

**Uchwała Nr L/365/09
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 XXVIII/196/08 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 19 maja 2008 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 17.12.1999 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) **terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej** - należy przez to rozumieć teren, którego przeznaczenie może stanowić zabudowa mieszkaniowa 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,
 - 6) **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 z wykluczeniem hurtowego, gastronomia, poczta i łączność, bez względu na sposób jej finansowania,
 - 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie,

- 8) **obowiązujących liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować elewacje frontowe budynków mieszkalnych lub usługowych,
 - 9) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej zabudową kubaturową 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) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - 5) obiekty znajdujące się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, które obejmuje się ochroną,
 - 6) symbole literowe określające przeznaczenia terenu:
 - a) M/U – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - b) KDL – teren drogi publicznej – lokalnej,
 - c) KDD – teren drogi publicznej – dojazdowej.
2. Na rysunku planu znajduje 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, który nie stanowi ustaleń planu.

§ 5.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ze względu na położenie obszaru w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej 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 planowana zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ustala się w §11 niniejszej uchwały.

§ 6.

Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się, że terenem publicznym są tereny dróg publicznych – część drogi lokalnej i droga dojazdowa, oznaczone symbolami 1KDL i 1KDD.
2. Na terenach przestrzeni publicznych dopuszcza się umieszczanie elementów informacji turystycznej, plansz reklamowych i elementów małej architektury, z zastrzeżeniem punktu 3 niniejszego paragrafu.
3. Nie dopuszcza się realizacji plansz reklamowych o powierzchni przekraczającej 2 m².

§ 7.

Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów.

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

§ 8.

1. Obszar objęty planem znajduje się w części miasta Prusice wpisanej do rejestru zabytków pod nr 387 z dnia 25.11.1956.
2. Cały obszar obejmuje się strefą „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wszelkie projekty oraz prace budowlane i ziemne, a w szczególności zmiany podziałów nieruchomości, zmiany funkcji, przebudowy, rozbudowy i remonty należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - 2) Realizacja prac budowlanych, i ziemnych wymaga wyprzedzających badań archeologicznych prowadzonych przez uprawnionego archeologa, po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego, a przed rozpoczęciem plac budowlanych.
 - 3) Wprowadza się obowiązek zachowania i konserwowania istniejących elementów układu przestrzennego, takich jak historyczne ogrodzenia, bramy, elementy murów, a powstałe ubytki wymieniać, stosując materiał identyczny z pierwotnym, po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - 4) Wprowadza się obowiązek przywracania historycznego układu zabudowy z odtworzeniem pierwotnej linii zabudowy i nawiązaniem nowymi obiektami do historycznej zabudowy w zakresie lokalizacji na działce, gabarytów, bryły, rozwiązania elewacji, użytych tradycyjnych materiałów budowlanych.
 - 5) Dopuszcza się stosowanie następujących form ogrodzenia posesji: mury lite ceglane, ogrodzenia z elementów kutych na podmurówce, żywopłoty.
 - 6) Należy dążyć do docelowego usunięcia elementów zniekształcających historyczne założenie oraz elementów dysharmonizujących.
3. Obejmuje się ochroną następujące obiekty zabytkowe znajdujące się w gminnej i wojewódzkiej ewidencji dóbr kultury:

LP	Obiekt	Adres	Datowanie
1	Dom mieszkalny	ul. Kościelna 8 (zmieniona na ul. Jana Pawła II)	Około 1850 r
2	Dom mieszkalny	Rynek 9	Połowa XIX w
3	Dom mieszkalny	Rynek 10	Połowa XIX w
4	Dom mieszkalny	Rynek 15	Połowa XIX w
5	Dom mieszkalny	Rynek 16,	Około 1850 r.
6	Dom mieszkalny	ul. Szkolna 1	Około 1850 r.
7	Dom mieszkalny	ul. Szkolna 3	Około 1920 r.
8	Dom mieszkalny	ul. Szkolna 4	Około 1860 r.
9	Dom mieszkalny	ul. Szkolna 6	Około 1860 r.
10	Dawna szkoła podstawowa	ul. Szkolna 8	Około 1870 r.

