

UCHWAŁA NR XXXII/220/08
RADY MIASTA I GMINY PRUSICIE
z dnia 5 września 2008 r.

w sprawie uchwalenia zmiany „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 roku”, oznaczonej jako zmiana nr 2 przedmiotowego planu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr LXXXI/469/06 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 21 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „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 roku” Rada Miasta i Gminy Prusice po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Zmiana „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 roku” zwana dalej planem, obejmuje obszar zaznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
2. W planie nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak ich występowania;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak ich występowania;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby;
 - 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej ze względu na brak występowania takich obszarów;
 - 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji ze względu na brak takich obszarów;
 - 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, ze względu na brak występowania takich terenów;
 - 8) granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, ze względu na brak występowania takich pomników.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dojazd – dojazd pojazdem samochodowym;
- 2) handel detaliczny – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000m², wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innego przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 3) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, w tym kabiny telefoniczne i anteny oraz inne podobne;
- 4) magazyny i handel hurtowy – należy przez to rozumieć obiekty służące do składowania, sortowania i konfekcjonowania oraz sprzedaży hurtowej i wysyłkowej sprzedaży detalicznej towarów wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyłączeniem giełd towarowych, a także obiekty o podobnej funkcji, nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 5) modernizowanie istniejącej zabudowy- rozumie się przez to, działania w stosunku do zabudowy istniejącej w tym w tym rozbudowa, nadbudowa, przebudowa obiektu.
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków i budowli; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów, wystających poza linię zabudowy na odległość do 1,5 m;
- 7) obiekty towarzyszące – należy przez to rozumieć obiekty ściśle związane z przeznaczeniem obowiązującym na danym terenie, uzupełniające je lub wzbogacające o obiekty inne niż podstawowe, takie jak mała architektura, garaże, budynki gospodarcze i inne podobne;
- 8) obszar zabudowany – obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony jego lub ich zewnętrznym obrysem w poziomie terenu;
- 9) produkcja – należy przez to rozumieć działalność wytwórczą przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innego przeznaczenia terenu;
- 10) przeznaczenie podstawowe terenu – funkcja w ramach danego terenu, która wraz z obiektami towarzyszącymi jest przeważająca na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury, z zastrzeżeniem możliwości sytuowania przeznaczenia uzupełniającego na pozostałej powierzchni terenu;
- 11) przeznaczenie uzupełniające terenu – funkcja wraz z obiektami towarzyszącymi, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu i nie występuje na danym terenie samodzielnie;
- 12) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 13) usługi drobne – należy przez to rozumieć obiekty oferujące usługi komercyjne, służące obsłudze mieszkańców, nie wymagające zaplecza i specjalistycznej obsługi, a także nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innego przeznaczenia terenu;
- 14) usługi motoryzacyjne- należy przez to rozumieć usługi z użyciem części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych,
- 15) zieleń izolacyjna – należy przez to rozumieć nasadzenia zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym zimozielonej stanowiącej izolację widokową i akustyczną funkcji powodującej uciążliwości.

§ 3

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem, tożsame z granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej, strefy „E” ochrony ekspozycji pośredniej i strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000m².
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej, w ramach zabudowy, na zasadach i w sposób określony przez właściwe służby ochrony zabytków;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych o powierzchni informacyjnej nie większej niż 10 m² na elewacjach budynków.

§ 5

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:

- 1) zakaz lokalizacji otwartych złomowisk;
- 2) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy przeznaczyć na powierzchnię terenu biologicznie czynną;
- 3) obowiązuje zagospodarowanie zielenią, w tym zielenią zimozieloną, na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych;
- 4) dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom terenów, z zakazem stosowania kompozycji przysłaniających panoramę zabytkowego miasta.;
- 5) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 303) – Pradolina Barycz-Głogów;
- 6) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub poza wyznaczonymi decyzjami administracyjnymi strefami ograniczonego użytkowania.

§ 6

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na całym obszarze objętym planem wprowadza się strefę „E” ochrony ekspozycji pośredniej chroniącej panoramę miasta widoczną z trasy Trzebnica – Żmigród, w której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dostosować formę nowych i modernizowanych obiektów do skali, ukształtowania bryły i detalu historycznej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia,
 - b) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - c) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - d) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych; istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować ziemnymi,
 - e) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej, przesłaniającej panoramę układu zabytkowego objętego ochroną,
 - f) lokalizacja obiektów mogących przesłaniać panoramę układu zabytkowego objętego ochroną podlega uzgodnieniu z właściwymi służbami ochrony zabytków;
- 2) na całym obszarze objętym planem wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w której należy uzgadniać zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi i realizacją obiektów budowlanych z właściwymi służbami ochrony zabytków;
- 3) na całym obszarze objętym planem obowiązują działania rewaloryzacyjne.

§ 7

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podział oraz łączenie nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) określa się minimalne wartości dla:
 - a) szerokości frontu działki – 25 m,
 - b) powierzchni działki – 2000 m²;
- 3) dopuszcza się odstępstwo od zasad i warunków określonych w pkt. 2 w przypadku:
 - a) wydzielania niezbędnych działek dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, obowiązkowo z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - b) gdy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki budowlanej;
 - c) gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu;
 - d) realizacji dróg wewnętrznych;
- 4) działki powstałe w wyniku łączenia lub podziału nieruchomości powinny spełniać parametry i wskaźniki wyznaczone w niniejszej uchwale.

