

**UCHWAŁA NR XXXII/219/08**  
**RADY MIASTA I GMINY PRUSIC**  
**z dnia 5 września 2008 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 marca 2005 roku”, oznaczonej jako zmiana nr 1 przedmiotowego planu.

Na podstawie 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 późn. zm.) i art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr LXXXI/468/06 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 21 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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 marca 2005 roku” Rada Miasta i Gminy Prusice, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, uchwała co następuje:

Rozdział 1  
Przepisy ogólne

§ 1

1. Zmiana „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 marca 2005 roku” zwana dalej planem, obejmuje obszar zaznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
2. W planie nie określa się:
  - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak ich występowania;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak ich występowania;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania;
  - 4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ze względu na brak takiej potrzeby;
  - 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby;
  - 6) granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak takiej potrzeby;
  - 7) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej ze względu na brak występowania takich obszarów;
  - 8) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji ze względu na brak takich obszarów;

- 9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, ze względu na brak ich występowania;
- 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, ze względu na brak występowania takich terenów;
- 11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, ze względu na brak występowania takich pomników.

## § 2

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) działania rewaloryzacyjne- dotyczą działań inwestycyjnych w obszarze stref ochrony konserwatorskiej (za wyjątkiem drobnych bieżących remontów i napraw, w tym wymiany instalacji) dotyczą one w szczególności pozostałości historycznych układów przestrzennych, zachowanych reliktyw archeologicznych, charakteru zabytkowej zabudowy,
- 2) dojazd – dojazd pojazdem samochodowym;
- 3) handel detaliczny – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100m<sup>2</sup>, wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innego przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 4) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, w tym kabiny telefoniczne i anteny oraz inne podobne;
- 5) linie rozgraniczające obowiązujące – należy przez to rozumieć obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący;
- 6) linie rozgraniczające umowne – należy przez to rozumieć umowne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, o przebiegu określonym na rysunku planu; korekta ich przebiegu wynikająca z warunków konfiguracji i użytkowania terenu, może być dokonywana w nawiązaniu do konkretnych potrzeb inwestycyjnych, określanych szczegółowo w projektach technicznych dotyczących kształtowania układu zabudowy oraz wód powierzchniowych, z zachowaniem ustaleń szczegółowych;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków i budowli; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów stanowiących integralną część budynku, przekraczających w/w linię do 1,5 m;
- 8) obiekty towarzyszące – należy przez to rozumieć obiekty ściśle związane z przeznaczeniem obowiązującym na danym terenie, uzupełniające je lub wzbogacające o obiekty inne niż podstawowe, takie jak mała architektura, garaże i inne podobne;
- 9) obszar zabudowany – obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony jego lub ich zewnętrznym obrysem w poziomie terenu;
- 10) przeznaczenie podstawowe terenu – funkcja w ramach danego terenu, która wraz z obiektami towarzyszącymi jest przeważająca na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury, z zastrzeżeniem możliwości sytuowania przeznaczenia uzupełniającego na pozostałej powierzchni terenu;
- 11) przeznaczenie uzupełniające terenu – funkcja wraz z obiektami towarzyszącymi, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu i nie występuje na danym terenie samodzielnie;

- 12) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 13) usługi drobne – należy przez to rozumieć obiekty oferujące usługi komercyjne obejmujące, służące obsłudze mieszkańców, nie wymagające zaplecza i specjalistycznej obsługi, a także nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innego przeznaczenia terenu;
- 14) wody powierzchniowe - należy przez to rozumieć ciekły i zbiorniki wodne wraz ze związanymi z nimi obszarami, w tym służącymi do przeprowadzenia wód powodziowych, budowle hydrotechniczne, a także obiekty o podobnej funkcji, nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 15) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z obiektami towarzyszącymi.

### § 3

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem, tożsame z granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej i strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
  - 2) linie obowiązujące i umowne rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) symbole terenów;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

## Rozdział 2

### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

### § 4

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN,
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się:
  - a) handel detaliczny,
  - b) usługi drobne,
  - c) wody powierzchniowe;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu, według podanych parametrów;
- 4) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się handel detaliczny i usługi drobne w formie lokali użytkowych;
- 5) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;

- 6) wysokości budynków nie mogą być większe niż 12 m;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może być większa niż 2,
- 8) ustala się udział powierzchni obszaru zabudowanego w całkowitej powierzchni działki, na której usytuowany jest obiekt, nie większy niż 50 %;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych o powierzchni informacyjnej nie większej niż 5 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków;
- 10) sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicy działek,

## § 5

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu MN obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami szczególnymi, jak pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy przeznaczyć na powierzchnię terenu biologicznie czynną;
- 3) obowiązuje zagospodarowanie zielenią, w tym zielenią zimozieloną, na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych;
- 4) dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom terenów;
- 5) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obowiązkowo sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem realizowanego układu drogowego oraz infrastruktury technicznej;
- 6) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 303) – Pradolina Barycz-Głógów.

