

**Uchwała Nr XX/134/07
Rady Miasta i Gminy Prusice
z dnia 14 listopada 2007 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części zachodniej i północnej miasta Prusice – część „A”**

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 LXXVIII/ 448/06 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 26 kwietnia 2006 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 17.12.1999 r. z późniejszymi zmianami,

Rada Miasta i Gminy Prusice uchwała, co następuje

**DZIAŁ I
Ustalenia ogólne**

§1.

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części zachodniej i północnej miasta Prusice – część „A”, obejmującą obszar przy ul. Ogrodowej w Prusicach, zwaną dalej planem, o granicach naniesionych 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.

§ 3.

Przedmiot ustaleń miejscowego planu jest zgodny z art. 15 ust. 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4.

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. **obszarze** - należy przez to rozumieć cały obszar objęty granicami opracowania,
3. **terenie** - należy przez to rozumieć wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru,
4. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie,
5. **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które jedynie uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie,
6. **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć definicję zabudowy jednorodzinnej, zgodnie z brzmieniem ustalonym w przepisach ustawy prawo budowlane i aktów wykonawczych do tej ustawy.
7. **usługach** - należy przez to rozumieć działalność taką jak administracja, kultura, oświata i nauka, służba zdrowia, opieka społeczna i socjalna, obsługa bankowa, handel, w tym sprzedaż samochodów osobowych, części i akcesoriów do samochodów osobowych, gastronomia,

turystyka, sport, rozrywka, obsługa transportu drogowego, w tym parking komercyjny, poczta i łączność.

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 wykaczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 0,5 m, balkony, galerie, werandy, tarasy lub 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, pod warunkiem nie przekraczania linii rozgraniczających teren,
9. **objektach i urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, urządzenia budowlane, komunikacyjne, zaplecze parkingowe i garażowe oraz inne urządzenia lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia terenu.

§ 5.

1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) zieleń izolacyjna,
 - 5) granice strefy K ochrony konserwatorskiej,
 - 6) symbol literowy określający następujące przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) droga dojazdowa.
2. Następujące pozostałe elementy rysunku mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:
 - 1) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prusice”, uchwalonego uchwałą Rady Gminy w Prusicach nr XIV/145/99 z dnia 17.12.1999 r. z późniejszymi zmianami.

§ 6.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się, że na obszarze nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.
2. Ustala się, że ukształtowania wymaga nowoprojektowany zespół zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ustala się w Rozdziale II niniejszej uchwały.
3. 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.

§ 7.

Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się, że terenem przestrzeni publiczną jest teren drogi dojazdowej i parkingu, oznaczony symbolem 1KDD,
2. Na terenie przestrzeni publicznych dopuszcza się umieszczanie elementów informacji turystycznej, plansz reklamowych i elementów małej architektury, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 8.

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

ROZDZIAŁ II Ustalenia szczegółowe

§ 9.

Ustala się następujące podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenów:

1. Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1M,U
 - 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne - nie ustala się.
2. Teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1U,
 - 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. Teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD
 - 1) przeznaczenie podstawowe - publiczna droga dojazdowa i parking,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne - nie ustala się.

§ 10.

Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami 1M,U, 1U.

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenów i dróg dojazdowych,
2. Ustala się maksymalne dopuszczalne powierzchnie zabudowy (w tym tereny zabudowane zabudową kubaturową, tarasy dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i inne powierzchnie utwardzone) na 65% powierzchni działki lub działek objętych jednym zamierzeniem inwestycyjnym
3. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego na 35%.
4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m do kalenicy dachu, liczone zgodnie z przepisami odrębnymi,
5. W zagospodarowaniu terenów dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, pod warunkiem spełnienia przez nie zapisów niniejszej uchwały,
6. Na terenie oznaczonym symbolem 1U wprowadza się obowiązek urządzenia pasa zieleni izolacyjnej, o lokalizacji przedstawionej na rysunku planu.
7. Ustala się zakaz obsługi komunikacyjnej od strony alei lipowej znajdującej się po stronie zachodniej terenu 1U.
8. 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 jednorodzinny,
 - 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej o symbolu 1M,U lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej funkcji realizowanych na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U.

§ 11.

Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane, dla terenów oznaczonych symbolami 1M,U, 1U.

1. Ustala się minimalną powierzchnię działki na 700 m².
2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20 m,
3. Dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w ust. 1 i 2 w przypadku wydzielenia niezbędnych działek dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12.

Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD.

1. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, obiektów małej architektury oraz elementów infrastruktury technicznej nie związanej z drogą, zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 13.

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

1. Wyznacza się strefę „K” ochrony konserwatorskiej, obejmującą cały obszar objęty zmianą planu.
2. W strefie „K” ochrony konserwatorskiej, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz;
 - 2) dla zabudowy ustala się:
 - a) nowa zabudowa winna nawiązywać do historycznej tradycji architektonicznej Prusic w zakresie kształtowania bryły, formy architektonicznej, materiału elewacyjnego,
 - b) dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn, wystawek,
 - c) na elewacjach należy stosować tradycyjne materiały budowlane - cegłę, okładzinę ceramiczną, tynk,
 - 3) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - 4) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - 5) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru
 - 6) wykonywanie prac budowlanych na obszarze objętym ochroną niniejszym planem podlega uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
3. Na obszarze objętym planem nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej.

§ 14.

Na całym obszarze objętym planem obowiązuje wymóg powiadamiania 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.

§ 15.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

1. Uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu,
2. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 303) –Pradolina Barycz - Głogów (E) - w przypadku ustanowienia w drodze rozporządzenia przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej obszaru ochronnego zbiornika, zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją stają się wiążące dla niniejszego planu,
3. Wyznacza wymóg zachowania poziomów hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1M,U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

ROZDZIAŁ III

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

§ 16.

1. Dopuszcza się rozbudowę wszystkich systemów infrastruktury technicznej. Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej nie może kolidować z przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenów ustalonym w planie.
2. Dopuszcza się korekty przebiegu sieci kolidujących z projektowanym inwestowaniem w uzgodnieniu z ich zarządcą.

3. Na całym obszarze planu dopuszcza się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii energetycznych średniego i wysokiego napięcia i gazociągów wysokiego ciśnienia, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
4. W uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów wbudowanych w granicach jednostek terenowych, przeznaczonych na inne funkcje.
5. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej,
6. Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych.
7. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
 - 1) ścieki bytowe i komunalne:
 - a) poprzez istniejącą i projektowaną sieć systemu kanalizacyjnego,
 - b) do czasu realizacji sieci systemu kanalizacyjnego, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - 2) wody opadowe:
 - a) odprowadzenie wód opadowych za pomocą projektowanych kolektorów, do odbiorników tych wód, na warunkach i za zgodą ich zarządcy,
 - b) do czasu realizacji sieci systemu kanalizacyjnego wody opadowe należy odprowadzać do gruntu,
 - c) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji,
9. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:
 - 1) stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić w szczelnych pojemnikach, przy zapewnieniu ich segregacji i systematycznego wywozu, zgodnie z odpowiednią Uchwałą Rady Miasta i Gminy.

ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe

§ 17.

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%.

§ 18.

Dla obszaru objętego planem tracą moc ustalenia 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 w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prusice.

§ 20.

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

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Prusice
Robert Kawalec