§ 8

1. Dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenów przyległych ulic lokalnych stanowiących drogi publiczne oraz wydzielonych dróg wewnętrznych.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące przeznaczeniu terenu co najmniej w liczbie 5 miejsc postojowych na każde 10 miejsc pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 2) miejsca postojowe, o których mowa w pkt. 1 należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 9

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

1. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnej sieci wodociągowej na zasadach i warunkach określonych przez właściciela sieci.
2. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:
 - 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach i warunkach określonych przez właściciela sieci;
 - 2) do czasu realizacji sieci systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - 3) w przypadku odprowadzania ścieków niebezpiecznych ustala się:
 - a) wstępne ich oczyszczenie do poziomu umożliwiającego odprowadzenie do ogólnodostępnej sieci kanalizacyjnej,
 - b) odprowadzanie ścieków na indywidualnych zasadach określonych w przepisach szczególnych.
3. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach i warunkach określonych przez właściciela sieci;
 - 2) do czasu realizacji sieci systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się rozprowadzanie wody na gruncie oraz do rowów melioracyjnej i rzek zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów stałych ustala się:
 - 1) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z zasadami określonym w odrębnych przepisach szczególnych;
 - 2) w przypadku odpadów niebezpiecznych gromadzenie, segregowanie i usuwanie odpadów zgodnie z indywidualnymi zasadami określonymi w odrębnych przepisach szczególnych dla takich odpadów.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - 1) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwa ekologiczne lub wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
 - 2) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
6. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się dostęp na zasadach i w sposób określony przez właściciela sieci. Dopuszcza się realizację zbiorników na gaz jako podziemne i naziemne.
7. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się dostęp na zasadach i w sposób określony przez właściciela sieci.
8. Dopuszcza się sieci telekomunikacyjne na zasadach i w sposób określony przez właściciela sieci.
9. Dopuszcza się realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego poza terenami wyznaczonymi w planie, na obszarze władania inwestora jako obiekty towarzyszące lub za zgodą właściciela terenu.

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

§ 10

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe – aktywność gospodarcza, dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **AG**, jako:
 - 1) recykling pojazdów samochodowych,
 - 2) usługi motoryzacyjne,
 - 3) handel detaliczny;
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się:
 - a) magazyny i handel hurtowy,
 - b) produkcja,
 - c) usługi drobne,
 - d) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu, według podanych parametrów;
- 3) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w obiektach pełniących taką funkcję w momencie uprawomocnienia niniejszej uchwały;
- 4) wysokości budynków nie mogą być większe niż 12 m;
- 5) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest: parter, piętro i poddasze użytkowe;
- 6) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 55°;
- 7) zakazuje się stosowania dachów o połaciach niesymetrycznych lub mijających się na wysokości kalenicy;
- 8) ustala się udział powierzchni obszaru zabudowanego w całkowitej powierzchni działki, na której usytuowany jest obiekt, nie większy niż 40 %.

§ 11

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZI**,
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli z wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu i ekranów akustycznych;
 - 2) obowiązują nasadzenia zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym zimozielonej z zakazem stosowania kompozycji przysłaniających panoramę zabytkowego miasta.

Rozdział 4

§ 12

Ustala się, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.) stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

Rozdział 5 Przepisy końcowe

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prusice.

§ 14

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

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Prusice
Robert Kawalec

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu
realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
zapisanych w zmianie „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 roku”, oznaczonej jako zmiana nr 2

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Prusice określa następujący
sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych
gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb
mieszkańców zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z
2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.):

- 1) budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury w pasach
drogowych oraz na terenach innych za zgodą właścicieli:
 - a) wodociągowych,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) kanalizacji deszczowej,

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań
własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z
dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148 ze zm.), przy
czym:

- 1) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo
w budżecie gminy na każdy rok,
- 2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w
zakresie budowy ulic oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy) i/lub współfinansowania
tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.

Rozstrzygnięcie Rada Miasta i Gminy Prusice
w sprawie rozpatrzenia uwag do zmiany „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 roku”, oznaczonej jako zmiana nr 2

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Prusice nie przyjmuje rozstrzygnięć w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany „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 roku”, oznaczonej jako zmiana nr 2, ze względu na brak przedmiotowych uwag.

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR XXXII/220/08
RADY MIASTA I GMINY PRUSIC
Z DNIA 5 WRZEŚNIA 2008

UZASADNIENIE PRAWNE

Przedłożony projekt uchwały ma za zadanie uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru aktywizacji gospodarczej położonej w części południowo- zachodniej Miasta.

Uchwalanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy do wyłącznej właściwości Rady Miasta i Gminy zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r.Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.)

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w art. 14 ust. 1 (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) stanowi, że Rada Miasta i Gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono, że Burmistrz Miasta i Gminy sporządza projekt planu miejscowego.

Zgodnie z wymogami art. 20 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w treści załącznika nr 2 do projektu uchwały, określony został sposób realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

UZASADNIENIE FAKTYCZNE

Zadaniem dokonanych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest powiększenie terenów aktywności gospodarczej. Planowanie nowych terenów pod realizację nowych terenów produkcyjno – usługowych mają za zadanie zwiększenie aktywności gospodarczej w całej gminie. Natomiast wprowadzenie działalności związanej z recyklingiem korzystnie wpływają na ochronę środowiska przyrodniczego.