## § 6

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na całym obszarze objętym planem wprowadza się strefę „E” ochrony ekspozycji pośredniej chroniącej panoramę miasta widoczną z trasy Trzebnica – Żmigród,, w której obowiązują następujące ustalenia:
  - a) dostosować formę nowych i modernizowanych obiektów do skali, ukształtowania bryły i detalu historycznej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia,
  - b) zakazuje się stosowania dachów o połaciach niesymetrycznych lub mijających się na wysokości kalenicy,
  - c) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - d) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
  - e) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych; istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować ziemnymi,
  - f) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej, przesłaniającej panoramę układu zabytkowego, objętego ochroną.
- 2) na całym obszarze objętym planem wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w której należy uzgadniać zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi i realizacją obiektów budowlanych z właściwymi służbami ochrony zabytków;
- 3) na całym obszarze objętym planem obowiązują działania rewaloryzacyjne zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi.

## § 7

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podział oraz łączenie nieruchomości w przypadku:
  - a) wydzielania niezbędnych działek dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, obowiązkowo z dostępem do drogi,
  - b) gdy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki budowlanej;
  - c) gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) działki powstałe w wyniku łączenia lub podziału nieruchomości powinny spełniać ustalenia przepisów odrębnych.

## § 8

1. Dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenu przyległej ulicy lokalnej.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 dom jednorodzinny,
  - b) dla handlu detalicznego i usług drobnych – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 2) w przypadku realizacji kilku funkcji na jednej działce miejsca postojowe należy sumować ustalając ich ilość odpowiednio do wskaźników określonych w pkt. 1;
- 3) miejsca postojowe, o których mowa w pkt. 1 należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

## § 9

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

1. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnej sieci wodociągowej na zasadach i warunkach określonych przez właściciela sieci.
2. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:
  - 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach i warunkach określonych przez właściciela sieci;
  - 2) do czasu realizacji sieci systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych.
3. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach i warunkach określonych przez właściciela sieci;
  - 2) do czasu realizacji sieci systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się rozprowadzanie wody na gruncie zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów stałych ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z zasadami określonym w odrębnych przepisach szczególnych.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
  - 1) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwa ekologiczne lub wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
  - 2) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

6. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się dostęp na zasadach i w sposób określony przez właściciela sieci. Dopuszcza się realizację zbiorników na gaz jako podziemne i naziemne.
7. Sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia dopuszcza się na zasadach i w sposób określony przez właściciela sieci.
8. Linie kablowe sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się na zasadach i w sposób określony przez właściciela sieci.

### Rozdział 3

#### § 10

Ustala się, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.) stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w wysokości 30% dla terenu objętego planem.

### Rozdział 4

#### Przepisy końcowe

#### § 11

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prusice.

#### § 12

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

Przewodniczący  
Rady Miasta i Gminy Prusice  
Robert Kawalec

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu  
realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej  
zapisanych w zmianie „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 marca 2005 roku”, oznaczonej jako zmiana nr 1

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Prusice określa  
następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do  
zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb  
mieszkańców zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U.  
z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.):

- 1) budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury w pasach  
drogowych oraz na terenach innych za zgodą właścicieli:
  - a) wodociągowych,
  - b) kanalizacji sanitarnej,
  - c) kanalizacji deszczowej,

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań  
własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z  
dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148 ze zm.),  
przy czym:

- 1) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte  
każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok,
- 2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w  
zakresie budowy ulic oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy) i/lub  
współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.

Rozstrzygnięcie Rada Miasta i Gminy Prusice  
w sprawie rozpatrzenia uwag do zmiany projektu  
„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 marca 2005 roku”, oznaczonej jako zmiana nr 1

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Prusice nie przyjmuje rozstrzygnięć w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu 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 marca 2005 roku”, oznaczonej jako zmiana nr 1, ze względu na brak przedmiotowych uwag.



## **UZASADNIENIE**

DO UCHWAŁY NR XXXII/219/08  
RADY MIASTA I GMINY PRUSICE  
Z DNIA 5 WRZEŚNIA 2008

### **UZASADNIENIE PRAWNE**

Przedłożony projekt uchwały ma za zadanie uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy jednorodzinnej położonej w części zachodniej Miasta.

Uchwalanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy do wyłącznej właściwości Rady Miasta i Gminy zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz.U. z 2001 r.Nr 142 poz. 1591 z późn. zm. )

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w art. 14 ust. 1 (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) stanowi, że Rada Miasta i Gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono, że Burmistrz Miasta i Gminy sporządza projekt planu miejscowego.

Zgodnie z wymogami art. 20 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w treści załącznika nr 2 do projektu uchwały, określony został sposób realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

### **UZASADNIENIE FAKTYCZNE**

Zadaniem dokonanych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest regulacja związana z podstawową funkcją terenu, dopuszczenie funkcji zabudowy mieszkaniowej ma za zadanie uzupełnienie zabudowy wzdłuż ul. Żmigrodzkiej, a co za tym idzie optymalnie wykorzystanie istniejącego systemu infrastruktury technicznej.