

BURMISTRZ MIASTA I GMINY PRUSICE

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁKI NR 412 POŁOŻONEJ WE WSI SKOKOWA**

UCHWALENIE

**UCHWALONY UCHWAŁĄ NR XII/65/11
RADY MIASTA I GMINY PRUSICE
Z DNIA 8 czerwca 2011 r.**

**OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
NR 150 POZ. 2569
Z DNIA 18 lipca 2011 r.**

PRUSICE, MAJ 2011 R.

**Uchwała Nr XII/65/11
Rady Miasta i Gminy Prusice
z dnia 8 czerwca 2011 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 412, położonej we wsi Skokowa

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 LIX/410/10 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 22 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 412 położonej we wsi Skokowa

po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prusice” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Prusice nr XIV/145/99 z dnia 11 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami,

Rada Miasta i Gminy Prusice uchwala, co następuje:

§1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 412 położonej we wsi Skokowa, zwany dalej planem, który 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.

§ 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 łącznie z przeznaczeniem podstawowym;
- 7) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność taką jak administracja, obsługa firm, kultura, oświata i nauka, służba zdrowia, opieka społeczna i socjalna, obsługa bankowa, handel detaliczny, gastronomia, turystyka, rekreacja, wypoczynek, sport, rozrywka, poczta i łączność, obsługa samochodów, za wyjątkiem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. bez względu na sposób jej finansowania;
- 8) **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć tereny, na których mogą być lokalizowane budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 9) **objektach i urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, urządzenia budowlane, komunikacyjne, zaplecze parkingowe i garażowe oraz inne urządzenia lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
- 10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem ścian wszystkich budynków. Okapy i gzymsy nie mogą

wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1.0 m, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne o więcej niż 2.0 m;

- 11) **wskaźniku zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej zabudową kubaturową do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
 - 12) **wysokości budynku do okapu** - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od projektowanej rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku do okapu głównej połąci dachu;
 - 13) **wysokości budynku do kalenicy** - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od projektowanej rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połąci dachowych.
2. Pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 4.

1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granica obszaru objętego planem, stanowiąca jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
- 4) napowietrzne linie energetyczne wraz ze strefą, w obrębie której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu;
- 5) symbol literowy określający przeznaczenie terenu - U,MN - teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 5.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ze względu na położenie obszaru w strefie „OW” obserwacji archeologicznej wprowadza się ustalenia związane z ochroną wartości kulturowych. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ustala się w §7 niniejszej uchwały.
2. Określa się, że na obszarze nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewitalizacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.
3. Ustala się, że kształtowania wymaga zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu ustala się w §10 niniejszej uchwały.

§ 6.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Obszar znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 303) – Pradolina Barycz - Głógów (E).
2. Działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.
3. Wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu poniżej lub na poziomie dopuszczalnym określonym w przepisach odrębnych, na terenie oznaczonym symbolem **1U,MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 7.

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

1. Obszar obejmuje się strefą „OW” – obserwacji archeologicznej, o granicach przedstawionych na rysunku planu, w której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę ustala się wymóg uzyskania wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, co do konieczności prowadzenia prac ziemnych za pozwoleniem konserwatorskim na prowadzenia prac ziemnych;
 - 2) w zakresie określonym w wytycznych, o których mowa w pkt 1 obowiązuje uzyskanie pozwolenia na prace archeologiczne i wykopaliskowe;
 - 3) prowadzenie nadzoru archeologicznego przez uprawnionego archeologa, odbywa się na koszt inwestora.

2. Ze względu na brak na obszarze dóbr kultury współczesnej, wymagających ochrony nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej.

§ 8.

1. Na obszarze nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznej i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych terenów.
2. Na obszarze nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i w związku z tym nie wprowadza ustaleń dla tych terenów.
3. Na obszarze nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 9.

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

1. Na obszarze dopuszcza się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii energetycznych średniego i wysokiego napięcia, gazociągów wysokiego ciśnienia i przesyłowych sieci ciepłowniczych.
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.
4. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej.
5. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z lokalnej sieci wodociągowej.
6. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z indywidualnego ujęcia wody.
7. Dopuszcza się realizację zbiorników na gaz płynny.
8. 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 lub oczyszczać w indywidualnych przydomowych oczyszczalniach ścieków, z zachowaniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych;
 - 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.
9. Ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych zgodne z odpowiednią Uchwałą Rady Miasta i Gminy Prusice.
10. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymogi zawarte w przepisach szczególnych i odrębnych.
11. Dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności budowę stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 10.

