

UCHWAŁA NR XXXII/222/08
RADY MIASTA I GMINY PRUSIC
z dnia 5 września 2008 r.

w sprawie uchwalenia zmiany „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Śródmieścia i Części Wschodniej Miasta Prusice uchwalonego Uchwałą Rady Miasta i Gminy Prusice nr XXX/281/01 z dnia 4 września 2001 roku”.

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 LXXXIX/498/06 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 28 września 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Śródmieścia i Części Wschodniej Miasta Prusice uchwalonego Uchwałą Rady Miasta i Gminy Prusice nr XXX/281/01 z dnia 4 września 2001 roku” Rada Miasta i Gminy Prusice uchwała, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Zmiana „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Śródmieścia i Części Wschodniej Miasta Prusice uchwalonego Uchwałą Rady Miasta i Gminy Prusice nr XXX/281/01 z dnia 4 września 2001 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) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ze względu na brak takiej potrzeby;
 - 5) granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak takiej potrzeby;
 - 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej ze względu na brak występowania takich obszarów;
 - 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji ze względu na brak takich obszarów;
 - 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², ze względu na brak ich występowania;

- 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, ze względu na brak występowania takich terenów;
- 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, ze względu na brak występowania takich pomników.

§ 2

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 200m², 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) 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 i inne podobne;
- 5) obowiązująca linia zabudowy – linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany głównego budynku na działce;
- 6) 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;
- 7) przeznaczenie uzupełniające terenu – funkcja wraz z obiektami towarzyszącymi, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu i nie występuje na danym terenie samodzielnie;
- 8) wymiennosc funkcji – należy przez to rozumieć całkowitą lub częściową zmianę przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
- 9) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 10) usługi drobne – należy przez to rozumieć obiekty oferujące usługi komercyjne obejmujące powszechnie rozumiane rzemiosło, 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;
- 11) usługi zdrowia – należy przez to rozumieć obiekty, w których udziela się świadczeń zdrowotnych, a także wykonuje się czynności bezpośrednio związane z takimi świadczeniami;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy działki – stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie ścian, bez uwzględnienia balkonów, loggii i tarasów, do powierzchni działki, na której usytuowane są te budynki;
- 13) zabudowa mieszkaniowa o wysokiej intensywności – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, wraz z obiektami towarzyszącymi, dla której wskaźnik intensywności zabudowy zawiera się w granicach 0,5-1.

§ 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 „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole terenów;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy.
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) ustala się przeznaczenia podstawowe – zabudowa mieszkaniowo usługowa, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW-U**;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się:
 - a) usługi drobne,
 - b) handel detaliczny;
- 3) dopuszcza się wymienności funkcji podstawowej na usługi zdrowia,
- 4) ustala się obowiązującą linię zabudowy ustaloną w osi linii rozgraniczającej teren, tożsamej z granicą planu, przyległej do ulicy lokalnej; szerokość frontowej elewacji zabudowy winna być równa szerokości frontu terenu;
- 5) nakazuje się wprowadzenie zabudowy na całej długości obowiązującej linii zabudowy;
- 6) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia połąci dachowych od 35° do 45°, z możliwością odstępstwa od tej zasady, w przypadku sąsiedztwa z zabudową historyczną za zgodą właściwych służb ochrony zabytków;
- 7) należy stosować pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym matowym; dopuszcza się inne pokrycie dachowe, odpowiadające historycznemu, w przypadku dachów o niskich spadkach połąci dachowej;
- 8) wysokości budynków nie mogą być większe niż 14 m;
- 9) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3 w tym poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem pkt. 8;
- 10) dopuszcza się trzecią kondygnację nadziemną wyłącznie w formie poddasza z dachem stromym;
- 11) ustala się udział powierzchni obszaru zabudowanego w całkowitej powierzchni działki, na której usytuowany jest obiekt, nie większy niż 70 %;
- 12) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych elewacji;

- 13) zakazuje się lokalizacji wolnostojących anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 14) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w formie betonowych prefabrykatów i pręseł oraz siatek;
- 15) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych, jako elementów wolnostojących; reklam lub innych tablic informacyjnych, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na obiekcie lub obszarze;
- 16) dopuszcza się lokalizowanie formy szyldów, reklam, elementów oświetlenia zewnętrznego, małej architektury dostosowanych do miejsca lokalizacji - na terenie wpisanym do rejestru zabytków;
- 17) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyłączeniem obiektów związanych z placem budowy, lokowanych na czas realizacji zabudowy, oraz obiektów typu: kioski, pawilony, garaże blaszane, wiaty;

§ 5

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu **MW-U** obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami szczególnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) co najmniej 10% 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;
- 5) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem realizowanego układu drogowego oraz infrastruktury technicznej;
- 6) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 303) – Pradolina Barycz-Głogów.

