



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 28 grudnia 2012 r.

Poz. 5150

### UCHWAŁA NR XLI/249/12 RADY MIASTA I GMINY PRUSIC

z dnia 19 października 2012 r.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N.4131.1005.2012.AS2-2 z dnia 20 grudnia 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 12 pkt 3 oraz § 12 pkt 4)

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Prusicach w rejonie ul. Północnej**

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 (Tekst jednolity Dz. U. 2012, poz. 647), oraz w związku z uchwałą nr LXI/447/10 z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Prusicach w rejonie ul. Północnej, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami „Zmiany studium warunków i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prusice” uchwalonej uchwałą nr XXI/119/11 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 15 listopada 2011 r., Rada Miasta i Gminy w Prusicach uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Prusicach w rejonie ul. Północnej.

**§ 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) obszarze – należy przez to rozumieć wszystkie działki objęte granicami opracowania;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział na danym terenie wnosi nie mniej niż 70% powierzchni terenu;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem żadnej ze ścian budynków. 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 1/3 szerokości elewacji frontowej;
- 6) obiektach 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 potrzebne do realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
- 7) wysokości budynku do okapu – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od projektowanej rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku,

zgodnie z projektem budowlanym, do okapu głównej połączy dachu;

- 8) wysokości budynku do kalenicy – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od projektowanej rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku, zgodnie z projektem budowlanym, do najwyższej położonej krawędzi dachu lub do najwyższego punktu połączy dachowej.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

**§ 4.** Na rysunku planu są zawarte następujące oznaczenia graficzne, które stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) symbole literowe określające następujące przeznaczenia terenu:
  - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) U - tereny zabudowy usługowej,
  - c) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
  - d) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

**§ 5.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U i 2U;
- 3) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD.

**§ 6.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) określa się, że na obszarze nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony ani rewaloryzacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów;
- 2) ustala się, że, ukształtowania wymaga zabudowa zlokalizowana na obszarze objętym planem. Ustala się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenów, które podaje się w § 13 i 14 uchwały.

**§ 7.** Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Pod-

ziemnych (GZWP 303) – Pradolina Barycz – Głogów (E). W przypadku ustanowienia obszaru ochronnego zbiornika, zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód stają się wiążące dla obszary objętego planem;

- 2) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, dla którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- 4) rozwiązanie projektowe obiektów usługowych podlega uzgodnieniu przez rzeczoznawców do spraw higieniczno-sanitarnych i bhp, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) tereny, oznaczone symbolami 1MN, 2MN należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dla których przepisy odrębne ustalają dopuszczalne poziomy hałasu;
- 6) pozostałe tereny nie należą do terenów, dla których przepisy odrębne ustalają dopuszczalne poziomy hałasu.

**§ 8.** Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na całym obszarze, z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze miasta o metryce średniowiecznej w granicach jego współczesnego siedliska), ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że terenami przestrzeni publicznej jest teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony symbolem 1KDZ oraz tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD;
- 2) na terenach przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczanie elementów informacji turystycznej, plansz reklamowych i elementów małej architektury;
- 3) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów zawiera się w § 15 niniejszej uchwały.

**§ 10.** 1. Nie określa się 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, ponieważ wyżej wymienione tereny i obiekty nie występują na obszarze objętym planem.

2. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak potrzeby takich ustaleń.

**§ 11.** Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wyznacza się terenu, objętego obowiązkiem przeprowadzenia procedury scalenia i podziału;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie działek powstałych w wyniku scalenia i podziału:
  - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach zabudowy usługowej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalne szerokości frontów działek powstałych w wyniku scalenia i podziału:
  - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 15 m,
  - b) na terenach zabudowy usługowej – 25 m;
- 4) ustala się kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalenia i podziału w stosunku do pasa drogowego – 60–120°.

