



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 28 listopada 2023 r.

Poz. 6374

UCHWAŁA NR LXXXIX/479/23 RADY MIEJSKIEJ W PRUSICACH

z dnia 15 listopada 2023 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu we wsi Borówek obręb Borów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) oraz na podstawie uchwały Rady Miasta i Gminy Prusice nr XXVII/163/20 z dnia 30 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu we wsi Borówek obręb Borów i po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prusice (uchwała Rady Miejskiej w Prusicach nr: XV/94/19 z dnia 30 października 2019 r.) Rada Miejska w Prusicach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu we wsi Borówek obręb Borów. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

2. Załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały.

3. Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego.

4. Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych są częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu we wsi Borówek obręb Borów.

5. Załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

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

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 2) **planie miejscowym** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku planu miejscowego** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznymi nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Prusicach;
- 4) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) **przeznaczenie podstawowe** – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji na danym terenie, która w ramach realizacji planu winna stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu,

a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcja jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;

- 6) **uzupełniające przeznaczenie terenu** – rozumie się przez to funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków niniejszej uchwały i nie przekraczającej 30% powierzchni terenu, chyba, że inaczej mówi niniejsza uchwała, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą maksymalny zasięg usytuowania wszelkich budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego (nie dotyczy tarasów, schodów terenowych – stanowiących dojście do budynku, zadaszeń nad wejściem do budynku, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, obiektów i urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz stacji transformatorowych w obudowie prefabrykowanej - betonowej);
- 8) **urządzenia towarzyszące** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu, np. w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych;
- 6) stanowiska archeologiczne.

2. Oznaczenia informacyjne: wymiar w metrach.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

1. Ochrona ładu przestrzennego dotyczy i należy realizować przez:

- 1) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów;
- 2) przestrzeganie określonych planem funkcji, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 3) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.

2. Na terenie objętym planem miejscowym nie występują tereny wymagające rewitalizacji.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 5. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

1. Wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem miejscowym ma respektować obowiązujące przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska.

2. Ustala się zakaz lokalizacji w granicach działek przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych.

3. Uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złoonych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana.

4. Wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi. Dla terenu oznaczonego symbolem MN obowiązuje norma określona w przepisach odrębnych jak dla terenów mieszkaniowych.

5. Nie określa się krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Zasady ochrony krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji pionowych dominant krajobrazowych;
- 2) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) minimalne powierzchnie biologicznie czynne dla poszczególnych terenów zostały określone w § 15.

2. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno - widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 15 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

3. Zagospodarowanie obszaru oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz. Ewentualne napowierzchniowe elementy infrastruktury i obiekty kubaturowe nie powinny znacznie przewyższać skalą zabudowy położonej w historycznej części Prusic. Zamierzenia inwestycyjne należy planować w taki sposób, aby nie została zaburzona ekspozycja zabytkowej części miejscowości.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Ochrona zabytków archeologicznych. Teren objęty planem obejmuje obszar intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego w zasięgu oddziaływania stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr 5/128/74-27 AZP (śląd osadnictwa z epoki kamienia, punkt osadniczy z pradziejów, ślady osadnictwa z wczesnego średniowiecza X-XIII w. i średniowiecza). Obowiązuje:

- 1) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla nowo odkrytych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych, tj. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

2. Wprowadza się **strefę ochrony konserwatorskiej „OW”** dla zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Na obszarze opracowania planu miejscowego obszary przestrzeni publicznych nie występują.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 9. Granice i sposoby 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 nie występują.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu: dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne ograniczenia w ich użytkowaniu, określone w § 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi):

- 1) **KDW/1 - droga wewnętrzna** - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami powinny być usytuowane pod ziemią na terenach przewidzianych pod zabudowę (linie elektryczne niskiego, średniego napięcia oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem stacji transformatorowych i infrastruktury telekomunikacyjnej.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

1) **zaopatrzenie w wodę:**

- a) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) **kanalizacja sanitarna:**

- a) ustala się odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej ścieki należy odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się lokalizacje biologicznych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) **kanalizacja deszczowa:**

- a) wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji;

4) **zaopatrzenie w gaz:**

- a) po zgazyfikowaniu terenu objętego planem, ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- b) dopuszcza się lokalizację zbiorników gazu płynnego;

5) **elektroenergetyka:**

- a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z stacji transformatorowych z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia,
- b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nN w obudowie betonowej - prefabrykowanej na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb;

6) **telekomunikacja:**

- a) z sieci telekomunikacyjnej w tym bezprzewodowej;

7) **zaopatrzenie w ciepło:**

a) należy realizować w oparciu o zasilanie: paliwem gazowym, płynnym, stałym, energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami ciepła o mocy nie przekraczającej 100kw;

8) gospodarka odpadami:

a) zgodnie z przyjętym na terenie gminy systemem i zgodnie z przepisami odrębnymi.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów

§ 13. Nie ustala się przeznaczenia tymczasowego.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Dla działek w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej oznaczonej symbolem MN: minimalnej szerokości frontu działki – 18 m, kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - 80° do 100°, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek mieszkaniowych - 800m² dla zabudowy jednorodzinnej oraz 500 m² dla zabudowy bliźniaczej.

2. Dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym paragrafie w przypadku wydzielenia działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz w przypadku wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 15. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. **MN/1,2** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),

1) dopuszczalne funkcje towarzyszące – urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona;

2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9m, dachy o symetrycznym układzie połąci o spadkach 35-45, (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,

b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,

c) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30%,

d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%,

e) intensywność zabudowy 0,01 – 0,5,

f) ustala się obowiązek zapewnienia dwóch miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny;

3) linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi;

4) obowiązują ustalenia zawarte w § 7.

2. **RM/1** - przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy zagrodowej i agroturystycznej**

1) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) ustala się ograniczenie wysokości zabudowy do 10 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy,

b) obowiązują stosowanie w budynkach mieszkalnych dwuspadowych połąci dachowych o spadkach 35-45°,

- c) dopuszcza się lokalizację silosów w tylnych granicach działek i o wysokości nieprzekraczającej 12 m;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia dwóch miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny i jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usługowej;
- 3) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30%;
- 5) intensywność zabudowy 0,01 – 0,5;
- 6) linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) w wysokości 1%.

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

§ 18. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

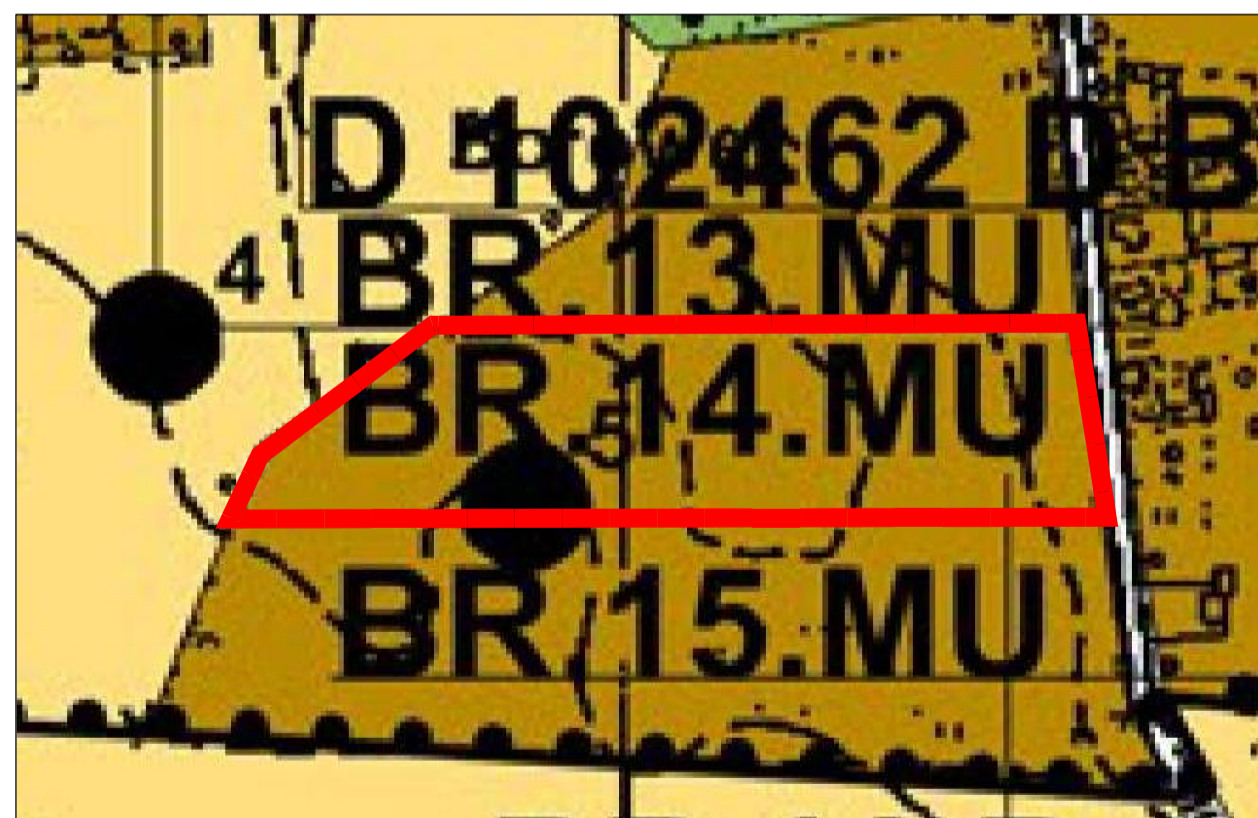
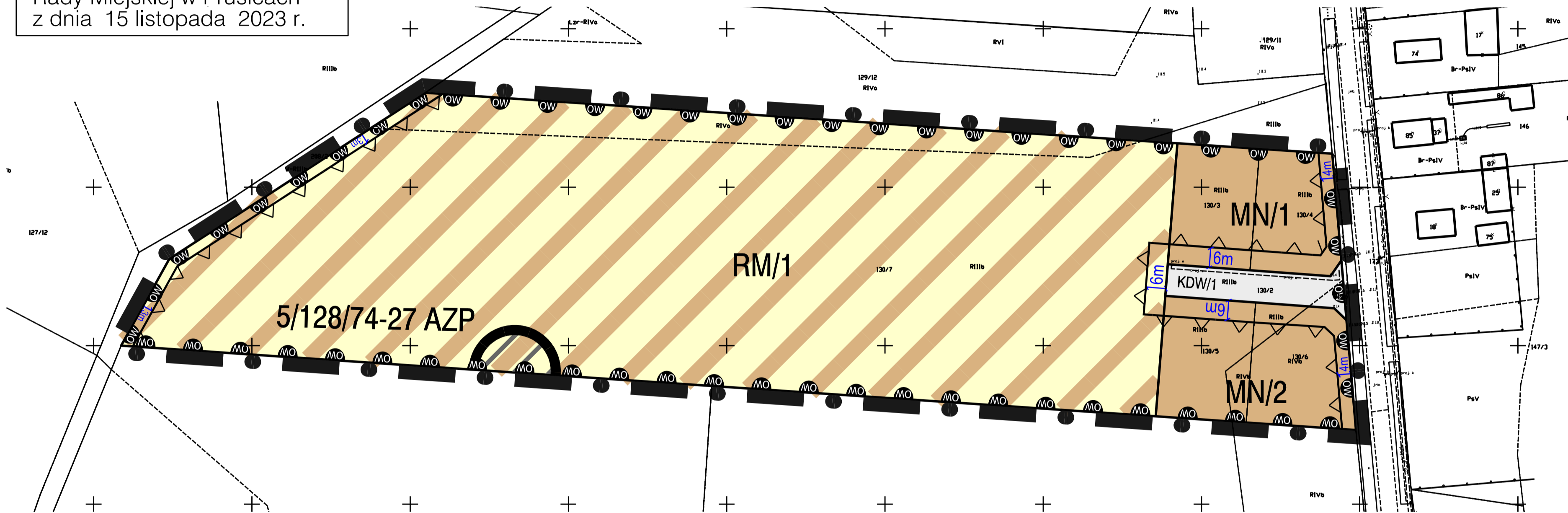
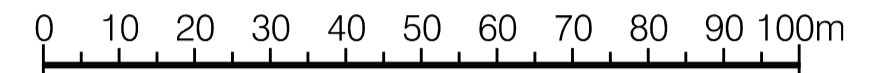
Przewodniczący Rady Miejskiej w Prusicach:
Zbigniew Ziomek



