

**Uchwała Nr L/363/09
Rady Miasta i Gminy Prusice
z dnia 28 września 2009 r.**

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 XXV/167/08 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 25 lutego 2008 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 uchwala, co następuje

§1.

Uchwala 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 mieszkaniowo-usługowej** - należy przez to rozumieć teren, którego przeznaczenie może stanowić zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa. 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, obsługa bankowa, handel, gastronomia, turystyka, sport, rozrywka, obsługa transportu drogowego, w tym parking komercyjny, poczta i łączność,
- 7) **obowiązujących liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować elewacje frontowe budynków mieszkalnych lub usługowych, przy budowie nowych obiektów. Przy lokalizacji na działce zarówno budynku mieszkalnego jak i usługowego, co najmniej jeden z nich należy zlokalizować przy obowiązującej linii zabudowy.

- 8) **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. Okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 0,5 m, schody zewnętrzne o więcej niż 1 m, a wykusze i ganki o więcej niż 1.5 m, i na długości nie więcej niż $\frac{1}{4}$ szerokości elewacji frontowej, **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej zabudową kubaturową do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją,
 - 10) **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,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - 3) obowiązująca linia zabudowy,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 5) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej,
 - 6) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
 - 7) symbol literowy określający następujące przeznaczenie terenu:
 - a) MU - zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
 - b) KDL - droga publiczna - lokalna.
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 - drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem kdl i drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem kdd. Oznaczenia dróg zostały 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 „B” ochrony konserwatorskiej i „OW” obserwacji archeologicznej wprowadza się ustalenia związane z ochroną wartości kulturowych. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ustala się w §8. niniejszej uchwały.
2. Określa się, że na obszarze nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewitalizacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.
3. Ustala się, że ukształtowania wymaga zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ustala się w §11. niniejszej uchwały.

§ 6.

Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się, że terenem przestrzeni publicznej jest teren drogi publicznej - lokalnej, oznaczony symbolem 1KDL.
2. Na terenie przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczanie elementów informacji turystycznej, plansz reklamowych i elementów małej architektury.

§ 7.

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

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

§ 8.

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

1. Obszar obejmuje się strefą „B” – ochrony konserwatorskiej, o granicach przedstawionych na rysunku planu, w której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) wszystkie nowe inwestycje, przebudowy, rozbudowy, zmiany funkcji i podziały działek na tym terenie należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 2) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie rozplanowania, skali, wysokości i bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.
 - 3) wprowadza się nakaz zachowania historycznego układu zabudowy i nawiązania nowymi obiektami do historycznej zabudowy, w zakresie lokalizacji na działce, gabarytów, bryły, rozwiązania elewacji, użytych materiałów budowlanych.
2. Obszar obejmuje się strefą „OW” – obserwacji archeologicznej, o granicach przedstawionych na rysunku planu, w której obowiązuje wymóg powiadomienia przez Inwestora Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe, prowadzone przez uprawnionego archeologa, za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. 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 przyrodniczego:

1. Obszar znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 303) – Pradolina Barycz - Głogów (E).
2. Ustala się wymóg zachowania poziomów hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MU jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.
3. Działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym 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. W uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach, dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu.
4. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej.
5. Ustala się zaopatrzenie w wodę z lokalnej sieci wodociągowej.
6. Dopuszcza się realizację podziemnych zbiorników na gaz płynny.
7. 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.
8. Ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych zgodnie z odpowiednią Uchwałą Rady Miasta i Gminy Prusice.
9. 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 1MU

1. Ustala się przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniowo-usługową.
2. Nie dopuszcza się innego przeznaczenia terenu.
3. Ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy na 45% powierzchni działki lub działek objętych jednym zamierzeniem inwestycyjnym.
6. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 20% powierzchni działki lub działek objętych jednym zamierzeniem inwestycyjnym.
7. Dopuszcza się realizację budynków w granicy działki, przy zachowaniu wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy.
8. Ustalenia dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych:
 - 1) maksymalna wysokość budynku do kalenicy – 12 m, do trzech kondygnacji nadziemnych, z których trzecią będzie stanowić poddasze użytkowe
 - 2) ilość połaci dachowych – dwie lub wiele o takim samym nachyleniu wszystkich połaci,
 - 3) kąt nachylenia połaci dachowych - 35° – 45°
 - 4) pokrycie dachowe z dachówki lub materiału dachówko podobnego w kolorze ceglastym matowym,
 - 5) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów ustalonych w podpunktach 3) i 4) niniejszego punktu na nie więcej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku.
9. Ustalenia dla garaży, budynków gospodarczych i innych obiektów towarzyszących – wolno stojących lub przylegających do budynku mieszkalnego lub usługowego:
 - 1) maksymalna wysokość budynku do kalenicy – 7 m,
 - 2) ilość połaci dachowych – jedna, dwie lub wiele o takim samym nachyleniu wszystkich połaci,
 - 3) kąt nachylenia połaci dachowych - 35° – 45°
 - 4) pokrycie dachowe z dachówki lub materiału dachówko podobnego w kolorze ceglastym matowym,
 - 5) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów ustalonych w punktach 3) i 4) niniejszego ustępu na nie więcej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku.
10. Ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) 2 miejsca postojowe na 1 dom mieszkalny jednorodzinny,
 - 2) 1 miejsce postojowe na mieszkanie w domu jednorodzinnym z funkcją usługową,
 - 3) 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.
11. Obsługę komunikacyjną obszaru stanowi droga publiczna lokalna – powiatowa nr 1347D oznaczona symbolem kdl oraz droga publiczna dojazdowa – gminna oznaczona symbolem kdd.
12. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 250 m²,
 - 2) dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w punkcie 1) niniejszego ustępu w przypadku wydzielenia niezbędnych działek dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz w przypadku wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi.

§ 12.

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL

1. Ustala się przeznaczenie terenu na teren drogi publicznej lokalnej – narożne ścięcie linii rozgraniczających,

2. Nie dopuszcza się innego przeznaczenia terenu.
3. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz elementów infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą.

§ 13.

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 następujących wysokościach:

1. dla terenu oznaczonego symbolem 1MU – 30%.
2. dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL – 1%.

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prusice.

§ 15.

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

Wiceprzewodniczący
Rady Miasta i Gminy Prusice
Artur Bagiński