

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przemysłu - działka nr 417/3 obręb wsi Wszemirów gmina Prusice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr15 poz.139 ze zmianami) i art.85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717) oraz w związku z uchwałą Nr XII/120/99 Rady Gminy Prusice z 27 sierpnia 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Przedmiot planu**

§ 1

Uchwała się zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Prusice zatwierdzonego uchwałą Nr VII/48/94 Rady Gminy Prusice z dnia 15 grudnia 1994 r. (Dz. Urzędowy Województwa Wrocławskiego nr 13/94) dotyczącą działki nr 417/3 obręb wsi Wszemirów, dla rozwoju funkcji usługowych, produkcyjnych i przemysłowych.

§ 2

Ustalenia planu określa uchwała w następującym zakresie :

- 1) przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) warunki ochrony środowiska i wartości przyrodniczych,
- 3) warunki ochrony dóbr kultury,
- 4) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 5) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 2
Ustalenia planu**

§ 3

Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

1. Ustala się przeznaczenie terenu na **cele przemysłu i usług produkcyjnych**, oznaczonych symbolem **P**, z lokalizacją urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 4 ust.1 i 2 oraz teren komunikacji dla obsługi obszaru i zieleni izolacyjnej, oznaczonej **ZI**. W części działki, przy drodze krajowej Nr 5 dopuszcza się **funkcję miejsca obsługi podróźnych**, oznaczoną symbolem **U**.
2. Ustala się dla obszaru planu formę **zorganizowanej działalności inwestycyjnej** z koordynacją projektową w zakresie całościowej koncepcji urbanistycznej z infrastrukturą techniczną i zielenią izolacyjną. W celu wyznaczenia terenów budowlanych oraz realizacji zespołu urbanistycznego, ustala się podział terenu linią rozgraniczającą na obszar dla zabudowy oraz obszar obsługujący z zielenią.

3. Dopuszcza się inny podział wyznaczonych w planie obszarów zabudowy na działki, a w szczególności, łączenie działek przyległych oraz podział na działki nie mniejsze niż 1 ha, pod warunkiem utrzymania linii rozgraniczających, wyznaczonych obszarów zasięgu zabudowy oraz formy zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

4. Wyznacza się **linię nieprzekraczalną zabudowy**, która stanowi granicę obszaru zasięgu zabudowy ustalonego na rysunku planu, z warunkiem uwidocznienia linii w terenie, w szczególności poprzez: zabudowę, małą architekturę lub ogrodzenie w powiązaniu z zabudową.

5. Dla zabudowy ustala się wysokość do 12m oraz wymagania w zakresie: **kształtowania architektury jako zwartych zespołów zabudowy**, jakości i standardu wykończenia elewacji oraz elementów zagospodarowania terenu z zielenią izolacyjną, z zastrzeżeniem § 4 ust. 5.

6. Należy projektować publicznie dostępne chodniki i ścieżkę rowerową, w formie alei ze szpalerami drzew w obszarze drogi wewnętrznej obsługującej oraz w obszarach zieleni izolacyjnej.

§ 4

Warunki ochrony środowiska i wartości przyrodniczych

1. Ustala się funkcje z wyłączeniem inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowiska z obsługą w zakresie infrastruktury na zasadach określonych w § 6.

2. Nie dopuszcza się funkcji o wodochłonnym procesie produkcji. Stosowanie wody w procesach technologicznych wymaga systemu zamkniętego obiegu wody.

3. W zakresie gospodarki odpadami należy przestrzegać zasad postępowania z odpadami, a w szczególności uzyskać stosowne zezwolenia na wytwarzanie odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych, na podstawie przepisów szczególnych. Ustala się zakaz unieszkodliwiania odpadów poprzez składowanie na działce własnej.

4. W przypadku projektowania instalacji mogących spowodować nadzwyczajne zagrożenia środowiska oraz występowania substancji niebezpiecznych w procesie technologicznym, obowiązują przepisy szczególne.

5. W celu utrzymanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych projektowanego obszaru chronionego krajobrazu Wzgórz Trzebnickich, dla terenu inwestycji ustala się zasadę harmonijnego wpisania zabudowy, o jednolitym charakterze w zakresie formy i skali architektonicznej, typu ogrodzenia oraz zieleni urządzonej w przyległym krajobrazie otwartym, na zasadach określonych w szczególności w § 3 ust. 5.

6. Dla całego obszaru należy projektować zespoły zieleni urządzonej - w szczególności zieleni izolacyjną w obszarze ZI, w postaci szpalerów drzew i krzewów oraz wysokie wielogatunkowe żywopłoty wzdłuż granic działek i przy stanowiskach postojowych dla samochodów w obszarach działek. Należy stosować wyłącznie gatunki roślin rodzimych oraz dobranych odpowiednio do siedliska.