4. Dla obiektów objętych ochroną wprowadza się następujące ustalenia:
- 1) Ustala się zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, w tym rodzaj i kolor pokrycia dachowego,
 - 2) Ustala się utrzymanie występującego historycznego detalu architektonicznego, a w przypadku zniszczenia należy go odtworzyć,
 - 3) Ustala się zachowanie kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
 - 4) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - 5) należy utrzymać lub odtworzyć kształt historycznej stolarki okien i drzwi,
 - 6) należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrz,
 - 7) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne i tynkowane pokrycie ścian zewnętrznych,
 - 8) zakazuje się stosowania okładzin ścian typu sidding,

- 9) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektu,
 - 10) wszystkie prace budowlane oraz zmiany funkcji obiektów należy uzgadniać z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
5. Na całym obszarze obowiązuje wymóg powiadamiania 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.
 6. Na obszarze 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. Ustala się wymóg zachowania poziomów hałasu na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami M/U poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.
3. 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.
2. Na obszarze dopuszcza się rozbudowę wszystkich istniejących systemów infrastruktury technicznej.
3. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej.
4. Ustala się zaopatrzenie w gaz po realizacji rozdzielczej sieci gazowej, dopuszcza się realizację podziemnych zbiorników na gaz płynny.
5. Ustala się zaopatrzenie w wodę z lokalnej sieci wodociągowej,
6. 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 połąci 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.
7. Ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych zgodne z odpowiednią Uchwałą Rady Miasta i Gminy Prusice.
8. 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 1M/U i 2M/U.

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wielorodzinną i usługową.
2. Nie dopuszcza się innego przeznaczenia terenów.
3. Ustala się warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) W kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać wymogi wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego, zawarte w § 8 niniejszej uchwały,
 - 2) Ustala się zachowanie istniejących obiektów obejmowanych planem ochroną, zgodnie z warunkami określonymi w § 8, ust. 4.
 - 3) Ustala się obowiązujące linie zabudowy, o przebiegu przedstawionym na rysunku planu.
 - 4) Dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych i usługowych, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ustala się uzupełnienie pierzei Rynku przez budowę budynków na działkach: 136/5, 136/6, 136/7, 136/13 o wysokości i kształcie dachu odpowiadających sąsiedniej zabudowie. Szerokość elewacji frontowych musi odpowiadać szerokości poszczególnych działek.
 - b) ustala się następujące warunki dla nowej zabudowy lokalizowanej na obszarze pozostałych działek:
 - wysokość budynku do kalenicy – 10 - 15 m,
 - ilość połaci dachowych – dwie lub wiele o takim samym nachyleniu połaci,
 - kąt nachylenia połaci dachowych - 38° – 45°
 - 5) Dopuszcza się remont, przebudowę i odtwarzanie istniejących garaży, budynków gospodarczych i innych obiektów towarzyszących przy zachowaniu następujących parametrów:
 - a) budynki parterowe, o wysokości do okapu nie więcej niż 3 m,
 - b) ilość połaci dachowych – dwie lub jedna o takim samym nachyleniu połaci,
 - c) nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub kąt 38° – 45°
 - 6) Zakaz budowy nowych wolnostojących garaży, budynków gospodarczych i innych obiektów towarzyszących
4. Ustala się warunki obsługi komunikacyjnej
- 1) Ustala się obowiązek wydzielenia, w obrębie własności lub na działkach stanowiących własność gminy za zgodą właściciela, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług.
 - 2) Dojazd i obsługę komunikacyjną dla terenu oznaczonego symbolem 1M/U stanowi droga publiczna dojazdowa oznaczona symbolem 1KDD oraz drogi publiczne, przyległe do obszaru objętego planem.
 - 3) Dojazd i obsługę komunikacyjną dla terenu oznaczonego symbolem 2M/U stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami 1KDL i 1KDD, drogi publiczne przyległe do obszaru objętego planem oraz droga wewnętrzna, znajdująca się na terenie oznaczonym symbolem 2M/U.
5. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:
- 1) minimalna powierzchnia działki – 150 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.

§ 12.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD i 1KDL.

1. Ustala się przeznaczenie terenów na drogi publiczne - dojazdową i lokalną.
2. Nie dopuszcza się innego przeznaczenia terenu.
3. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się zachowanie szpaleru zieleni w liniach rozgraniczających drogi KDL.
5. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz elementów infrastruktury technicznej nie związanej z drogą, zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 13.

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 M/U – 30%.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD i 1KDL -1%.

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Prusicach.

§ 15.

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

Wiceprzewodniczący
Rady Miasta i Gminy Prusice
Artur Bagiński