



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 maja 2023 r.

Poz. 3276

UCHWAŁA NR LXXX/427/23 RADA MIEJSKA W PRUSICACH

z dnia 19 kwietnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Pietrowice Małe

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miasta i Gminy Prusice nr V/47/19 z dnia 30 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla części wsi Pietrowice Małe**, zmienionej uchwałą nr XV/100/19 z dnia 30 października 2019 r. i po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prusice” uchwalonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Prusice nr XIV/146/99 z dnia 17 grudnia 1999 roku ze zmianami, Rada Miejska w Prusicach uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Pietrowice Małe, zwany dalej planem.

2. Granice obszarów objętych planem, o którym mowa w ust. 1, wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie;
- 3) **przeznaczenie dopuszczalne** - inne przeznaczenie, które może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania frontowej ściany zewnętrznej budynku mieszkalnego na wszystkich kondygnacjach, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:
- a) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji, oraz zadaszenia nad wejściami do budynków na odległość nie większą niż 0,8 m,
 - b) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze loggie, galerie, tarasy, schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - c) linia nie dotyczy sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol funkcji określający przeznaczenie terenu;
- 4) strefa B ochrony konserwatorskiej;
- 5) strefa OW ochrony archeologicznej;
- 6) obiekty i tereny wpisane do ewidencji zabytków;
- 7) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. W planie nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne planu

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się szczegółowo w § 12 ust. 2, § 13 ust. 2 oraz § 14 ust. 2 uchwały.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zakaz przekraczania standardów jakości środowiska wynikających z przepisów odrębnych;

3) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolem:

- a) **MN** - zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowej,
- b) **MN/U** - zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wyznacza się na rysunku planu strefę B ochrony konserwatorskiej, która jest tożsama z obszarem historycznego układu ruralistycznego wsi, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- a) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących ustala się obowiązek nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej (w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią),
- b) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzennoarchitektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz nawiązywać do historycznej zabudowy danej miejscowości,
- c) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe symetryczne lub naczółkowe o kącie nachylenia 38° – 45° , kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglonym, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
- d) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
- e) należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
- f) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
- g) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów,
- h) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych: forma i materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
- i) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,
- j) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii w tym zakaz instalowania fotowoltaiki na budynkach,
- k) zakaz lokalizowania naziemnych zbiorników na gaz,
- l) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
- m) dla obszaru **MN/U** ustala się:

- obiekty wpisane do ewidencji zabytków: budynek mieszkalny nr 23 i budynek dawnej gorzelnicy nr 23, które należy poddać restauracji i modernizacji technicznej, dostosowanej do funkcji i wartości obiektu,
- przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących obowiązek nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej (w przypadku istniejącego obiektu, po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią),
- nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,

- w obiektach historycznych dopuszcza się stosowanie innego, właściwego historycznie pokrycia dachowego.

n) dla obszaru **ZP**, którego obszar znajduje się na terenie zabytkowego parku dworskiego, ujętego w ewidencji zabytków, ustala się:

- obszar winien pozostać założeniem zielonym,
- należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję,
- obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
- wprowadza się zakaz nowej zabudowy;

2) wyznacza się na rysunku planu strefę OW ochrony archeologicznej; dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi w strefie OW wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej oraz budowę sieci dystrybucyjnych i rozdzielczych wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi;
- 8) zakazuje się budowy sieci przesyłowych.

§ 9. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalna szerokość dróg wewnętrznych wynosi 5 m;
- 3) dojazd ustala się od przyległych dróg znajdujących się poza obszarem planu.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości stanowisk postojowych, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca postojowe na każdej działce wliczając w to garaż;
- 2) dla zabudowy usługowej:
 - a) obiekty handlowe i gastronomiczne: 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) inne obiekty usługowe: 2 stanowiska na 500 m² powierzchni użytkowej;
- 3) liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki dla obszaru **MN** wynosi 800 m²;
- 2) minimalna powierzchnia działki dla obszaru **MN/U** wynosi 200 m²;
- 3) minimalne szerokości frontów działek dla terenu wynoszą 10 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

§ 11. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe planu

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy wynosi: 9 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m²;
- 6) geometria dachu, zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 1 lit. c niniejszej uchwały.

3. Ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granic działki.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 9 m;
- 5) geometria dachu, zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 1 lit. c niniejszej uchwały.

3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granicy z drogą.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni parkowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia sportowo-rekreacyjne.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wprowadza się zakaz zabudowy;
- 2) nie dopuszcza się naziemnych urządzeń uzbrojenia terenu;
- 3) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

