

**Uchwała Nr LI/301/05  
Rady Miasta i Gminy Prusice  
z dnia 21 marca 2005 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 215/5 położonej we Wszemirowie na obszarze gminy Prusice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), oraz w nawiązaniu do Uchwały Rady Miasta i Gminy Prusice Nr XXIV/ 184/04 z dnia 22 marca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla działki nr 215/5 położonej we Wszemirowie na obszarze gminy Prusice.

**uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 215/5 położonej we Wszemirowie na obszarze gminy Prusice.**

**ROZDZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

§1.

1. Przedmiot ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje zakres zgodny z art. 15 ust. 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustalenia są zawarte w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 2.

**Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

- 1) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 2) **obszarze** - należy przez to rozumieć cały obszar objęty granicami opracowania,
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć wyodrębnioną część obszaru,
- 4) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleń stanowiącą element zagospodarowania terenów, którą się wyróżnia głównie ze względu na jej rolę izolacyjną.

§3.

Integralną część uchwały stanowią następujące załączniki do uchwały:

- 1) **załącznik nr 1** - część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000, wykonany na mapie zasadniczej,
- 2) **załącznik nr 2** - Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

#### §4.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem.
  - 2) symbole przeznaczenia terenów.
  - 3) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
  - 5) zieleń izolacyjna
2. Ponadto na rysunku planu występują następujące oznaczenia, nie będące obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) Oznaczenie drogi publicznej gminnej przyległej do obszaru,
  - 2) Wrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prusice” skala 1:20 000.

## **ROZDZIAŁ II. Ustalenia szczegółowe.**

#### §5.

Ustala się następujące planowane przeznaczenia dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi odpowiednio symbolami na rysunku planu:

- 1) **1U – teren zabudowy usługowej.** Podstawowym przeznaczeniem jest obsługa samochodów. Dopuszcza się wprowadzenie usług z zakresu gastronomii i handlu jako wzbogacających przeznaczenie podstawowe.
- 2) **2E - teren stacji elektroenergetycznej.**

#### § 6.

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania określone zostały dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej należy ustalać w oparciu o wszystkie rozdziały niniejszej uchwały.

#### § 7.

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

- 1) Obszar objęty planem znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 „Pradolina Barycz-Głogów (E), który gromadzi wody w czwartorzędowych utworach porowych.
- 2) Uciążliwości i szkodliwości wywołane przez prowadzoną działalność gospodarczą a wynikające z przeznaczenia terenu w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego muszą być eliminowane lub ograniczane w oparciu o przepisy szczególne.
- 3) Działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 4) Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, tylko i wyłącznie takich, dla

których zgodnie z obowiązującymi przepisami raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany.

- 5) Zaleca się stosowanie zamkniętych obiegów wody w działalności gospodarczej.
- 6) Zakazuje się stosowania środków ochrony chemicznej roślin zaliczanych do I i II klasy trucizn.
- 7) Każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi winien być utwardzony i skanalizowany, a zanieczyszczenia zneutralizowane na terenie inwestora.
- 8) Przy pracach ziemnych wprowadza się obowiązek zdjęcia humusu i wykorzystania na cele produkcji rolnej lub rekultywacji terenów.
- 9) Na obszarze może występować sieć drenarska wykonana przed 1945 r. Planowane inwestycje należy uzgadniać z Dolnośląskim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, Inspektoratem w Trzebnicy.
- 10) Obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków do wód otwartych i rowów.
- 11) Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze ani tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi czy zagrożone osuwaniem mas ziemnych.

#### § 8.

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

Ze względu na położenie obszaru w pobliżu znanych znalezisk archeologicznych wszelkie zamierzenia inwestycyjne, wymagające wykonania prac ziemnych na obszarze objętym planem podlegają następującym ustaleniom:

- 1) Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia prac ziemnych, z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem.
- 2) W przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych na koszt inwestora, za zezwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### § 9.

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

- 1) Na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznej.
- 2) Nie określa się zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni, oraz nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

#### § 10.

#### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1U.**

1. Ustala się zasady kształtowania linii zabudowy:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 metrów od granicy działki.
  - 2) linii zabudowy nie podlegają wykusze, zadaszenia przedwejściowe, podesty i schody, okapy itp.