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU WE WSI BORÓWEK, OBRĘB BORÓW

SKALA 1:1000

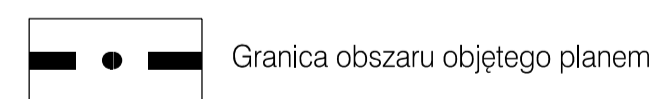
Załącznik nr 1
do Uchwały nr LXXXIX/479/23
Rady Miejskiej w Prusicach
z dnia 15 listopada 2023 r.



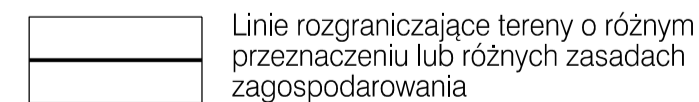
Wyrys ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Prusice, Uchwała Nr XV/94/19 Rady Miejskiej w Prusicach z dnia 30 października 2019 r.

LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE:



USTALENIA REGULACYJNE



PRZEZNACZENIE TERENU:

MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
RM	Tereny zabudowy zagrodowej
KDW	Tereny dróg wewnętrznych

Obszary i obiekty objęte ochroną

OW	Strefa ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych
5/128/74-27 AZP	Stanowisko archeologiczne

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

6m	Wymiar w metrach
----	------------------

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXIX/479/23
Rady Miejskiej w Prusicach
z dnia 15 listopada 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART.
20 UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU WSI
BORÓWEK, OBREB BORÓW**

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu uwagi nie wpłynęły.							

Na podstawie art 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023, poz. 977) Rada Miejska w Prusicach dokonała rozstrzygnięcia uwag zgodnie z załączoną wyżej tabelą.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXIX/479/23
Rady Miejskiej w Prusicach
z dnia 15 listopada 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023, poz. 977.) Rada Miejska w Prusicach rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu we wsi Borówek, obręb Borów nie przewiduje się inwestycji stanowiących zadania własne gminy; wszelkie inne koszty i korzyści i ich realizacja określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXIX/479/23

Rady Miejskiej w Prusicach

z dnia 15 listopada 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę