

D2. U. Nr 22 p. 212
z 16.03.2001.

Uchwała Nr XXII/209/00
Rady Miasta i Gminy Prusice
z dnia 12 października 2000 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jako zmiany planu ogólnego gmina Prusice.

Opracowanie projektu

Pracownia Autorska Architektoniczna
arch. Jerzy Modlinger
50-449 Wrocław, Podwale 75

Zespół w składzie

arch. Krystyna Burkowa
arch. Jerzy Modlinger
arch. Ewa Modlinger
mgr Jerzy Szczepański



PRACOWNIA AUTORSKA
ARCHITEKTONICZNA
JERZY MODLINGER
50-449 Wrocław, ul. Podwale 75
tel./fax (071) 343-47-49 w.*323
NIP 897-101-27-77, Regon 931613354

Wrocław, październik 2000r.

**UCHWAŁA nr XXII/209/00
Rady Miasta i Gminy Prusice
z dnia 12 października 2000r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jako zmiany planu ogólnego gmina Prusice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74, zm. Dz.U. Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496 i Nr 132, poz. 622) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, zm. Dz.U. z 1999 r. Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Przedmiot planu**

§ 1.

1. Uchwała się zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Prusice zatwierdzonego uchwałą Nr VII/48/94 Rady Gminy Prusice z dnia 15 grudnia 1994 r. (Dz. Urzędowy Województwa Wrocławskiego nr 13/94) **dla funkcji zabudowy mieszkaniowej** na podstawie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu w obrębie miejscowości:

- 1) Uchwała nr XII/119/99 z 27.08.99r - **Budzicz** w obszarze dz. nr 54/2, ✓
- 2) Uchwała nr XII/124/99 z 27.08.99r - **Brzeźno** w obszarze dz. nr 7, ✓
- 3) Uchwała nr XII/117/99 z 27.08.99r - **Krościna Mała** w obszarze dz. nr 53/1, 52/1, ✓
- 4) Uchwała nr XLVIII/466/98 z 18.06.98r. i Uchwała nr XIII/134/99 z 22.10.99r -
Prusice w obszarze dz. nr 176,
- 5) Uchwała nr XII/98/99 z 27.08.99 r. i Uchwała nr XIII/136/99 z 22.10.99r -
Prusice w obszarze dz. nr 76/3, 76/4, 76/6,
76/7, 77/1, 80/1, 80/2,
- 6) Uchwała nr XII/100/99 z 27.08.99r - **Prusice** w obszarze dz. nr 384/2,
- 7) Uchwała nr XII/114/99 z 27.08.99r - **Świerzów** w obszarze dz. nr 35, ✓
- 8) Uchwała nr XII/115/99 z 27.08.99r - **Świerzów** w obszarze dz. nr 24, 25/2, (244/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, ✓)
- 9) Uchwała nr XII/110/99 z 27.08.99r - **Wilkowa Mała** w obszarze dz. nr 11 ✓
- 10) Uchwała nr XII/111/99 z 27.08.99r - **Wilkowa Mała** w obszarze dz. nr 1/1, 2, (1, 2, 3, 4, 5, 6, ✓)
- 11) Uchwała nr XII/112/99 z 27.08.99r - **Wilkowa Wielka** w obszarze dz. nr 44, ✓
- 12) Uchwała nr XII/113/99 z 27.08.99r - **Wilkowa Wielka** w obszarze dz. nr 45/1. ✓

2. Uchwała się zmianę planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Skokowa zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/249/93 Rady Gminy Prusice z 29.12.1993r. (Dz. Urzędowy Województwa Wrocławskiego nr 1, poz. 4 z 1994 r) **dla funkcji zabudowy mieszkaniowej** na podstawie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu:

- 1) Uchwała nr XII/104/99 z 27.08.99r - **Skokowa** w obszarze dz. nr 9/12, 9/13, ✓
 - 2) Uchwała nr XII/106/99 z 27.08.99r - **Skokowa** w obszarze dz. nr 112, 252, (2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, ✓)
- NIEDOBOWIA ŻWIĄZ

§ 2.

1. Ustalenia planu określa uchwała w następującym zakresie:

- 1) zasady ustalone w rozdziale 2 uwzględniające:
 - a) przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu,

- b) warunki ochrony środowiska i wartości przyrodniczych,
 - c) warunki ochrony dóbr kultury,
 - d) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 2) ustalenia graficzne określone na rysunkach planu stanowiących - załączniki od nr 1 do nr 14 do niniejszej uchwały.
2. Zasady o których mowa w ust.1 obowiązują dla poszczególnych lokalizacji w zakresie stosownym do oznaczeń na rysunku planu.

Rozdział 2 Ustalenia planu - zasady

§ 3.

Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

1. Ustala się przeznaczenie terenu na cele **zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej** oznaczone symbolem - **M**, z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji niezbędnej dla prawidłowej obsługi obszaru, z zastrzeżeniem ust. 5.
2. Ustala się przeznaczenie terenu na cele **zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjno-leśniczarskiej** oznaczone symbolem - **ML**, dla rekreacji indywidualnej z zakazem lokalizacji obiektów dla funkcji gospodarczych rolnych i produkcyjnych, z zastrzeżeniem ust.5.
3. Na obszarze określonym w ust. 1 ustala się możliwość budowy obiektów **z dopuszczeniem funkcji wbudowanych lokalnych usług i drobnej wytwórczości**, pod warunkiem nie pogarszania środowiska i bez szkodliwej uciążliwości dla stałego pobytu ludzi oraz z zachowaniem warunku określonego w § 6 ust.1 pkt 7.
4. Ustala się tereny rolne z zakazem zabudowy oznaczone symbolem - **R**, w tym do zagospodarowania jako **trwale łąki** lub zielone tereny otwarte oznaczone symbolem - **L**.
5. **Wydzielenie działek budowlanych** dla zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, dopuszcza się zgodnie z zasadami określonymi w przepisach o trybie podziału nieruchomości (ustawa o gospodarce nieruchomościami) na podstawie koncepcji urbanistycznej zagospodarowania i podziału nieruchomości oraz zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały przy minimalnej szerokości działki w obszarze zabudowy 25 m i uwzględnieniem § 6 ust.1 pkt 5.
6. Wyznacza się linie zabudowy obowiązującą i linie zabudowy nieprzekraczalną, które określają maksymalny zasięg dopuszczalnej zabudowy ustalony na rysunku planu.
7. Ustala się dla zabudowy **zasadę nawiązania skalą**, gabarytami, formą architektoniczną **do zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie oraz tradycyjnej zabudowy zagrodowej siedliska wiejskiego**, w szczególności w zakresie: kształtowania stromego, symetrycznego dachu, rodzaju pokrycia oraz wysokości zabudowy.
8. Dla zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, ustala się maksymalną intensywność zabudowy, liczoną dla obszaru działki do 25%, wysokość nieprzekraczalną II kondygnacje.

§ 4

Warunki ochrony środowiska i wartości przyrodniczych

1. W celu **utrzymanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych** projektowanego obszaru chronionego krajobrazu Wzgórz Trzebnickich, dla inwestycji w projektowanym obszarze ustala się zasadę harmonijnego wpisania zabudowy, o jednolitym charakterze w zakresie formy i skali architektonicznej w krajobrazie otwartym, na zasadach określonych w §3 ust. 7.
2. W obszarach planu **należy projektować zespoły zieleni**, w szczególności: zielen w postaci

szpalerów drzew i krzewów wzdłuż granic działek oraz przy stanowiskach postojowych dla samochodów w obszarach działek, ogrody lub obszary trwałej zieleni.

3. Ustala się zasadę renaturyzacji przyrodniczej cieków wodnych jako ciągów ekologicznych, poprzez zadrzewienia i zakrzewienia z zastosowaniem wyłącznie gatunków roślin rodzimych oraz dobranych odpowiednio do siedliska.

4. Ustala się zakaz usuwania zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, również w przypadkach gdy wiek nasadzeń nie przekroczył 30 lat, z wyłączeniem upraw i plantacji drzew owocowych.

5. Obszar Najwyższej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 „Pradolina Baryczy - Głogów” w obszarze planu podlega ochronie na mocy przepisów szczególnych.

§ 5

Warunki ochrony wartości kulturowych

1. W celu ochrony środowiska kulturowego, ustala się zasadę projektowania zabudowy zharmonizowanej z krajobrazem kulturowym obszaru na zasadach określonych w § 3 ust.7.

2. Ze względu na lokalizację obszarów planu w Krościnie Małej, Prusicach, Świerzowie, Skokowej w rejonie występowania stanowisk archeologicznych oraz w obrebie strefy „OW” obserwacji archeologicznej, oznaczonych na rysunku planu, ustala się obowiązek powiadomienia przez inwestora Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu na 7 dni przed rozpoczęciem robót ziemnych celem zorganizowania nadzoru archeologicznego.

3. Ze względu na lokalizację obszarów planu w Świerzowie, Wilkowej Małej i Wilkowej Wielkiej na terenie stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, wprowadza się obowiązek uzgadniania z WO SOZ we Wrocławiu wszelkich prac ziemnych oraz przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych za zezwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 6

Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

1. Ustala się warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji dla terenów zabudowy określonych niniejszym planem :

- 1) zaopatrzenie w wodę realizować poprzez budowę przyłączy do istniejącej sieci wodociągu grupowego lub poprzez budowę studni indywidualnej,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych realizować poprzez grupowy system kanalizacji z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków, z dopuszczeniem indywidualnego gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub realizacji lokalnych urządzeń do oczyszczania ścieków w obszarze działki,
- 3) odprowadzenie wód deszczowych do rowu melioracyjnego na warunkach określonych przez właściciela rowu,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną realizować z istniejącego systemu elektroenergetycznego poprzez stosowną do potrzeb modernizację i rozbudowę oraz przyłącza na warunkach określonych przez ZE Oborniki Śl.,
- 5) w przypadku braku możliwości realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącego systemu, przewidzieć lokalizację stacji EE na wydzielonych działkach, z dojazdem z drogi publicznej, w następujących obszarach planu: na działce nr 7 w Brzeźnie, nr 176 w Prusicach, nr 24, 25/2 i 35 w Świerzowie, nr 252 w Skokowej,
- 6) zaopatrzenie w gaz realizować poprzez zasilanie bezprzewodowe,

- 7) obsługę komunikacyjną obszarów zabudowy realizować w oparciu o istniejącą sieć dróg publicznych lub wyznaczoną drogę wewnętrzną, a parkowanie realizować w granicach działek własnych,
- 8) zaopatrzenie w ciepło realizować z indywidualnych źródeł ciepła z zastrzeżeniem ust.2,
- 9) sieci telekomunikacyjne realizować stosownie do potrzeb i w wymaganych standardach.

2. Dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się dla celów ogrzewania stosowanie pieców na paliwo stałe. W obiektach usługowych i produkcyjnych należy stosować urządzenia do ogrzewania o wysokiej sprawności energetycznej oraz na paliwo płynne lub gazowe.

Rozdział 3 Postanowienia końcowe

§ 7

Ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% na terenie objętym planem.

§ 8

1. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego planem, a zawarte w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Prusice zatwierdzonym uchwałą 36/XX/82 Gminnej Rady Narodowej w Prusicach z dnia 11 lutego 1982r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego nr 4/82 poz.34) ze zmianami - uchwałą Nr VII/48/94 Rady Gminy Prusice z dnia 15 grudnia 1994 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego nr 13/94).

2. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego planem, a zawarte w planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego wsi Skokowa zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/249/93 Rady Gminy Prusice z 29.12.1993r. (Dz. Urzędowy Województwa Wrocławskiego nr 1, poz. 4 z 1994 r.)

§ 9

Zarząd oraz Burmistrz Miasta i Gminy Prusice sprawują bieżący nadzór nad przestrzeganiem i realizacją ustaleń niniejszego planu.

§ 10

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy Prusice


Eugeniusz Pietruszka