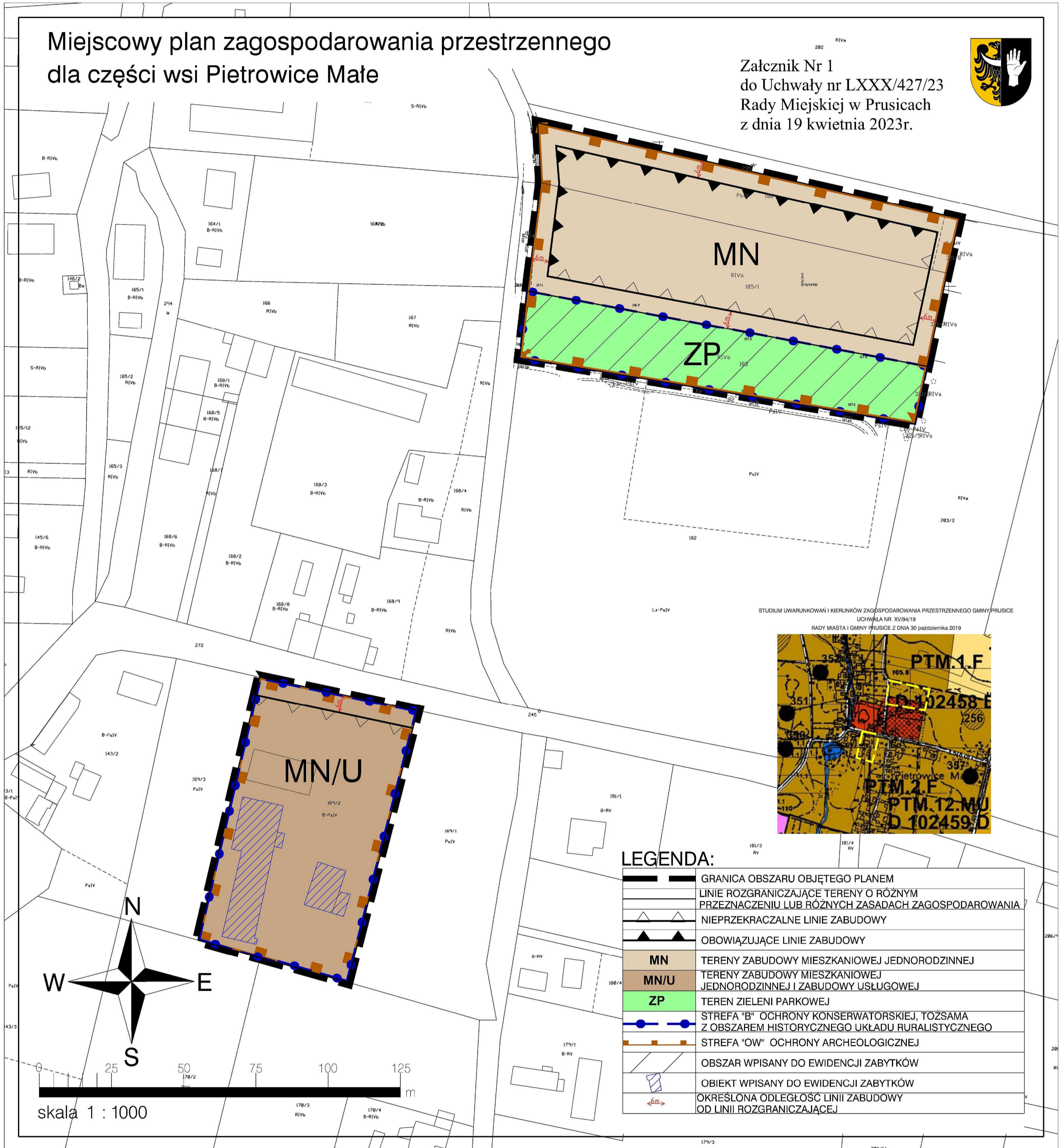
§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Prusice.

§ 16. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

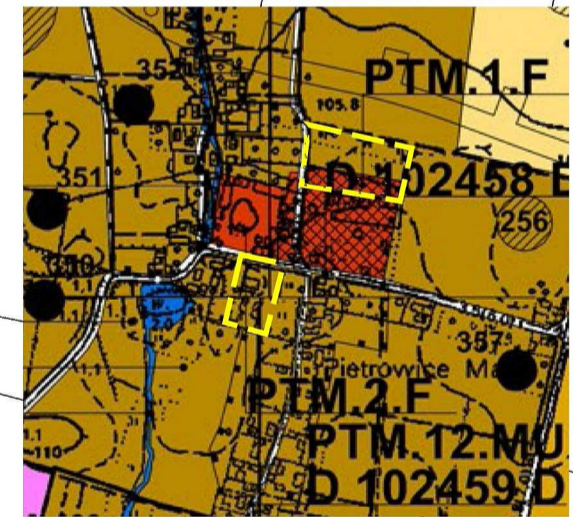
Przewodniczący Rady Miejskiej w Prusicach:
Zbigniew Ziomek

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Pietrowice Małe

Załącznik Nr 1
do Uchwały nr LXXX/427/23
Rady Miejskiej w Prusicach
z dnia 19 kwietnia 2023r.



STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSICHE
UCHWAŁA NR XV/94/19
RADY MIASTA I GMINY PRUSICHE Z DNIA 30 października 2019



LEGENDA:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	ZP TEREN ZIELENI PARKOWEJ
	STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, TOŻSAMĄ Z OBSZAREM HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO
	STREFA "OW" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	OBZAR WPISANY DO EWIDENCJI ZABYTEKÓW
	OBIEKT WPISANY DO EWIDENCJI ZABYTEKÓW
	OKREŚLONA ODLEGŁOŚĆ LINII ZABUDOWY OD LINII ROZGRANICZAJĄCEJ

skala 1 : 1000

Załącznik nr 2 do uchwały nr LXXX/427/23
Rada Miejska w Prusicach
z dnia 19 kwietnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie 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.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr LXXX/427/23
Rada Miejska w Prusicach
z dnia 19 kwietnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Pietrowice Małe nie wniesiono uwag.