

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PRUSICACH

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części zachodniej miasta Prusice

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Prusicach nr V/46/19 z dnia 30 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **części zachodniej miasta Prusice**, zmienionej uchwałą nr X/69/19 z dnia 28 maja 2019 r. i po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prusice” uchwalonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Prusice nr XIV/146/99 z dnia 17 grudnia 1999 roku ze zmianami, Rada Miejska w Prusicach uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części zachodniej miasta Prusice zwany dalej planem.

2. Granice obszarów objętych planem, o którym mowa w ust. 1, wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** –jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu w ilości większej niż 50% powierzchni działki lub większej niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** –przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na działce;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe niezaliczone do inwestycji mogący zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – oznacza to linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynków na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:
- a) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji, oraz zadaszenia nad wejściami do budynków na odległość nie większą niż 0,8 m,
 - b) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze loggie, galerie, tarasy, schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,5 m,
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
- a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
 - c) części budynku wystających przed elewację, jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz inne części budynku pod warunkiem, że nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
 - d) schodów do budynku, pochylni itp., dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,
 - e) istniejących budynków, które przekraczają wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, przy czym dla takich obiektów dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy.

2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol funkcji określający przeznaczenie terenu;
- 4) strefa OW ochrony archeologicznej;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. W planie nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się szczegółowo w § 11. ust. 2 i § 12. ust. 2 uchwały.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zakaz przekraczania standardów jakości środowiska wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolem:
 - a) **MN** - zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) **MN/U** - zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wyznacza się na rysunku planu strefę OW ochrony archeologicznej;
- 2) część stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr 6/55/74-28 AZP, obejmuje część terenu **MN** wyznaczonego na rysunku planu;
- 3) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi w strefie OW i w obszarze stanowiska archeologicznego wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej oraz budowę sieci dystrybucyjnych i rozdzielczych wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi;
- 8) zakazuje się budowy sieci przesyłowych.

§ 9.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalna szerokość dróg wewnętrznych wynosi 5 m;
- 3) dojazd ustala się od przyległych dróg znajdujących się poza obszarem planu.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości stanowisk postojowych, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca postojowe na każdej działce wliczając w to garaż;
- 2) dla zabudowy usługowej:
 - a) obiekty handlowe i gastronomiczne: 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) inne obiekty usługowe: 2 stanowiska na 500 m² powierzchni użytkowej;
- 3) liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki dla terenu MN wynosi 400 m²;
- 2) minimalna powierzchnia działki dla terenu MN/U wynosi 400 m²;
- 3) minimalne szerokości frontów działek dla terenu wynoszą 10 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

§ 11. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe planu

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi zlokalizowane w parterze budynku mieszkalnego.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki: 50%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 12 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych: 6 m;
 - 6) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, pokrycie dachowe z dachówki lub materiału dachówkopodobnego;
 - 7) dopuszcza się usytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 8) dla budynków gospodarczych, usługowych lub garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe lub płaskie.
3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od dróg znajdujących się poza granicami planu.

§ 13.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej i usługowej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki: 50%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 m;
 - 6) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, pokrycie dachowe z dachówki lub materiału dachówkopodobnego;
 - 7) dla budynków gospodarczych lub garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe lub płaskie;
 - 8) dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.
3. Ustala się linie zabudowy:
 - 1) obowiązującą linię w odległości 8 m od granicy z ul. Probusa;
 - 2) nieprzekraczalną linię w odległości 6 m od granicy z ul. Lipową;
 - 3) nieprzekraczalną linię w odległości 4 m od granicy z ul. Wierzbową.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Prusice.

§ 15. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.