

Projekt

z dnia 8 lutego 2017 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY PRUSICE**

z dnia 29 listopada 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 16/11
położonej we wsi Kosinowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miasta i Gminy Prusice nr XXV/161/16 z dnia 27 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 16/11 położonej we wsi Kosinowo i do uchwały nr XXVII/178/16 z dnia 16 marca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/161/16 z dnia 27 stycznia 2016 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, zmienionego uchwałami Rady Miasta i Gminy Prusice nr X/67/07 z dnia 11 kwietnia 2007 r., nr 64/XII/11 z dnia 8 czerwca 2011 r., nr XXI/119/11 z dnia 15 listopada 2011 r., nr LXXX/530/14 z dnia 25 września 2014 r., nr VII/52/15 z dnia 20 marca 2015 r., nr VII/53/15 z dnia 20 marca 2015 r., nr VII/54/15 z dnia 20 marca 2015 r., oraz nr XVIII/109/15 z dnia 30 września 2015 r., Rada Miasta i Gminy Prusice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 16/11 położonej we wsi Kosinowo, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, w skali 1:1000, będące załącznikiem graficznymi nr 1 do uchwały,
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez zewnętrzny obrys ścian budynku, do której nie wlicza się: powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.,
- 5) **przeznaczeniu podstawowemu terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, która w ramach realizacji planu winna stać się dominującą formą wykorzystania terenu,
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie,
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przez ściany budynków,

8) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku lub budowli.

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) nieprzekraczalna linia zabudowy.

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

§ 4. Nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) 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,
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

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

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wyznacza się na rysunku planu strefę OW ochrony archeologicznej, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalne powierzchnie działek dla terenu wynoszą – 100 m²,
- 2) minimalne szerokości frontów działek dla terenu wynoszą – 5 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60⁰ do 120⁰.

§ 9. 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 zostanie zapewnione z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 7) dopuszcza się pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej oraz budowę sieci dystrybucyjnych i rozdzielczych wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi,
- 9) zakazuje się budowy nowych sieci przesyłowych.

§ 10. 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 6 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:

- a) 1 miejsce parkingowe przypadające na 3 zatrudnionych,
- b) liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe planu

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny aktywności gospodarczej, przemysłu, baz i składów, również związanych z gospodarką odpadami, w tym utylizowanie ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi transportu,
 - b) usługi obsługi komunikacji w tym stacje paliw,
 - c) usług łączności,
 - d) usługi handlu detalicznego i hurtowego o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m²,
 - e) usługi biurowe.

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: 1,0,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki: 50% ,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy wynosi:
 - a) dla budynków: 18 m,
 - b) dla budowli: 30 m,
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²,
- 7) dopuszcza się dowolne formy dachów.

3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od wschodniej granicy planu.

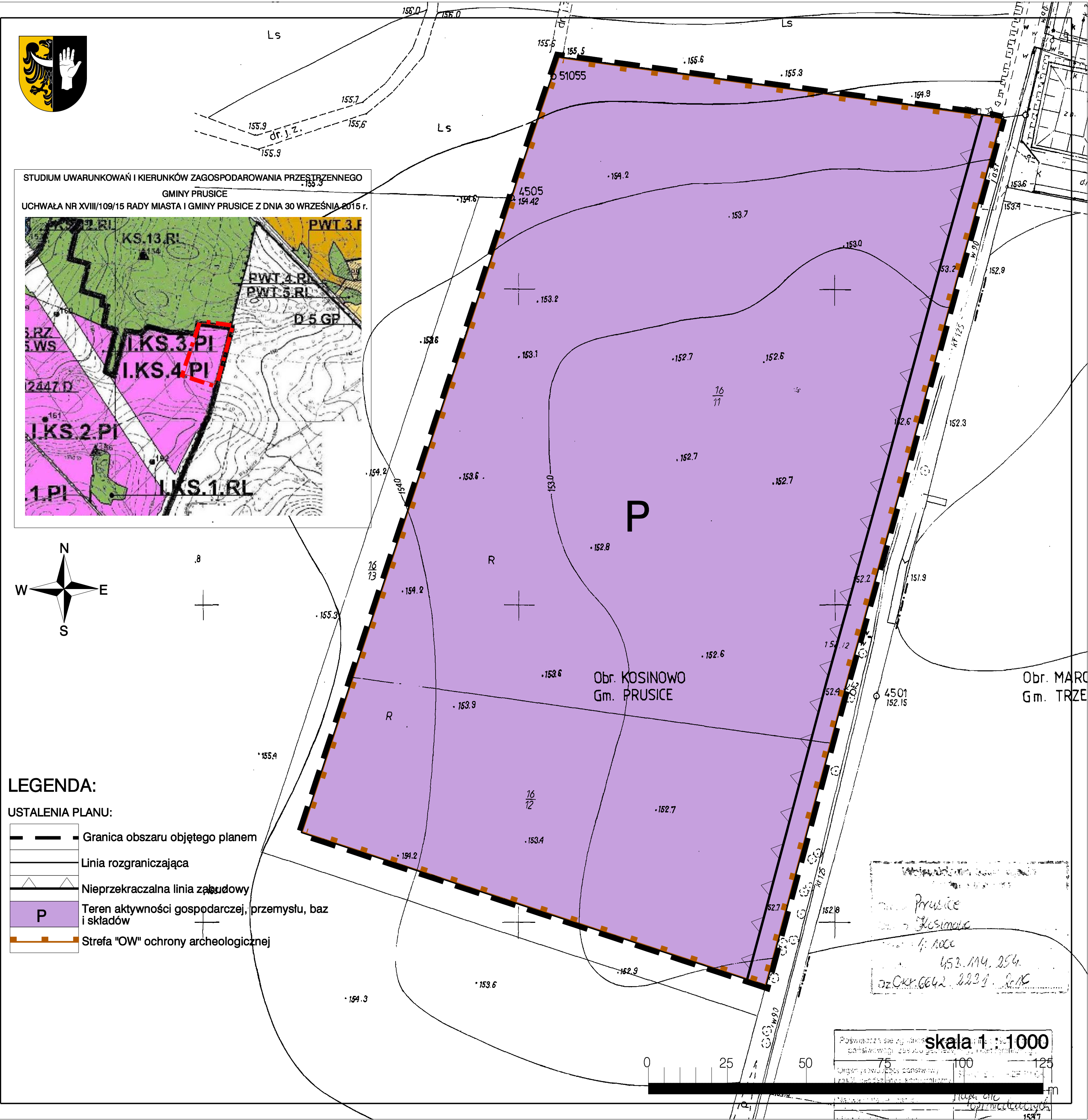
§ 12. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prusice.

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



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta i Gminy Prusice

z dnia 29 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 roku, poz. 778 ze zm.).

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 roku, poz. 778 ze zm.), stwierdza się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 16/11 położonej we wsi Kosinowo, nie zostały złożone uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta i Gminy Prusice

z dnia 29 listopada 2016 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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządza się zgodnie z wymogami z art. 15 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.)

Podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 16/11 położonej we wsi Kosinowo stanowi uchwała Rady Miasta i Gminy Prusice nr XXV/161/16 z dnia 27 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 16/11 położonej we wsi Kosinowo i uchwała nr XXVII/178/16 z dnia 16 marca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/161/16 z dnia 27 stycznia 2016 r.

Konieczność opracowania planu wynikała z potrzeby zmiany uregulowania zasad zagospodarowania terenu w celu umożliwienia zlokalizowania inwestycji, zgodnie ze zgłoszonym zapotrzebowaniem inwestora oraz w oparciu o zgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prusice.

Projekt planu został poddany procedurze formalnoprawnej zgodnie z art. 17 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania jest zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Prusice.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się:

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.

1) Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 11, określające w sposób szczegółowy funkcje terenu, zgodną z zasadami urbanistyki, wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe: wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 6 określające zasady kształtowania krajobrazu, oraz szczegółowe ustalenia § 11 określające m.in. wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnia zabudowy, określone w celu zachowania walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 6 określające zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu. Projektu planu nie wymagał wniosku o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, pismo nr WSI.410.509.2016.DK z dnia 13 października 2016 r. stwierdzeniem, że uciążliwość dla środowiska wynikająca z realizacji ustaleń projektu planu nie powinna być znacząca i nie powinna wpłynąć negatywnie na środowisko, w tym środowisko przyrodnicze obszaru.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren opracowania nie znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego. Na terenie nie występują obiekty wpisane do rejestru oraz udokumentowane stanowiska archeologiczne. Teren objęty jest strefą obserwacji archeologicznej, opisaną w uchwale w § 7. Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, pismem nr WZN.5150.311.2016. RK z dnia 11 października 2016 r.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 10 dotyczącym miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni: wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonalne i maksymalne wykorzystanie przestrzeni. Określenia maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Określenie linii zabudowy. Po realizacji mpzp nie przewiduje się wystąpienia skutków finansowych obciążających budżet gminy.

7) Prawo własności: ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają prawa własności zarówno właściciela nieruchomości jak i nieruchomości sąsiednich.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: elementy obronności i bezpieczeństwa państwa w planie nie występują.

9) Potrzeby interesu publicznego: elementy potrzeby interesu publicznego w planie nie występują.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: teren planu położony jest w sąsiedztwie istniejących ciągów infrastruktury technicznej. Nie wymaga szczególnych inwestycji w zakresie doprowadzenia infrastruktury technicznej. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 9 określające zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: warunek zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 i 18 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie art. 54 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: warunek spełniony poprzez zamieszczenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP dnia 02.06.2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków, oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń, ogłoszenie w prasie i BIP o wyłożeniu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu od 01 grudnia 2016 r. do 22 grudnia 2016 r. i możliwość składania uwag oraz udziału w dyskusji publicznej. W dniu 07 grudnia 2016 r. przeprowadzono dyskusję publiczną, na którą nikt nie przybył. Nie złożono uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu i z prognozy oddziaływania na środowisko.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 9.

14) Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne: przystąpienie do opracowania planu wynikało ze zgłoszonego wniosku właściciela nieruchomości. Do projektu planu w procedurze składania wniosków nie wpłynęły wnioski indywidualne.

15) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:** teren posiada dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego. Tereny te wyznaczane były z uwzględnieniem i wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego.

- **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:** nie lokalizuje się zabudowy mieszkaniowej.

· **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** warunek zapewniony poprzez istniejący układ komunikacyjny, który przylega do terenu miejscowego planu.

· **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**

a) **na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:** Nie dotyczy.

b) **na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy:** nowa zabudowa przemysłowa wprowadzana jest jako uzupełnienie częściowo faktycznie zagospodarowanych terenów pod szeroko pojęty przemysł, celowo oddalony od zabudowy mieszkaniowej, z dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej, wystarczająco wyposażony w odpowiednie sieci infrastruktury technicznej.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami analizy, uchwała nr uchwała nr LXXXII/536/14 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 5 listopada 2014 r.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miała neutralny wpływ na budżet gminy. Ze sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia mpzp wynika, iż gmina nie osiągnie istotnych przychodów z tytułu realizacji planu (jedynie podatek od nieruchomości), ale też plan nie powoduje kosztów związanych z uchwaleniem planu.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miasta i Gminy Prusice przedmiotowej uchwały.