

**Uchwała Nr L/362/09
Rady Miasta i Gminy Prusice
z dnia 28 września 2009 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 04.09.2001 r.**

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 XVI/119/07 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 27 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia i części wschodniej miasta Prusice

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 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami,

Rada Miasta i Gminy Prusice uchwała, co następuje

§1.

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia i części wschodniej miasta Prusice, zwaną dalej planem, która obejmuje obszar o granicach przedstawionych 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.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
 - 3) **obszarze** - należy przez to rozumieć wszystkie działki objęte granicami opracowania,
 - 4) **terenie** - należy przez to rozumieć wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru,
 - 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie,
 - 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które może występować na danym terenie,
 - 7) **terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej** - należy przez to rozumieć teren, którego przeznaczenie może stanowić zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa. Każda z wyżej wymienionych funkcji może być realizowana samodzielnie na działce budowlanej. Zabudowa mieszkaniowa może być także realizowana jako wbudowana w budynek o funkcji usługowej a usługi mogą być realizowane jako wbudowane w budynek o funkcji mieszkaniowej,

- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność taką jak administracja, kultura, oświata i nauka, służba zdrowia, opieka społeczna i socjalna, ochrona bezpieczeństwa i porządku, obsługa bankowa, handel, gastronomia, poczta i łączność, bez względu na sposób jej finansowania,
 - 9) **obowiązujących liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować elewacje frontowe budynków mieszkalnych lub usługowych, przy budowie nowych obiektów. Przy lokalizacji na działce zarówno budynku mieszkalnego jak i usługowego, co najmniej jeden z nich należy zlokalizować przy obowiązującej linii zabudowy.
 - 10) **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, 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,
 - 11) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej zabudową kubaturową do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją,
 - 12) **wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zagospodarowanej zielenią do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją.
2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 4.

1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - 3) obowiązujące linie zabudowy,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) granica strefy „K” ochrony krajobrazu,
 - 6) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
 - 7) symbole literowe określające następujące przeznaczenia terenu:
 - a) MU - zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
 - b) ZP - teren zieleni urządzonej,
 - c) KDD - droga publiczna dojazdowa.
2. Następujące pozostałe elementy rysunku mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń 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,
 - 2) propozycja podziału na działki budowlane.

§ 5.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ze względu na położenie obszaru w strefie „K” ochrony krajobrazu i „OW” obserwacji archeologicznej wprowadza się ustalenia związane z ochroną wartości kulturowych. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ustala się w § 8 niniejszej uchwały.
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 §8 niniejszej uchwały.

§ 6.

Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się, że terenami przestrzeni publicznej są tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD i teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP.
2. Na terenach przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczanie elementów informacji turystycznej, plansz reklamowych i elementów małej architektury.
3. Ustalenia dotyczące zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad i warunków podziału na działki budowlane, zawiera się w §11, §12, §13 niniejszej uchwały.

§ 7.

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.

§ 8

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

1. Obszar obejmuje się strefą „K” ochrony krajobrazu, o granicach przedstawionych na rysunku planu, w której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) należy, w możliwie jak największym stopniu, zachować krajobraz przyrodniczy, powiązany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym miasta,
 - 2) należy wprowadzać nowe elementy krajobrazu podnoszące estetyczne wartości obszaru miasta i podkreślające ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym,
 - 3) nowe inwestycje należy wprowadzać, dbając o ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz,
 - 4) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych,
 - 5) lokalizację masztów oraz wysokościowych obiektów technologicznych, takich jak kominy i silosy, należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 6) formę nowych i modernizowanych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu historycznej – lokalnej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia oraz materiałów elewacyjnych,
 - 7) należy chronić i utrzymywać istniejące układy dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alei, szpalerów, cieków wodnych, grobli i stawów
 - 8) wszelkie projekty budowlane oraz prowadzenie prac budowlanych i ziemnych należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
2. Obszar obejmuje się strefą „OW” – obserwacji archeologicznej, o granicach przedstawionych na rysunku planu, w której obowiązuje wymóg powiadomienia 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.
3. Ze względu na brak, na obszarze, dóbr kultury współczesnej, wymagających ochrony nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej.

§ 9.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

1. Obszar znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 303) – Pradolina Barycz - Głogów (E).
2. Wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych na rysunku planu

symbolami 1MU i 2MU jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

3. Działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.
4. Planowane inwestycje w zakresie usług podlegają opiniowaniu w zakresie spełnienia wymagań higienicznych i zdrowotnych.

§ 10.

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i systemów komunikacji

1. Na obszarze dopuszcza się budowę podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii energetycznych średniego i wysokiego napięcia, gazociągów wysokiego ciśnienia, wodociągów przesyłowych oraz ciepłowniczych sieci przesyłowych.
2. Na obszarze dopuszcza się rozbudowę wszystkich istniejących systemów infrastruktury technicznej.
3. W uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach, dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu.
4. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej.
5. Ustala się zaopatrzenie w wodę z lokalnej sieci wodociągowej.
6. Dopuszcza się realizację podziemnych zbiorników na gaz płynny.
7. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
 - 1) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji sieci, ścieki należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - 2) wody opadowe i roztopowe z połaci dachowych i terenów nieutwardzonych należy zagospodarować na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny lub odprowadzać do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej,
 - 3) wody opadowe i roztopowe pochodzące z nawierzchni utwardzonych należy odprowadzać do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi, z zachowaniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych.
8. Ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych zgodne z odpowiednią Uchwałą Rady Miasta i Gminy Prusice.
9. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zdalnych źródeł ciepła, spełniających wymogi zawarte w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 11.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1MU, 2MU.

1. Ustala się przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniowo-usługową.
2. Nie dopuszcza się innego przeznaczenia terenu.
3. Ustala się następujące obowiązujące linie zabudowy:
 - 1) w odległości 6.5 – 7.5 metra od zachodniej granicy obszaru objętego planem
 - 2) w odległości 9 – 11 metrów od wschodniej granicy obszaru objętego planem
 - 1) w odległości 2.5 – 5 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 2MU i teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD
 - 3) w odległości 5 metrów od północnej granicy obszaru objętego planem.
4. Ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 1) w odległości 5 m od linii rozgraniczającej tereny zabudowy i teren drogi, oznaczonej symbolem 1KDD
 - 2) w odległości 5 metrów od zachodniej granicy obszaru objętego planem.
 - 4) w odległości 11 – 13 metrów od wschodniej granicy obszaru objętego planem
5. Przebieg linii zabudowy przedstawia się na rysunku planu
6. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy na 25% powierzchni działki lub działek objętych jednym zamierzeniem inwestycyjnym.
7. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego na 40% powierzchni działki lub działek objętych jednym zamierzeniem inwestycyjnym.

8. Ustalenia dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych:
 - 1) maksymalna wysokość budynku do kalenicy – 12 m, nie więcej niż trzy kondygnacje naziemne, z których trzecią będzie stanowić poddasze użytkowe
 - 2) ilość połaci dachowych – dwie o takim samym nachyleniu obu połaci,
 - 3) kąt nachylenia połaci dachowych - 35° – 55°
 - 4) zakazuje się stosowania dachów o połaciach niesymetrycznych lub mijających się na wysokości kalenicy,
 - 5) pokrycie dachowe z dachówki w kolorze ceglastym matowym,
 - 6) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów ustalonych w punktach 3) i 4) niniejszego ustępu na nie więcej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku.
9. Ustalenia dla garaży, budynków gospodarczych i innych obiektów towarzyszących – wolno stojących lub przylegających do budynku mieszkalnego lub usługowego:
 - 1) maksymalna wysokość budynku do kalenicy – 7,0 m,
 - 2) ilość połaci dachowych – jedna lub dwie o takim samym nachyleniu obu połaci,
 - 3) kąt nachylenia połaci dachowych - 35° – 55°
 - 4) zakazuje się stosowania dachów o połaciach niesymetrycznych lub mijających się na wysokości kalenicy,
 - 5) pokrycie dachowe z dachówki w kolorze ceglastym matowym,
 - 6) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów ustalonych w punktach 3) i 4) niniejszego ustępu na 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 budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług.
11. Dojazd oraz obsługę komunikacyjną dla terenu oznaczonego symbolem 1MU stanowią: drogi publiczne - dojazdowe oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD oraz drogi publiczne przyległe do obszaru.
12. Dojazd i obsługę komunikacyjną dla terenu oznaczonego symbolem 2MU stanowi droga publiczna
13. dojazdowa oznaczona symbolem 1KDD oraz drogi publiczne przyległe do obszaru.
14. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 750 m²,
 - 2) dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w punkcie 1) niniejszego ustępu w przypadku wydzielenia niezbędnych działek dla lokalizacji dróg wewnętrznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej oraz w przypadku wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi,
 - 3) w przypadku, gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o powierzchni określonej w punkcie 1), dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z działek powstałych w wyniku podziału maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni.

§ 12

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP.

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie na tereny zieleni urządzonej.
2. Ustala się dopuszczalne przeznaczenia terenu na obsługę komunikacji kołowej – parking.
3. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego na 25% powierzchni terenu.
5. Obsługę komunikacyjną terenu stanowi droga publiczna dojazdowa oznaczona symbolem 1KDD.
6. Nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane.

§ 13

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD:

1. Ustala się przeznaczenie terenów na drogi publiczne, dojazdowe.
2. Nie dopuszcza się innego przeznaczenia terenów.
3. Szerokość drogi, oznaczonej symbolem 1KDD, w liniach rozgraniczających 7 - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Tereny dróg, oznaczone symbolami 2KDD i 3KDD, stanowią ścięcia narożne, o wielkości zgodnie z rysunkiem planu.
5. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz elementów infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 14.

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 1ZP, 1KDD, 2KDD, 3KDD – 1%.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MU, 2MU – 30%.

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prusice.

§ 16.

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

Wiceprzewodniczący
Rady Miasta i Gminy Prusice
Artur Bagiński