczej,

c) KDL – teren drogi publicznej – lokalnej,

d) KDW – teren drogi wewnętrznej.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią jego ustaleń, w tym m. in.:

1) informacja o lokalizacji obszaru objętego planem w regionie wodnym Warty i w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 Zbiornik Częstochowa (W);

2) przebieg linii elektroenergetycznej 15 kV;

3) oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej.

§ 4.

1. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że nie występują one w granicach obszaru objętego planem. Dotyczy to w szczególności:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Określenie przeznaczenia, sposobu zagospodarowania oraz warunków zabudowy terenów następuje na podstawie ustaleń:

1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 8, właściwych dla danego terenu;

2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 9;

3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

3. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w §5 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów, w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;

2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;

3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone planem dominujące przeznaczenie terenu określające jedną lub kilka funkcji zabudowy i zagospodarowania, któremu jest podporządkowane przeznaczenie terenu określone jako dopuszczalne;

4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające funkcje wzbogacające lub uzupełniające przeznaczenie podstawowe i mogące z nim harmonijnie współistnieć;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć określone na rysunku planu linie ograniczające możliwość wznoszenia nadziemnych części budynków; linia ta nie dotyczy: okapów, zadaszeń, wykuszy, gzymsów, ryzalitów, wind, ramp, zjazdów, schodów, podestów i pochylni oraz obiektów takich jak portiernie i wartownie;

6) powierzchni całkowitej – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;

7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;

8) produkcji – należy przez to rozumieć wszelką działalność gospodarczą, prowadzoną w dużej lub mniejszej skali (przemysł, drobna wytwórczość, rzemiosło produkcyjne), której celem jest wytwarzanie określonych dóbr materialnych, polegającą na przekształcaniu mechanicznym, fizycznym lub chemicznym surowców, materiałów, substancji (a także półfabrykatów i części wyrobów finalnych) w nowy produkt;

9) usługach – należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem czynności usługowych świadczonych na rzecz jednostek gospodarki narodowej oraz ludności, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związaną z procesami produkcyjnymi;

10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń złożoną z roślinności średnio- i wysokopiennej (krzewów i drzew), ograniczającą niekorzystne oddziaływanie powodowane przez emisję: pyłów, odorów lub hałasu;

11) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12° niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym dachy pogrążone;

12) komunikacji wewnętrznej – należy przez to rozumieć rozwiązania mające na celu usprawnienie obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem, służące użytkownikom obiektów lub obsłudze prowadzonej działalności gospodarczej takie jak droga niepubliczna niewydzielona linią rozgraniczającą, plac manewrowy, podjazd, a także ciągi komunikacji pieszej i rowerowej.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

1) uchwała – oznacza niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Praszce;

2) ustawa – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) działka budowlana – odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy

§ 6.

1. Zachowanie ładu przestrzennego wymaga:

1) przestrzegania ustalonych planem funkcji i standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy w obrębie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

2) racjonalnego gospodarowania przestrzenią poprzez wykorzystanie rezerw i podniesienie intensywności wykorzystania terenów już zagospodarowanych oraz kształtowanie nowych zespołów zabudowy z uwzględnieniem ustalonych w planie wskaźników zagospodarowania terenu;

3) stworzenia, w oparciu o istniejące odcinki dróg, układu komunikacyjnego zapewniającego sprawną obsługę obszaru objętego planem;

4) stosowania wysokiej jakości architektury obiektów z uwzględnieniem ich położenia i ekspozycji.

2. Kształtowanie nowoczesnych zespołów zabudowy o funkcjach ustalonych planem i zagospodarowanie nowych terenów powinno harmonijnie wpisywać się w otaczającą przestrzeń, stanowiąc kontynuację sposobu zagospodarowania terenów już zainwestowanych.

§ 7.

1. Na obszarze objętym planem wprowadza się następujące ogólne zasady kształtowania zabudowy:

1) lokalizacja nowych budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych graficznie na rysunku planu;

2) jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ustala się zasadę stosowania dachów płaskich oraz nakaz ujednolicenia formy, detalu architektonicznego i kolorystyki obiektów w obrębie poszczególnych działek budowlanych.