7. Ustala się wymagany dla działki budowlanej, minimalny procent udziału terenów biologicznie czynnych, o przepuszczalnej nawierzchni z zastrzeżeniem §6 ust.3 i zagospodarowanych zielenią, o której mowa w ust. 6 - w wysokości 30 %.

8. Obszar Najwyższej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 „Pradolina Baryczy - Głogów ” w obszarze planu podlega ochronie na mocy przepisów szczególnych.

§ 5

Ochrona wartości kulturowych

1. W celu ochrony wartości kulturowych ustala się w obszarze planu ograniczenia w działaniach inwestycyjnych, które dotyczą **stanowiska ochrony archeologicznej** wpisanego do re-

jestru zabytków archeologicznych, oznaczonego na rysunku planu.

2. W obszarach stanowisk archeologicznych obowiązuje:

- 1) zachowanie stanowisk archeologicznych,
- 2) uzyskanie zgody poprzedzającej rozpoczęcie jakichkolwiek prac ziemnych, w tym również nasadzeń trwałej zieleni,
- 3) prowadzenie ziemnych prac budowlanych, po uzyskaniu zezwolenia, w trybie prac konserwatorskich,
- 4) wykonanie interwencyjnych badań archeologicznych, sporządzenie dokumentacji naukowej, inwentaryzacji odkrywanych relikwów na koszt inwestora z zachowaniem uzgodnionych terminów i wytycznych.

3. Wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne w obszarach stanowisk ochrony archeologicznej wymagają **uzgodnienia** w zakresie przedmiotu ochrony ze Służbą Ochrony Zabytków Odział Wojewódzki we Wrocławiu.

§ 6

Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

1. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) dostawę wody z istniejącego wodociągu grupowego Bychowo-Strupina średnicy 315, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 2) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających projektowanych ulic.

2. W zakresie **odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych i przemysłowych** ustala się:

- 1) budowę sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających projektowanych ulic,
- 2) realizację lokalnych urządzeń do oczyszczania ścieków w obszarze planu,
- 3) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych.

3. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** ustala się:

- 1) wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej obszaru zainwestowania,
- 2) budowę kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ulic,
- 3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeżeli takie wystąpią w wodach opadowych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
- 4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczeń substancjami, o których mowa w pkt 3,
- 5) odprowadzenie wód opadowych do istniejących rowów melioracyjnych, na warunkach określonych przez właściciela rowu,
- 6) przy projektowaniu odwodnienia terenu działek należy uwzględnić istniejące sieci drenarskie oraz konieczność przebudowy lub naprawy w przypadku kolizji, po uzgodnieniu z RZMiUW.

4. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:

- 1) lokalne źródła ciepła na paliwo płynne, gazowe lub elektryczne,
- 2) stosowanie urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) zasilanie terenu planu z istniejącej sieci średniego napięcia na warunkach określonych przez ZE Oborniki Śl.,
- 2) budowę stacji transformatorowych w zależności od zapotrzebowania mocy na terenach własnych inwestora,
- 3) budowę sieci kablowej niskiego napięcia zasilającej planowane obiekty.

6. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** ustala się:

- 1) na działce 417/3 należy **rezerwować teren dla drogi gminnej**, docelowo jako drogi poza terenem zabudowy, w klasie L (lokalnej) - o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m i równoległej do drogi krajowej,
- 2) wjazdy na działki należy realizować z drogi wewnętrznej o klasie D (dojazdowej) – dwujezdniowej o szerokości w liniach rozgraniczających 50 m, ze szpalerami zieleni i aleją pieszo-rowerową, powiązanej z drogą lokalną,
- 3) dla potrzeb obsługi dojazdu do działek przemysłowych pojazdów ciężkich i osobowych, powiązanie drogi gminnej klasy L z drogą krajową klasy GP wymaga modernizacji skrzyżowania i zjazdów w zakresie przebudowy niezbędnym dla uzyskania wymaganego poziomu bezpieczeństwa,
- 4) miejsca parkingowe, dla potrzeb związanych z użytkowaniem terenu, należy w całości lokalizować na działkach własnych, z zielenią izolacyjną.

Rozdział 3 Postanowienia końcowe

§ 7

Ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10 % na terenie objętym planem .

§ 8

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego planem, a zawarte w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Prusice zatwierdzonym uchwałą 36/XX/82 Gminnej Rady Narodowej w Prusicach z dnia 11 lutego 1982r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego nr 4/82 poz. 34) ze zmianami - uchwałą Nr VII/48/94 Rady Gminy Prusice z dnia 15 grudnia 1994 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego nr 13/94)

§ 9

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prusice.

§ 10

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Prusice

Mariusz Kiepuł