

**Uchwała Nr L/361/09
Rady Miasta i Gminy Prusice
z dnia 28 września 2009**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części zachodniej i północnej miasta Prusice – część „A”, uchwalonego uchwałą
Rady Miasta i Gminy Prusice nr LI/297/05 z dnia 21.03.2005 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. 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 XVI/118/07 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 27 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części zachodniej i północnej miasta Prusice – część „A”

po stwierdzeniu zgodności zmiany planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prusice” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Prusice nr XIV/145/99 z dnia 11 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami,

Rada Miasta i Gminy Prusice uchwała, co następuje:

§1.

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części zachodniej i północnej miasta Prusice – część „A”, zwaną dalej planem, która obejmuje obszar o granicach przedstawionych na rysunku planu.

§2.

Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1. Rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1,
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – załącznik nr 2,
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3.
4. Uzasadnienie i podsumowanie, zawierające informacje, zgodne z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych – załącznik nr 4.

§ 3.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
 - 3) **obszarze** - należy przez to rozumieć wszystkie działki objęte granicami opracowania,
 - 4) **terenie** - należy przez to rozumieć wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru,
 - 5) **terenie zabudowy usługowo-mieszkaniowej** - należy przez to rozumieć teren, którego przeznaczenie podstawowe może stanowić zabudowa usługowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna. Każda z wyżej wymienionych funkcji może być realizowana samodzielnie na działce budowlanej. Zabudowa mieszkaniowa może być także realizowana jako wbudowana w budynek o funkcji usługowej a usługi mogą być realizowane jako wbudowane w budynek o funkcji mieszkaniowej,

- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność taką jak administracja, kultura, oświata i nauka, służba zdrowia, opieka społeczna i socjalna, ochrona bezpieczeństwa i porządku, obsługa bankowa, handel, gastronomia, poczta i łączność, bez względu na sposób jej finansowania,
 - 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem elewacji budynków, przy budowie nowych obiektów oraz rozbudowie budynków istniejących. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do budowli i obiektów małej architektury,
 - 8) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej kubaturą do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją,
 - 9) **wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zagospodarowanej zielenią do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją.
2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 4.

1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:
 - 1) granica obszaru objętego planem, stanowiąca jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 3) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”,
 - 4) obiekt, który obejmuje się ochroną,
 - 5) symbol literowy U/M określający przeznaczenie terenu na zabudowę usługowo-mieszkaniową.
2. Następujące pozostałe elementy rysunku mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu:
 - 1) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prusice”, uchwalonego uchwałą Rady Gminy w Prusicach nr XIV/145/99 z dnia 17 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami,
 - 2) oznaczenie dróg przyległych do obszaru planu - drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem kdl i drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem kdd. Oznaczenie dróg zostało przyjęte zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania uchwalonego części zachodniej i północnej miasta Prusice – część „A”.

§ 5.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ze względu na położenie obszaru w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej wprowadza się ustalenia związane z ochroną wartości kulturowych. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów podaje się w §8 niniejszej uchwały.
2. Określa się, że na obszarze nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.
3. Ustala się, że ukształtowania wymaga zabudowa usługowo-mieszkaniowa. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ustala się w §11 niniejszej uchwały.

§ 6.

Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Ustala się, że na obszarze nie występują tereny przestrzeni publicznych i w związku z tym nie wprowadza się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu tych terenów.

§ 7.

Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów.

Nie ustala się, innych niż dotychczasowe, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów objętych planem.

§ 8.

