

**Uchwała Nr XLIV/323/09
Rady Miasta i Gminy Prusice
z dnia 22 kwietnia 2009 roku**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części zachodniej i północnej miasta Prusice – część „A”, obejmującej obszar w rejonie ul. Żmigrodzkiej w Prusicach

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 uchwala, co następuje

**ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne**

§1.

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części zachodniej i północnej miasta Prusice – część „A”, obejmującą obszar w rejonie ul. Żmigrodzkiej 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.
4. Uzasadnienie i podsumowanie, zawierające informacje, zgodne z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych – załącznik nr 4.

§ 3.

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

§ 4.

Ilekróć 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. **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.
 5. **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, 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,

6. **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 podstawowego,
7. **wysokości budynku do kalenicy** - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od projektowanej rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połączeń dachowych.

§ 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) następujące symbole literowe określające przeznaczenia terenu:
 - a) MN,U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa,
 - b) WS - wody powierzchniowe śródlądowe, rowy,
 - c) KDD - 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. 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.
3. Ustala się, że ukształtowania wymaga zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ustala się w §9 niniejszej uchwały.

§ 7.

Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się, że terenami publicznymi są tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem 1KDD, 2KDD i 3KDD,
2. Na terenach przestrzeni publicznych dopuszcza się umieszczanie elementów informacji turystycznej, plansz reklamowych i elementów małej architektury, z zastrzeżeniem punktu 3 niniejszego paragrafu.
3. Nie dopuszcza się realizacji plansz reklamowych o powierzchni przekraczającej 2m².

§ 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 przeznaczenie terenu, warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane dla terenów oznaczonych symbolami 1MN,U, 2MN,U,

1. Przeznaczenie terenów:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne - nie ustala się.
 2. Ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 1) w odległości 5 m od linii rozgraniczającej tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i tereny dróg dojazdowych
 - 2) w odległości 3 m od granicy terenu oznaczonego symbolem 1MN,U i terenu rowu
 - 3) w odległości 5 m od granicy terenu oznaczonego symbolem 2MN,U i terenu oznaczonego symbolem 1WS,
 3. Ustala się maksymalne dopuszczalne powierzchnie zabudowy (w tym tarasy, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe i inne powierzchnie utwardzone) na 40% powierzchni działki lub działek objętych jednym zamierzeniem inwestycyjnym.
 4. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego na 40%.
 5. Ustala się zakaz realizacji budynków podpiwniczonych.
 6. Ustala się minimalny poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych i usługowych na 1.5 m nad poziomem terenu.
 7. Na każdej z działek dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku usługowego, jednego garażu i jednego budynku gospodarczego oraz obiektów towarzyszących, spełniających warunki określone w punkcie 8. i 9. niniejszego ustępu
 8. Budynek mieszkalny i usługowy
 - 1) Maksymalna wysokość budynku do kalenicy – 10.5 m
 - 2) Ilość połaci dachowych – dwie lub wiele o takim samym nachyleniu wszystkich połaci
 - 3) Kąt nachylenia połaci dachowych - 35 – 55°
 - 4) Pokrycie dachowe z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym matowym
 - 5) Dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów ustalonych w podpunktach 2), 3) i 4) niniejszego punktu na powierzchni stanowiącej nie więcej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku,
 9. Garaż, budynek gospodarczy, obiekty towarzyszące - obiekty wolnostojące lub przylegające do budynku mieszkalnego lub usługowego
 - 1) Maksymalna wysokość budynku do kalenicy – 9.0 m
 - 2) Ilość połaci dachowych – jedna, dwie lub wiele o takim samym nachyleniu wszystkich połaci
 - 3) Kąt nachylenia połaci dachowych - 35 – 55°
 - 4) Pokrycie dachowe z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym matowym
 - 5) Dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów ustalonych w podpunktach 2), 3) i 4) niniejszego punktu na powierzchni stanowiącej 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 jednorodzinny,
 - 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej
 11. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:
 - 1) minimalna powierzchnia działki - 800 m².
 - 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN,U - 15 m,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MN,U - 20 m,
 - 3) Dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w podpunkcie 1) i 2) niniejszego paragrafu w przypadku wydzielenia działek niezbędnych dla lokalizacji urządzeń
-

infrastruktury technicznej, przeznaczonych na powiększenie nieruchomości sąsiedniej lub wydzielanych dla potrzeb regulacji granic między nieruchomościami sąsiednimi.

§ 10.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów, warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami 1WS, 2WS.

1. Przeznaczenie terenów – wody powierzchniowe śródlądowe, rowy.
2. Nie dopuszcza się realizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem urządzeń wodnych.

§ 11.

Ustala się następujące przeznaczenie terenu, warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD.

1. Przeznaczenie terenów – drogi publiczne, dojazdowe
2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - 1) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDD – od 0 do 3.6 m, zgodnie z załącznikiem graficznym do planu.
 - 2) dla drogi oznaczonej symbolem 2KDD - zgodnie z załącznikiem graficznym do planu.
 - 3) dla drogi oznaczonej symbolem 3KDD – od 8 do 25 m, zgodnie z załącznikiem graficznym do planu
3. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz elementów infrastruktury technicznej nie związanej z drogą, zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 12.

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

1. Na całym obszarze 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.
2. Ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, wymagających ochrony na obszarze nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej.

§ 13.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

1. Obszar znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 303) – Pradolina Barycz - Głogów.
2. Wyznacza wymóg zachowania poziomów hałasu na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN,U i 2 MN,U poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

ROZDZIAŁ III

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

§ 14.

1. Dopuszcza się rozbudowę wszystkich systemów infrastruktury technicznej. Zaleca się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.
 2. Na obszarze zakazuje się budowy linii energetycznych wysokiego napięcia i gazociągów wysokiego ciśnienia.
 3. Na całym obszarze planu dopuszcza się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ustępu 2 niniejszego paragrafu.
-

4. W uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów wbudowanych w budynki w granicach jednostek terenowych, przeznaczonych na inne funkcje,
5. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci energetycznej,
6. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej,
7. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
 - 1) ścieki bytowe i komunalne:
 - a) do oczyszczalni ścieków poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, ścieki należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - 2) wody opadowe:
 - a) do oczyszczalni ścieków poprzez projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej wody opadowe należy odprowadzać do gruntu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
9. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zdalnych źródeł ciepła, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
10. 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**

§ 15.

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 terenów oznaczonych symbolami 1MN,U, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1WS i 2WS - 1%
2. Dla terenu oznaczonego symbolem 2MN,U - 30%

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prusice.

§ 17.

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

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Prusice
Robert Kawalec