Ustala się gabaryty i wysokości zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy należy dostosować do potrzeb planowanych inwestycji przy zachowaniu wymogów określonych w przepisach szczególnych,
  - 2) obiekty winny być jedno-lub dwukondygnacyjne,
  - 3) dopuszcza się wykorzystanie poddaszy na cele użytkowe,
  - 4) wysokość kalenicy liczona od poziomego terenu nie może przekraczać 10 m.
2. Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania zielenią towarzyszącą:
- 1) wskaźnik minimalnego udziału zieleni, rozumianego jako teren biologicznie czynny, w zagospodarowaniu działek budowlanych wynosi – 20%.
  - 2) ustala się usytuowanie pasów zieleni izolacyjnej i pokazuje się je na rysunku planu. Zieleń izolacyjną tworzą drzewa i krzewy. Należy przewidzieć udział zieleni zimozielonej.
  - 3) od strony drogi publicznej należy przewidzieć zieleń o charakterze ozdobnym.
  - 4) należy stosować jedynie rodzime gatunki drzew i krzewów.
4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- 1) komunikacja na terenie będzie odbywać się po drogach wewnętrznych i placach manewrowych,
  - 2) wjazdy i zjazdy na tereny inwestowania będą wykonywane w uzgodnieniu z zarządcą drogi publicznej,
  - 3) ustala się minimalne wskaźniki ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie działek inwestorów w ilości:
    - a) gastronomia – 1 mp na 4 do 8 m<sup>2</sup> powierzchni części konsumpcyjnej,
    - b) sklepy – 1 mp na 30 m<sup>2</sup>, nie mniej niż 2 mp na sklep,
    - c) stacja paliw z warsztatami – 6 mp na 1 stanowisko napraw,
    - d) myjnia samochodowa – 3 mp na 1 stanowisko myjni.

#### § 11.

##### **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości.**

Dopuszcza się podział terenu, oznaczonego symbolem **1U** na dwie działki budowlane przy zachowaniu następujących wymogów:

- 1) Minimalna powierzchnia – 0.40 ha,
- 2) Minimalna szerokość frontu – 35 m.

#### § 12.

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

1. Dojazd do obszaru stanowi publiczna droga gminna – działka nr 718, oznaczona symbolem **kd**.
2. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi za wyjątkiem prowadzenia linii energetycznych wysokiego napięcia i gazociągów wysokiego ciśnienia.
3. W miarę możliwości sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić na warunkach określonych w przepisach szczególnych w liniach rozgraniczających drogi publicznej.
4. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z komunalnej sieci wodociągowej.

5. Gromadzenie i usuwanie ścieków:
  - 1) Docelowo przewiduje się skanalizowanie terenu i odprowadzenie ścieków bytowych do oczyszczalni komunalnej,
  - 2) Do czasu skanalizowania terenu dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych,
  - 3) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków do wód otwartych i rowów.
6. Gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów.
  - 1) gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów będzie odbywać się zgodnie z odpowiednią Uchwałą Rady Miejskiej w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz gminnym planem gospodarki odpadami, sporządzonymi zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, a w szczególności ustaw prawo ochrony środowiska i o odpadach,
  - 2) powstające odpady związane z działalnością gospodarczą i usługową gromadzone muszą być w odpowiedni sposób z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów na posesji właściciela terenu i kierowane do odbioru przez specjalistyczne firmy wg zawartych umów cywilno – prawnych.
7. Zaopatrzenie w ciepło będzie odbywać się z lokalnego źródła ciepła, spełniającego wymogi przepisów odrębnych.
8. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) przewiduje się zaopatrzenie w energię elektryczną do celów oświetleniowych, grzewczych, oraz dla potrzeb działalności gospodarczej,
  - 2) inwestycje w zakresie sieci elektroenergetycznych, wynikające ze wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną dla zasilania planowanej zabudowy, realizowane będą na podstawie indywidualnych umów z Zakładem Energetycznym, zawieranych na wniosek Inwestorów.
  - 3) ustala się lokalizację stacji transformatorowej oznaczonej symbolem 2E,
  - 4) linie elektroenergetyczne na obszarze planu będą prowadzone jako kablowe.

### § 13.

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

Do czasu realizacji planu obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

### § 14.

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Na obszarze objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony.
2. Ukształtowania wymaga całej zabudowa zlokalizowana na terenie oznaczonym symbolem 1U. Kształtowanie zespołu zabudowy musi być zgodne z zapisami zawartymi w §10.
- 3.

### § 15.

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych**

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Nie ustala się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 16.

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

Na obszarze objętym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów.

**ROZDZIAŁ III  
USTALENIA KOŃCOWE.**

§ 17.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prusice.

§ 19.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący  
Rady Miasta i Gminy Prusice  
Mariusz Kiepuł