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Obszar obejmuje się strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, o granicach przedstawionych na rysunku planu, w której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) należy zachować i konserwować istniejące elementy układu przestrzennego, takie jak historyczne ogrodzenia, bramy, elementy murów, a powstałe ubytki wymieniać, stosując materiał identyczny z pierwotnym, po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 2) wysokość, gabaryty i formę nowej zabudowy oraz budynków podlegających rozbudowie i nadbudowie należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej,
 - 3) nowe ogrodzenie działki mogą stanowić jedynie lite mury ceglane, ogrodzenia z metalowych elementów kutych na podmurówce lub żywopłoty,
 - 4) wszelkie projekty budowlane oraz prowadzenie prac budowlanych i ziemnych, w tym także zmianę funkcji, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków, należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 5) realizacja prac budowlanych i ziemnych wymaga wyprzedzających badań archeologicznych prowadzonych przez uprawnionego archeologa, po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego, a przed rozpoczęciem plac budowlanych.
2. Obejmuje się ochroną następujące obiekty zabytkowe znajdujące się w gminnej i wojewódzkiej ewidencji dóbr kultury:
 - 1) budynek usługowy, położony przy ul. Żmigrodzkiej nr 22, którego lokalizację przedstawia się na rysunku planu,
 - 2) bramę z ogrodzeniem.
3. Dla obiektów objętych ochroną wprowadza się następujące ustalenia:
 - 1) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu budynku oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj i kolor pokrycia dachowego,
 - 2) należy utrzymać występujący historyczny detal architektoniczny, a w przypadku zniszczenia go odtworzyć,
 - 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
 - 4) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - 5) należy utrzymać lub odtworzyć historyczną stolarkę okien i drzwi,
 - 6) należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrz,
 - 7) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne i tynkowane pokrycie ścian zewnętrznych,
 - 8) zakazuje się stosowania okładzin ścian typu sidding,
 - 9) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektu.
 - 10) dopuszcza się remonty i zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku
4. Ze względu na brak, na obszarze, dóbr kultury współczesnej, wymagających ochrony nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej.

§ 9.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

1. Obszar znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 303) – Pradolina Barycz - Głogów (E).

2. Na obszarze ustala się wymóg zachowania poziomów hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. Działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.
4. Planowane inwestycje w zakresie usług podlegają opiniowaniu w zakresie spełnienia wymagań higienicznych i zdrowotnych.

§ 10.

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i systemów komunikacji:

1. Na obszarze dopuszcza się budowę podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii energetycznych średniego i wysokiego napięcia, gazociągów wysokiego ciśnienia, wodociągów przesyłowych oraz ciepłowniczych sieci przesyłowych.
2. Na obszarze dopuszcza się rozbudowę wszystkich istniejących systemów infrastruktury technicznej.
3. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej.
4. Ustala się zaopatrzenie w wodę z lokalnej sieci wodociągowej.
5. Dopuszcza się realizację podziemnych zbiorników na gaz płynny.
6. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
 - 1) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji sieci, ścieki należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - 2) wody opadowe i roztopowe z połaci dachowych i terenów nieutwardzonych należy zagospodarować na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny lub odprowadzać do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej,
 - 3) wody opadowe i roztopowe pochodzące z nawierzchni utwardzonych należy odprowadzać do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi, z zachowaniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych.
7. Ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych zgodnie z odpowiednią Uchwałą Rady Miasta i Gminy Prusice.
8. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zdalnych źródeł ciepła, spełniających wymogi zawarte w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 11.

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1U/M

1. Ustala się przeznaczenie terenu na zabudowę usługowo-mieszkaniową.
2. Nie dopuszcza się innego przeznaczenia terenu.
3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla garaży, budynków gospodarczych i innych obiektów towarzyszących, w odległości 26 – 27.5 metrów od granicy obszaru. Przebieg linii zabudowy przedstawia się na rysunku planu.
4. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy na 45% powierzchni działki.
5. Ustalenia dla istniejącego budynku, objętego wpisem do ewidencji zabytków, podaje się w §8 uchwały.
6. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego na 25% powierzchni działki.
7. Ustala się zachowanie istniejącego budynku, dopuszcza się jego remonty i zmianę sposobu użytkowania
8. Dopuszcza się budowę garaży, budynków gospodarczych i innych obiektów towarzyszących.
9. Ustalenia dla garaży, budynków gospodarczych i innych obiektów towarzyszących:
 - 1) obiekty wolnostojące
 - 2) maksymalna wysokość budynku do kalenicy – 8 m.

- 3) ilość połaci dachowych – dwie o takim samym nachyleniu obu połaci.
 - 4) kąt nachylenia połaci dachowych - 38° – 45°
 - 5) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym matowym.
10. Ustala się obowiązek wydzielenia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości nie mniejszej niż:
- 1) 1 miejsce postojowe na mieszkanie w budynku jednorodzinnym lub wielorodzinnym,
 - 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług.
11. Nie dopuszcza się podziału na działki budowlane.

§ 12.

Na obszarze ustala się stawkę procentową do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w wysokości 1%.

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prusice.

§ 14.

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

Wiceprzewodniczący
Rady Miasta i Gminy Prusice
Artur Bagiński