§ 6

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na całym obszarze objętym planem wprowadza się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, obszarze wpisanym do rejestru zabytków pod numerem 387, decyzją z dnia 25.11.1956r., w której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakaz prymatu zachowania wartości zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną,
 - b) nakaz stosowania pierwszeństwa dla wszelkich działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych nad innymi,
 - c) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej pod względem kontekstu miejsca, gabarytów, kształtu bryły, proporcji i podziałów architektonicznych budowli oraz nawiązywanie formami nowopowstałych obiektów do lokalnych tradycji architektonicznych,
 - d) dostosowanie projektowanych ogrodzeń do zachowanych historycznych ogrodzeń w zakresie formy i materiału,
 - e) dostosowanie rodzaju i kompozycji nawierzchni do historycznych, lokalnych rozwiązań;
 - f) dostosowanie układu funkcjonalno-przestrzenny do wartości zabytkowych obszaru; w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania

- ośrodka staromiejskiego, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia;
- g) nakaz wprowadzania nowej zabudowy zharmonizowanej z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną ośrodka staromiejskiego pod względem kontekstu miejsca, skali, ukształtowania bryły, użytych form architektonicznych, dyspozycji elewacji, proporcji powierzchni murów i otworów, detalu, formy i podziałów stolarki, materiałów elewacyjnych i kolorystyki, przy jednoczesnym nawiązaniu do historycznej, lokalnej tradycji architektonicznej;
 - h) nakaz stosowania rodzaju i kompozycji nawierzchni w nawiązaniu do historycznych, lokalnych rozwiązań;
- 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) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych (w uzasadnionych przypadkach wyprzedzających), przez uprawnionego archeologa, historyka architektury i odpowiednie zespoły badawcze na koszt Inwestora, za pozwoleniem konserwatorskim na prace archeologiczne i wykopaliskowe; pozwolenie należy uzyskać przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych; dla planowanej zabudowy uzupełniającej obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologiczno-architektonicznych; należy liczyć się także z koniecznością zachowania w nowej zabudowie czy zagospodarowaniu terenu wartościowych relikwów historycznej zabudowy (piwnic, murów) i ekspozycji w nawierzchni zarysów dawnej zabudowy, wjazdów, bram itp.;
 - 4) na całym obszarze objętym planem obowiązują działania rewaloryzacyjne, jako priorytetowe dla działań inwestycyjnych.

§ 7

Nie dopuszcza się scalania oraz podziału nieruchomości.

§ 8

Dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenu przyległej ulicy lokalnej.

§ 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. 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 zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów stałych ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z zasadami określonym w odrębnych przepisach szczególnych.
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.
7. Sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia dopuszcza się na zasadach i w sposób określony przez właściciela sieci.
8. Linie kablowe sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się na zasadach i w sposób określony przez właściciela sieci.
9. Linie telekomunikacyjne i energetyczne prowadzić jako kablowe doziemne.

Rozdział 3

§ 10

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 terenu objętego planem.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prusice.

§ 12

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 Śródmieścia i
Części Wschodniej Miasta Prusice uchwalonego Uchwałą Rady Miasta i Gminy Prusice nr
XXX/281/01 z dnia 4 września 2001 roku”

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 projektu
„Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Śródmieścia i Części Wschodniej
Miasta Prusice uchwalonego Uchwałą Rady Miasta i Gminy Prusice nr XXX/281/01 z dnia 4
września 2001 roku”

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 Śródmieścia i Części Wschodniej Miasta Prusice uchwalonego Uchwałą Rady Miasta i Gminy Prusice nr XXX/281/01 z dnia 4 września 2001 roku”, ze względu na brak przedmiotowych uwag.

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR XXXII/222/08
RADY MIASTA I GMINY PRUSICE
Z DNIA 5 WRZEŚNIA 2008

UZASADNIENIE PRAWNE

Przedłożony projekt uchwały ma za zadanie uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług zdrowia, położonego w części centralnej 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 dokonanej zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest regulacja związana z podstawową funkcją terenu, w tym dopuszczenie usług zdrowia oraz zmiany parametrów kształtowania zabudowy.