2. Nad płaszczyzną dachów, ponad określoną planem wysokość budynków, dopuszcza się realizację:

1) pomieszczeń technicznych – o powierzchni nie przekraczającej łącznie 30% powierzchni zabudowy budynku i wysokości nie większej niż 3 m ponad wysokość budynków;

2) elementów takich jak: świetliki dachowe, kolektory słoneczne i urządzenia fotowoltaiczne – do wysokości nie większej niż 3 m ponad wysokość budynków;

3) elementów takich jak: kominy, anteny i maszty – o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nie przekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

§ 8.

1. W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się nakaz:

1) stosowania w prowadzonej działalności instalacji oraz technologii niskoemisyjnych zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu Prawa ochrony środowiska;

2) stosowania wysokoefektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza.

2. W celu ochrony wód oraz gruntu, stosuje się, odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji, ustalenia zawarte w rozporządzeniu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 17lipca 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków korzystnia z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2017 r., poz. 2000) i wprowadza się nakaz:

1) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem w sposób uniemożliwiający przedostawanie tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;

2) ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu Prawa wodnego oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

3. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

4. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością produkcyjną lub usługową nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania a uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 9.

W granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji:

1) obiektów związanych z prowadzeniem działalności związanej z gospodarowaniem odpadami a w szczególności obiektów związanych ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów, ulegających biodegradacji, w tym w szczególności kompostowni lub biogazowni;

2) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 519);

3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW wymagających utworzenia stref ochronnych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy;

4) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m2, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy;

5) zabudowy wymagającej ochrony przed hałasem, o której mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska;

6) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

Rozdział 4.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 10.

1. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w rozdziale 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek – 3000 m^2;

2) minimalna szerokość nowo wydzielanych działek – 30 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30º do 150º.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach niż ustalone w ust 1 w celu:

1) wydzielenia dróg lub urządzeń infrastruktury technicznej;

2) poszerzenia działek sąsiadujących lub regulacji granic.

Rozdział 5.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji

§ 11.

1. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają, położone poza granicami planu:

1) istniejąca droga zbiorcza – ul. Szosa Gańska – droga powiatowa nr 1911 O;

2) istniejąca droga główna – ul. Kaliska – droga krajowa nr 45.

2. Zachowuje się istniejące zjazdy i dotychczasowe zasady obsługi terenów przylegających do dróg, o których mowa w ust.1.

§ 12.

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia projektowana droga lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem KDL włączona do drogi powiatowej, stanowiąca drogę podstawowego układu komunikacyjnego obszaru objętego planem.

2. Wspomagający układ komunikacyjny tworzy istniejąca droga wewnętrzna – ul. Pod Kowalami, oznaczona na rysunku planu symbolem KDW oraz nie wyznaczone liniami rozgraniczającymi istniejące i projektowane systemy komunikacji wewnętrznej.

3. Warunkiem lokalizacji nowej zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy i zgodnie z wymaganiami zawartymi w §14 i §15 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

4. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej nie związanej z drogą, miejsc postojowych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych i zieleni przydrożnej.

§ 13.

1. Określa się następujące zasady obsługi parkingowej:

1) ustala się zasadę zapewnienia 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na której jest realizowana zabudowa lub na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny;

2) liczbę miejsc do parkowania w obrębie terenu związanego z inwestycją należy kształtować z uwzględnieniem następujących minimalnych wskaźników:

   a) 1 msc postojowe dla samochodów osobowych na 30m2 powierzchni użytkowej związanej z obsługą klientów,

   b) 1 msc postojowe dla samochodów osobowych na każde 50m2 powierzchni sprzedaży,

   c) 1 msc postojowe dla samochodów osobowych na 4 pracowników zatrudnionych na jedną zmianę,

   d) 1 msc postojowe dla samochodów ciężarowych na 1000m2 powierzchni użytkowej magazynów i składów;

3) w ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ust. 2 należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 1440).

2. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc postojowych:

1) w formie zgrupowanych stanowisk postojowych na parkingach terenowych;

2) dopuszcza się realizację 80% wymaganych stanowisk postojowych w garażach wielostanowiskowych jedno – lub wielopoziomowych bądź podziemnych.

Rozdział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14.