**§ 12.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się dostęp do obszaru z następujących dróg:
  - a) ul. Wrocławskiej, przylegającej do południowej granicy obszaru,
  - b) drogi gminnej – działki nr 704/2, przylegającej do zachodniej granicy obszaru,
  - c) ul. Północnej, położonej przy wschodniej części obszaru;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów przyległych do drogi powiatowej – ul. Wrocławskiej poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy, z zastrzeżeniem punktu 3) niniejszego paragrafu;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych skrzyżowań i zjazdów z drogi powiatowej – ul. Wrocławskiej po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 4) lokalizacja nośników reklam, tymczasowych obiektów handlowych, urządzeń technicznych i zieleni w pasie drogowym drogi powiatowej – za zgodą zarządcy drogi;
- 5) na obszarze dopuszcza się budowę podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii energetycznych wysokiego napięcia i gazociągów wysokiego ciśnienia;
- 6) na obszarze dopuszcza się rozbudowę wszystkich istniejących systemów infrastruktury technicznej;
- 7) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach, dopuszcza się lokalizację naziemnych

kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako wbudowanych w budynki;

- 8) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej;
  - 9) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z sieci wodociągowej;
  - 10) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z indywidualnych ujęć wody;
  - 11) dopuszcza się realizację zbiorników na gaz płynny;
  - 12) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
    - a) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej lub oczyszczać w indywidualnych przydomowych oczyszczalniach ścieków. Do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej lub indywidualnej oczyszczalni ścieków, ścieki należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
    - b) wody opadowe i roztopowe z połaci dachowych i terenów nieutwardzonych należy zagospodarować na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub do przyległych cieków bądź rowów,
    - c) wody opadowe i roztopowe pochodzące z nawierzchni utwardzonych należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi lub do przyległych cieków bądź rowów;
  - 13) ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych zgodnie z odpowiednią Uchwałą Rady Miasta i Gminy Prusice;
  - 14) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła;
  - 15) dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.
- § 13.** Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami 1MN i 2MN:
- 1) ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) w odległości 10–20 m od granicy terenu oznaczonego symbolem 1MN i drogi, oznaczonej symbolem 1KDD,
    - b) w odległości 5 m od granicy terenu oznaczonego symbolem 1MN i drogi oznaczonej symbolem 2KDD,
    - c) w odległości 5 m od granicy terenu oznaczonego symbolem 2MN i drogi oznaczonej symbolem 2KDD,

