

BURMISTRZ MIASTA I GMINY PRUSICE

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO WE WSI WSZEMIRÓW
NA OBSZARZE GMINY PRUSICE.**

**UCHWALONY UCHWAŁĄ NR X/68/07
RADY MIASTA I GMINY PRUSICE
Z DNIA 11 KWIETNIA 2007 ROKU**

**OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
NR 111 POZ. 1475
Z DNIA 11.05.2007r.**

PRUSICE, KWIECIEŃ 2007 R.

**Uchwała Nr X/68/07
Rady Miasta i Gminy Prusice
z dnia 11 kwietnia 2007 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Wszemirów na obszarze gminy Prusice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), 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 późniejszymi zmianami), oraz w nawiązaniu do Uchwały Rady Miasta i Gminy Prusice nr LXXXI/470/06 z dnia 21 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej obszaru zaznaczonego na załączniku graficznym do niniejszej uchwały położonego we wsi Wszemirów, na obszarze Gminy Prusice.

po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prusice” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Prusice nr XIV/145/1999 z dnia 17.12.1999 r. z późniejszymi zmianami.

uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Wszemirów na obszarze gminy Prusice.

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§1.

1. Przedmiot ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje zakres zgodny z art. 15 ust. 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustalenia są zawarte w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 2.

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 2) **obszarze** - należy przez to rozumieć cały obszar objęty granicami opracowania,
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru,
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem elewacji budynków. 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. a schody zewnętrzne o więcej niż 1 m.
- 5) **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od projektowanej rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych.
- 6) **powierzchni zabudowanej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zabudowaną obiektami kubaturowymi oraz zagospodarowaną jako nawierzchnie utwardzone, w tym place składowe i drogi wewnętrzne.
- 7) **przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, zgodnie z klasyfikacją zawartą w ustawie prawo ochrony środowiska i w aktach wykonawczych do tej ustawy.

§3.

Integralną część uchwały stanowią następujące załączniki do uchwały:

- 1) **załącznik nr 1** - część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000,
- 2) **załącznik nr 2** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.
- 3) **załącznik nr 3** - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§4.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
 - 1) Granice obszaru objętego planem.
 - 2) Symbole przeznaczenia terenów.
 - 3) Obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.
 - 4) Linie rozgraniczające mogące ulec nieznacznemu przesunięciu.
 - 5) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
 - 6) Stanowisko archeologiczne, które obejmuje się ochroną
 - 7) Strefa I.
2. Ponadto na rysunku planu występują następujące oznaczenia, nie będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) Określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej,
 - 2) Granica obrębu,
 - 3) Wariant przebiegu drogi ekspresowej S5, poza obszarem objętym planem.
 - 4) Wrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prusice” skala 1:10 000.

ROZDZIAŁ II. Ustalenia szczegółowe.

§5.

Ustala się następujące planowane przeznaczenia dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi odpowiednio symbolami na rysunku planu:

- 1) Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, usług komercyjnych, oznaczone symbolem **P**.
- 2) Teren drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**.
- 3) Teren drogi publicznej, klasy ekspresowej, oznaczony symbolem **KD-S**.
- 4) Teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem **WS**.
- 5) Teren lasu, oznaczony symbolem **ZL**.

§ 6.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Określa się, że elementem zagospodarowania przestrzennego, który wymaga ochrony jest stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia ustalone w § 8 uchwały.
2. Określa się, że elementem zagospodarowania przestrzennego, który wymaga ukształtowania jest zespół zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej, zlokalizowany na terenach oznaczonych symbolem 1P, 2P, 3P, dla którego . obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia ustalone w § 10 uchwały.
3. 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.

§ 7.

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Obszar objęty planem znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 „Pradolina Barycz-Głogów (E).
2. Działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze ani tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi czy zagrożone osuwaniem mas ziemnych.

§ 8.

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

1. Obejmuje się ochroną stanowisko archeologiczne nr 39/18/75-28 AZP – ślad osadnictwa ludności kultury łużyckiej, punkt osadniczy pradziejowy, średniowieczny punkt osadniczy.
2. Na terenie stanowiska i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków a prace można prowadzić wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia od tych służb na przeprowadzenie wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych, prowadzonych przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora.
 - 2) wymagane pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed pozwoleniem na budowę lub, dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji (to jest przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych).
3. Dla pozostałej części obszaru wprowadza się następujące ustalenia:
 - 1) Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia prac ziemnych, z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem.
 - 2) W przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych na koszt inwestora, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 9.

Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem ustala się teren przestrzeni publicznej - teren drogi lokalnej oznaczonej na rysunku KDL.
2. Na terenie przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczanie elementów informacji turystycznej, plansz reklamowych i elementów małej architektury, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 10.

Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami 1P, 2P i 3P.

1. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebiegi przedstawia się na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - 1) 6 m. od linii rozgraniczającej drogi publicznej, oznaczonej symbolem KDL,
 - 2) 5 m. od linii rozgraniczającej terenu wód powierzchniowych, oznaczonego symbolem WS,
 - 3) 5 m. od południowo-zachodniej i północnej granicy obszaru, w części gdzie granica obszaru stanowi jednocześnie granicę działki rowu,
 - 4) 12 m. od linii rozgraniczającej terenu lasu, oznaczonego symbolem ZL.
 - 5) 40 m. od linii rozgraniczającej terenu drogi ekspresowej, oznaczonego symbolem KD-S oraz granicy terenu drogi ekspresowej poza obszarem objętym planem. W

przypadku realizacji innego przebiegu drogi ekspresowej i przeznaczenia terenu KD-S na teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, usług komercyjnych nieprzekraczalną linię zabudowy na tym odcinku ustala się w odległości 5 m. od granicy działki rowu.

3. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowaną na 80% powierzchni działki,
4. Ustala się minimalny udział zieleni na 20% powierzchni działki.
5. Ustala się gabaryty i wysokości zabudowy:
 - 1) Ustala się maksymalną wysokość budynków i budowli:
 - a) dla budynków biurowych i socjalnych – 12 m.,
 - b) dla budynków i budowli produkcyjnych oraz dla budowli związanych technologicznie z prowadzoną produkcją – 18 m.,
 - c) dla konstrukcji wieżowych (masztów przekaźnikowych operatorów telefonii komórkowej, elektrowni wiatrowych) - 50 m.
 - 2) ustala się maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych na 25°;
6. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) komunikacja będzie odbywać się po drogach wewnętrznych i placach manewrowych,
 - 2) wjazdy i zjazdy z drogi publicznej na tereny należy uzgadniać z zarządcą drogi publicznej,
7. Ustala się następujące minimalne ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - 1) Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
 - a) obiekty produkcyjne – 1 miejsce postojowe na 70 m² powierzchni użytkowej lub na 3 zatrudnionych,
 - b) magazyny i składy – 1 miejsce postojowe na 120 m² powierzchni użytkowej lub na 3 zatrudnionych,
 - 2) Na terenach usług komercyjnych.
 - a) gastronomia – 1 miejsce postojowe na 4 do 6 m² powierzchni części konsumpcyjnej,
 - b) handel – 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe na sklep,
 - c) hotel – 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe,
 - d) warsztaty naprawcze – 4 miejsca postojowe na 1 stanowisko napraw,
 - e) myjnia samochodowa – 3 miejsca postojowe na 1 stanowisko myjni,
 - f) inne usługi - 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej.
8. Dla terenów łączących różne funkcje należy przyjmować sumę liczby miejsc postojowych liczone dla tych funkcji,
9. Potrzeby w zakresie realizacji miejsc postojowych i placów manewrowych dla innych pojazdów realizowane będą w granicach własnych działek w ilości zależnej od potrzeb.
10. Nie dopuszcza się parkowania na terenach dróg i ulic publicznych.
11. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej,
 - 2) Ustala się docelowe odprowadzanie i oczyszczanie ścieków sanitarnych i bytowych poprzez komunalny system odprowadzania i oczyszczania ścieków (sieci, przepompownie, oczyszczalnia),
 - 3) Ustala się docelowe odprowadzanie ścieków przemysłowych do komunalnego systemu oczyszczania ścieków, po podczyszczeniu ścieków do parametrów ścieków komunalnych w oczyszczalniach lokalnych zlokalizowanych w granicach terenu należących do inwestorów.
 - 4) Ustala się odprowadzanie wód deszczowych do gruntu bądź do rowów, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych. Wody opadowe z placów manewrowych, magazynowych i parkingów przed odprowadzeniem należy oczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie obowiązujących norm.
 - 5) Do czasu realizacji komunalnego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

- 6) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.
- 7) Na całym obszarze objętym planem, w tym na terenach własnych inwestorów dopuszcza się budowę stacji transformatorowych oraz linii zasilających średniego napięcia (napowietrznych i kablowych)
- 8) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej.
- 9) Do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników na gaz płynny.

§11.

Ustala się przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem KDL oraz terenu drogi publicznej ekspresowej, oznaczonej symbolem KD-S

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KDL
 - 1) Nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia terenu
 - 2) Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 20 m.
 - 3) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej
 - 4) Ustala się następujące zagospodarowanie terenu: jezdnia, chodniki, ścieżka rowerowa, pasy zieleni.
2. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KD-S
 - 1) W przypadku realizacji innego wariantu przebiegu drogi dopuszcza się przeznaczenie terenu na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, usług komercyjnych
 - 2) W przypadku realizacji podstawowego przeznaczenia terenu ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
 - 3) W przypadku realizacji drogi ekspresowej ustala się dla terenów przyległych całkowitą izolację od tej drogi.

§12.

Ustala się przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami WS i ZL.

1. Ustalenia dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolem WS.
 - 1) Dopuszcza się zarurowanie rowu i przeznaczenie terenu na teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, usług komercyjnych.
 - 2) Ustala się zakaz zabudowy
2. Ustalenia dla terenu lasu, oznaczonego symbolem ZL.
 - 1) Nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia terenu
 - 2) Nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego terenu.
 - 3) Ustala się zakaz zabudowy.

§ 13.

Ustala się zasady podziału na działki budowlane.

1. Ustala się minimalne powierzchnie działek:
 - 1) 2000 m² – dla strefy „I” - części terenów położonych wzdłuż drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu
 - 2) 6000 m² – dla pozostałych części terenów
2. Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni jednej z działek powstałych w wyniku podziału o nie więcej niż o 10%.
3. Ustala się minimalne szerokości frontu działek:
 - 1) 30 m. – dla strefy „I” - części terenów położonych wzdłuż drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu
 - 2) 50 m. – dla pozostałych części terenów
4. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°.

§ 14.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych.

Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, dlatego też nie ustala się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu takich terenów.

§ 15.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Wprowadza się zakaz zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS i ZL.
2. Poza tym, na obszarze objętym planem nie występują inne tereny wymagające ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 16.

Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Na obszarze planuje się budowę niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności:
 - 1) sieci energetycznej
 - 2) sieci wodociągowej
 - 3) sieci kanalizacji sanitarnej
 - 4) sieci kanalizacji deszczowej
 - 5) sieci gazowej
 - 6) sieci telekomunikacyjnejz zastrzeżeniem ustępu 2 i 3.
2. Budowa systemów infrastruktury technicznej nie może kolidować z przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenów ustalonym w planie.
3. Nie dopuszcza się budowy linii energetycznych wysokiego napięcia oraz gazociągów wysokiego ciśnienia.

§17.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Do czasu realizacji planu ustala się dotychczasowy sposób użytkowania terenu

ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE.

§18.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

§19.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prusice.

§20.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Prusice
Robert Kawalec