1. Zasady ogólne:

1) ustala się obsługę terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy z istniejących i projektowanych sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont a także zmiany przebiegu lub likwidację istniejących oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 15.

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych z nakazem zabezpieczenia możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych, w szczególności poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowanymi na tych sieciach hydrantami lub realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych.

2. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych;

2) dla nowej zabudowy, w zależności od zapotrzebowania mocy i charakteru planowanych obiektów, dopuszcza się możliwość budowy dodatkowych, nie wyznaczonych na rysunku planu stacji transformatorowych;

3) niezbędne zachowanie odpowiednich odległości od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla której obowiązuje pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wynikający z technicznych warunków eksploatacji sieci 15 kV; w przypadku wystąpienia kolizji, dopuszcza się zmianę przebiegu linii i możliwość jej skablowania.

3. Zaopatrzenie w gaz z istniejących sieci i urządzeń gazowych, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (j.t. Dz. U. z 2017r., poz. 220),

4. Zaopatrzenie w ciepło w oparciu o istniejące rozwiązania z dopuszczeniem stosowania indywidualnych źródeł energii cieplnej i odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem nakazów zawartych w § 8 ust. 1 pkt 2 uchwały.

5. Obsługa telekomunikacyjna w oparciu o istniejące i projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

6. Odprowadzenie ścieków:

1) odprowadzenie ścieków komunalnych – z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych – do istniejącej kanalizacji sanitarnej;

2) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z wymaganiami przepisów z zakresu ustawy dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne i rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy.

7. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

1) z powierzchni nie narażonych na zanieczyszczenie – na własny teren nieutwardzony, z zastosowaniem rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości i ich wykorzystaniu w granicach działki budowlanej lub terenu, przy czym w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się odprowadzenie tych wód do kanalizacji deszczowej;

2) z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem – do urządzeń kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem nakazów zawartych w § 8 ust. 2 uchwały.

Rozdział 7.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16.

1. Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania zgodnego z warunkami ustalonymi w planie dopuszcza się wykorzystanie terenów wyłącznie w sposób dotychczasowy, z zachowaniem istniejącego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów.

2. W granicach terenu oznaczonego symbolem AG, do czasu realizacji planu, zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową z dopuszczeniem remontu i przebudowy obiektów istniejących.

Rozdział 8.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 17.

Ustala się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Burmistrza Praszki w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości:

1) 20% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU;

2) 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2PU i AG;

3) 1% dla terenów pozostałych.

Rozdział 9.
Ustalenia szczegółowe

§ 18.

W granicach poszczególnych terenów, jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, dopuszcza się lokalizację:

1) budynków zaplecza gospodarczo-magazynowego i administracyjno-socjalnego;

2) elementów komunikacji wewnętrznej oraz miejsc parkingowych i garaży;

3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) urządzeń budowlanych i budowli, a w szczególności instalacji przemysłowych i części budowlanych urządzeń technicznych – zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie;

5) zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej, izolacyjnej oraz obiektów małej architektury.

§ 19.

1. Dla terenów przemysłowo – usługowych oznaczonych na rysunku planu symbolem PU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa (z wyłączeniem handlu targowiskowego, giełdowego oraz terenowego handlu pojazdami),

b) usługi logistyczne, magazyny, składy, hurtownie,

c) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej.

2. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenów:

1) tereny przeznaczone dla lokalizacji zabudowy produkcyjnej lub usługowej z dopuszczeniem zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych wyłącznie dla przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz dla obu jednocześnie w dowolnych proporcjach;

2) zachowuje się zabudowę produkcyjną i usługową istniejącą w granicach terenu oznaczonego symbolem PU1, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy, rozbiórki obiektów istniejących oraz lokalizacji nowych, z uwzględnieniem warunków określonych w ust. 3;

3) zachowuje się istniejące w granicach terenów, drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu; warunkiem lokalizacji nowej zabudowy w granicach terenu oznaczonego symbolem PU2 jest zapewnienie dostępu do projektowanej drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL, lub do istniejącej drogi powiatowej;

4) wprowadza się nakaz uwzględnienia przebiegu istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia zgodnie z warunkami określonymi w § 15 ust.2 pkt 3 uchwały;

5) wymagana realizacja pasa zieleni izolacyjnej szerokości min. 5 m wzdłuż istniejącej drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu, biegnącej przy wschodniej granicy terenu oznaczonego symbolem 2PU.