- d) w odległości 23 m od południowej granicy terenu oznaczonego symbolem 2MN,
- e) przebiegi linii zabudowy przedstawia się na rysunku planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 25%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- 4) maksymalna wysokość budynków do okapu - 5 m;
- 5) maksymalna wysokość budynków do kalenicy - 10 m;
- 6) geometria dachów budynków mieszkalnych:
- a) układ dachu - dach dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych -  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,
- c) materiał i kolor pokrycia dachowego - dachówka lub materiał dachówkopodobny, kolor pokrycia w odcieniach czerwieni lub brązu,
- d) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach a), b) i c) niniejszego podpunktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;
- 7) geometria dachów budynków gospodarczych i garaży:
- a) układ dachu - dach dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych; lub dach płaski,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych:  
- dla dachu dwuspadowego -  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,  
- dla dachu płaskiego - do  $12^{\circ}$ ,
- c) materiał i kolor pokrycia dachowego:  
- dla dachów stromych - dachówka lub materiał dachówkopodobny, kolor pokrycia w odcieniach czerwieni lub brązu,  
- dla dachów płaskich - nie ustala się;
- 8) ustala się minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów, realizowanych w granicach działki lub działek objętych zamierzeniem inwestycyjnym - 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie.
- § 14.** Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami 1U i 2U:
- 1) ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) w odległości 21 m od granicy terenu oznaczonego symbolem 1U i drogi, oznaczonej symbolem 1KDD,
- b) w odległości 5 m od granicy terenu oznaczonego symbolem 1U i drogi oznaczonej symbolem 2KDD,
- c) w odległości 5 m od granicy terenu oznaczonego symbolem 2U i drogi oznaczonej symbolem 2KDD,
- d) w odległości 5 m od granicy terenów oznaczonych symbolami 1U i 2U i drogi oznaczonej symbolem 1KDZ,
- e) w odległości 22-23 m od południowej granicy terenu oznaczonego symbolem 2U,
- f) przebiegi linii zabudowy przedstawia się na rysunku planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 4) na terenie dopuszcza się realizację budynków usługowych, budynków magazynowych, gospodarczych, garaży oraz pozostałych obiektów i urządzeń towarzyszących, spełniających warunki określone w podpunkcie 5) i 6);
- 5) budynki usługowe:
- a) maksymalna wysokość do okapu - 4,5 m,
- b) maksymalna wysokość do kalenicy - 9 m,
- c) układ dachu - dach dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych;
- d) kąt nachylenia połaci dachowych -  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,
- e) materiał i kolor pokrycia dachowego - dachówka lub materiał dachówkopodobny, kolor pokrycia w odcieniach czerwieni lub brązu,
- f) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach c), d) i e) niniejszego podpunktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;
- 6) budynki magazynowe, gospodarcze, garaże oraz pozostałe obiekty i urządzenia towarzyszące:
- a) maksymalna wysokość do okapu - 8,5 m,
- b) maksymalna wysokość do kalenicy - 9 m,
- c) układ dachu - dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o nachyleniu połaci  $13^{\circ}$ - $45^{\circ}$  lub dachy płaskie, o nachyleniu połaci do  $12^{\circ}$ ,
- d) materiał i kolor pokrycia dachowego:  
- dla dachów stromych - dachówka lub materiał dachówkopodobny, kolor pokrycia w odcieniach czerwieni lub brązu,  
- dla dachów płaskich - nie ustala się;
- 7) ustala się następującą minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów, realizowanych w granicach działki lub działek objętych zamierzeniem inwestycyjnym:
- a) gastronomia - 1 miejsce postojowe na 15 m<sup>2</sup> powierzchni części konsumpcyjnej budynku,
- b) hotel - 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe,
- c) handel - 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- d) inne usługi, biura itp. - 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
- § 15.** Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDZ i terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD.

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
  - a) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDZ – 4 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, teren stanowi poszerzenie istniejącej drogi gminnej,
  - b) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDD – 17–24 m,
  - c) dla drogi oznaczonej symbolem 2KDD – 7 m;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg planuje się budowę dróg z jedno- lub dwustronnym chodnikiem;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie drogi oznaczonej symbolem 2KDD jako ulicy jednoprzestrzennej, w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 4) w miarę możliwości terenowych w liniach rozgraniczających dróg zaleca się budowę ścieżek rowerowych, miejsc postojowych i urządzenie pasów zieleni.

**§ 16.** Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Do czasu realizacji planu ustala się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenów.