Ustala się następujące przeznaczenie terenu, warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane dla terenu oznaczonego symbolem 1U,MN.

1.

	Przeznaczenie podstawowe:
1)	zabudowa usługowa;
2)	zabudowa mieszkaniowa

jednorodzinna.
2.

drogi wewnętrzne.	Przeznaczenie dopuszczalne –
-------------------	------------------------------
3.

kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	Warunki, zasady i standardy
---	-----------------------------

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 24 – 38 metrów od granicy obszaru i drogi wojewódzkiej nr 342;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od północnej i zachodniej granicy obszaru;
 - 4) maksymalny wskaźnik zabudowy - 25% powierzchni działki lub działek objętych jednym zamierzeniem inwestycyjnym;
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 50%;
 - 6) na rysunku planu przedstawia się przebieg napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia. Wyznacza się strefę, o szerokości 5 m od osi linii w obu kierunkach, w obrębie której lokalizacja zabudowy wymaga uzgodnienia z odpowiednim zarządcą sieci. Lokalizację strefy przedstawia się na rysunku planu. W przypadku zmiany przebiegu linii energetycznych bądź ich skablowania ustaleń niniejszego punktu nie stosuje się, a przedstawiony na rysunku przebieg linii wraz ze strefami nie ma charakteru obowiązującego;
 - 7) na każdej z działek dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych, budynków usługowych, garaży i budynków gospodarczych oraz obiektów towarzyszących, spełniających warunki określone w punkcie 9) i 10) niniejszego ustępu;
 - 8) budynek mieszkalny i usługowy
 - a) maksymalna wysokość do okapu – 6.5 m,
 - b) maksymalna wysokość do kalenicy – 12 m,
 - c) układ połaci dachowych – dach dwuspadowy lub naczółkowy o takim samym nachyleniu głównych połaci, dopuszcza się wprowadzanie lukarn wzbogacających formę dachu,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych - 35 – 55°,
 - e) pokrycie dachowe z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym matowym,
 - f) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów ustalonych w podpunkcie c), d) i e) niniejszego punktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;
 - 9) garaż, budynek gospodarczy, obiekty towarzyszące - obiekty wolnostojące lub przylegające do budynku mieszkalnego albo usługowego:
 - a) maksymalna wysokość do okapu – 3.5 m,
 - b) maksymalna wysokość do kalenicy – 9.0 m,
 - c) układ połaci dachowych – dach dwuspadowy lub naczółkowy o takim samym nachyleniu głównych połaci, dopuszcza się wprowadzanie lukarn wzbogacających formę dachu,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych - 35 – 55°,
 - e) pokrycie dachowe z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym matowym,
 - f) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów ustalonych w podpunkcie c), d) i e) niniejszego punktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;
 - 10) ustala się dostęp terenu do drogi publicznej poprzez jeden zjazd z drogi wojewódzkiej;
 - 11) w przypadku podziału terenu na działki należy zapewnić obsługę komunikacyjną wszystkich działek poprzez projektowane zjazdy z drogi wewnętrznej, wyznaczonej na terenie;
 - 12) ustala się następujące wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc postojowych samochodów osobowych dla poszczególnych przeznaczeń:
 - a) zabudowa usługowa:
 - handel – 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe na sklep,
 - inne usługi - 1 miejsca postojowe na 125 m² powierzchni użytkowej,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
 - c) dla terenów i budynków łączących obie funkcje, należy przyjmować sumę liczby miejsc postojowych dla tych funkcji,
 - d) potrzeby w zakresie realizacji miejsc postojowych i placów manewrowych dla innych pojazdów realizowane będą w granicach własnych działek w ilości zależnej od potrzeb.
4. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.
- 1) minimalna powierzchnia działki - 2500 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działki - 40 m;
- 3) minimalna szerokość drogi wewnętrznej – 6 m;
- 4) dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w podpunktach 1) i 2) niniejszego punktu w przypadku wydzielania 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;
- 5) w przypadku, gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o powierzchni określonej w literze a) niniejszego punktu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z działek powstałych w wyniku podziału maksymalnie o 20 % minimalnej powierzchni określonej w wyżej wymienionym punkcie.

§ 11.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Nie ustala się, innych niż dotychczasowe, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem.

§ 12.

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 wysokości 30%.

§ 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.