3. Ustala się następujące wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) maksymalna – 1,8,

b) minimalna – 0,01;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,8;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:

a) budynki produkcyjne i usługowe w granicach terenu PU1 – 25 m,

b) budynki produkcyjne i usługowe w granicach terenu PU2 – 20 m,

c) budynki pozostałe w tym wiaty i obiekty gospodarcze – 15 m,

d) pozostałe obiekty budowlane – do 40 m.

2) geometria dachów:

a) dachy płaskie z dopuszczeniem stosowania na budynkach zaplecza gospodarczo – magazynowego symetrycznych dachów dwuspadowych o nachyleniu połaci do 30°,

b) dopuszcza się realizację dachów o geometrii innej niż określona wyżej, jeżeli wynika to z wymagań technologicznych lub konstrukcyjnych.

§ 20.

1. Dla terenu aktywizacji gospodarczej oznaczonego na rysunku planu symbolem AG ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) bazy transportowe i materiałowe,

b) składy, magazyny, hurtownie,

c) zabudowa usługowa (z wykluczeniem usług publicznych).

2. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenów:

1) teren przeznaczony dla lokalizacji nowej zabudowy produkcyjnej, baz i składów z dopuszczeniem usług w tym związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą;

2) do czasu realizacji planu zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową z uwzględnieniem warunków określonych w § 16 ust. 2, z dopuszczeniem możliwości zmiany sposobu użytkowania obiektów na potrzeby drobnej wytwórczości lub usług;

3) warunkiem lokalizacji nowej zabudowy jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

3. Ustala się następujące wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) maksymalna – 1,8,

b) minimalna – 0,01;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,6;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:

a) budynki produkcyjne, bazy, magazyny – 20 m,

b) budynki pozostałe w tym wiaty i obiekty gospodarcze – 15 m,

c) pozostałe obiekty budowlane – do 30 m;

2) geometria dachów:

a) dachy płaskie z dopuszczeniem stosowania dachów dwuspadowych o nachyleniu połaci do 30°,

b) dopuszcza się realizację dachów o geometrii innej niż określona wyżej, jeżeli wynika to z wymagań technologicznych lub konstrukcyjnych.

§ 21.

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

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) miejsca postojowe, zieleń.

2. Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) klasa techniczna – droga lokalna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – 12m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, łuków i na zakończeniu drogi;

3) droga jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu;

4) skrzyżowania z innymi drogami zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wprowadza się zakaz lokalizacji kubaturowych nadziemnych obiektów budowlanych, w szczególności budynków i wiat, w tym obiektów tymczasowych.

§ 22.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy :

1) szerokość w liniach rozgraniczających 6m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, łuków i na zakończeniu drogi;

2) droga jednoprzestrzenna bez wyodrębnionych jezdni i chodników;

3) skrzyżowania z innymi drogami zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wprowadza się zakaz lokalizacji kubaturowych nadziemnych obiektów budowlanych, w szczególności budynków i wiat, w tym obiektów tymczasowych.

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Praszki.

§ 24.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Praszce.

§ 25.

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

Przewodniczący Rady

Bogusław Łazik

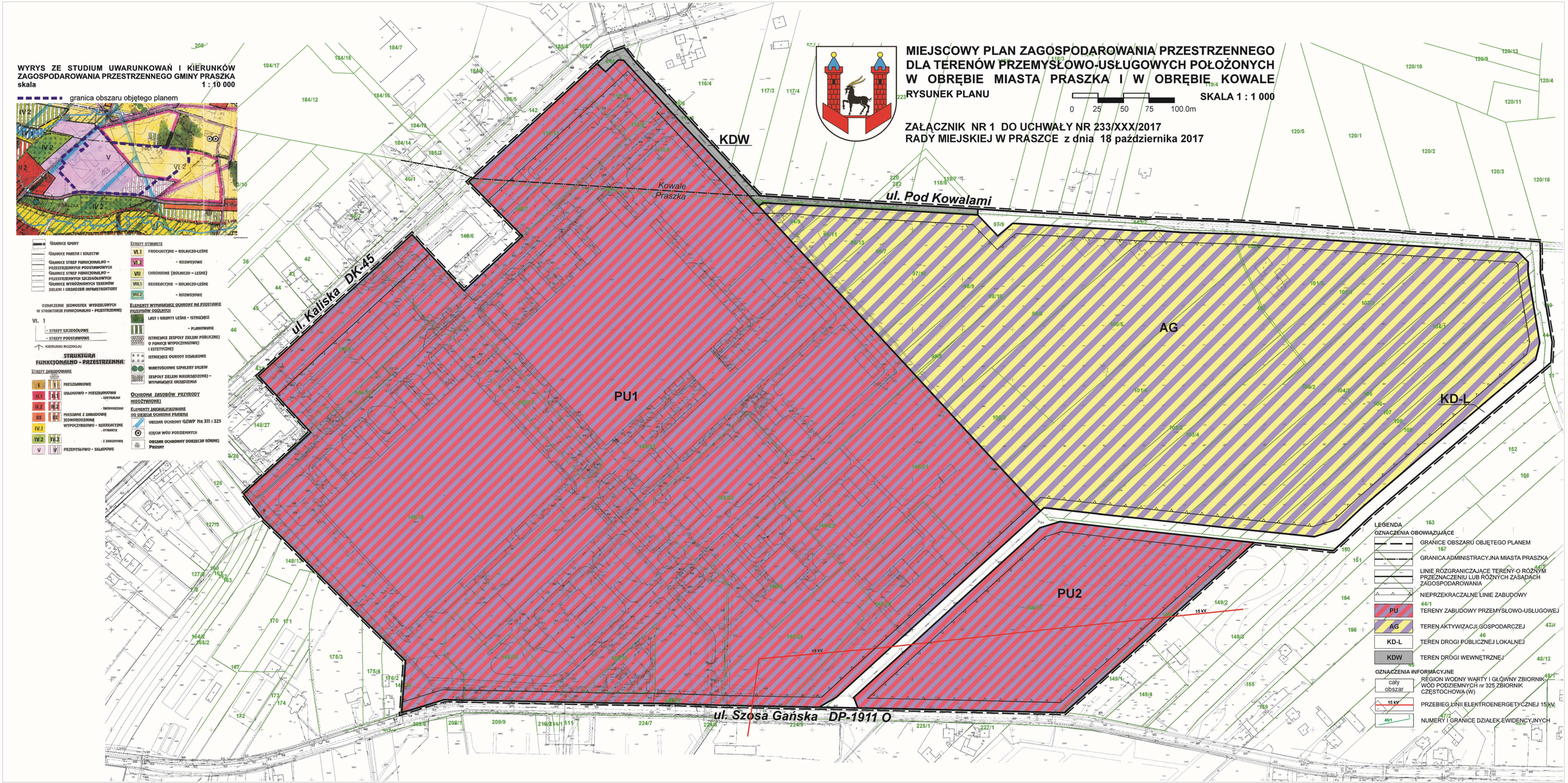
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWYCH POŁOŻONYCH W OBRĘBIE MIASTA PRASZKA I W OBRĘBIE KOWALE

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1 000

0 25 50 75 100.0m

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 233/XXX/2017
RADY MIEJSKIEJ W PRASZCE z dnia 18 października 2017



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 233/XXX/2017

Rady Miejskiej w Praszce

z dnia 18 października 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Praszce o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) Rada Miejska w Praszce rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowo – usługowych położonych w obrębie miasta Praszki i w obrębie Kowale, gmina Praszka poniesie wydatki na inwestycje obejmujące przebudowę i budowę dróg gminnych, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2.

Źródłem finansowania inwestycji wymienionych w § 1 będą środki własne budżetu gminy.

§ 3.

Dopuszcza się udział środków zewnętrznych, z uwzględnieniem możliwości finansowania przez inne podmioty na podstawie przepisów o finansowaniu inwestycji.

§ 4.

Inwestycje wymienione w § 1 będą realizowane sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz tempa realizacji inwestycji na obszarze objętym planem.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 233/XXX/2017

Rady Miejskiej w Praszce

z dnia 18 października 2017 r.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz.1073), Rada Miejska w Praszce stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowo-usługowych położonych w obrębie miasta Praszki i w obrębie Kowale, nie wniesiono uwag.