**§ 17.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następujących wysokościach:

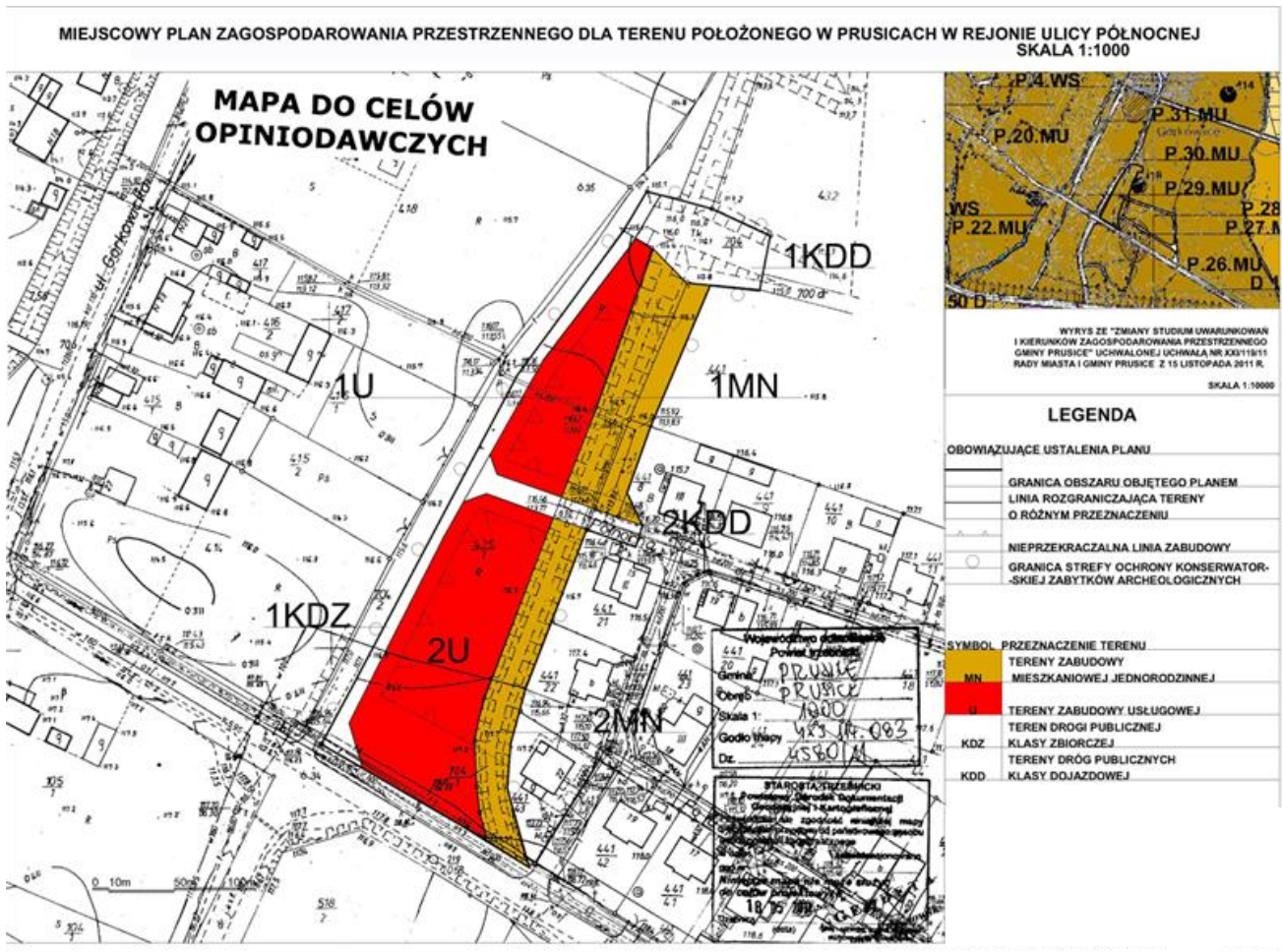
- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 15%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem U – 15%;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDD – 0.1%.

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prusice.

**§ 19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Miasta i Gminy:  
*Zbigniew Ziomek*

Załącznik nr 1 do uchwały nr XLI/249/12 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 19 października 2012 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XLI/249/12  
Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia  
19 października 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Prusicach w rejonie ul. Północnej**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012, poz. 647) Rada Miasta i Gminy Prusice uchwala, co następuje:

**§ 1.** W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest do dnia 18 września 2012 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Prusicach w rejonie ul. Północnej, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XLI/249/12  
Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia  
19 października 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012, poz. 647), i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 roku o finansach publicznych (Dz. U. 2003 r. Nr 15 , poz. 148) Rada Miasta i Gminy Prusice uchwala, co następuje:

**§ 1.** W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Prusicach w rejonie ul. Północnej nie wprowadza się żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**§ 2.** W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania.