



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 21 listopada 2012 r.

Poz. 4116

### UCHWAŁA NR XXXIX/240/12 RADY MIASTA I GMINY PRUSICE

z dnia 7 września 2012 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Pietrowice Małe

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 t.j.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miasta i Gminy Prusice nr XXXIV/240/08 z dnia 30 października 2008 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prusice uchwalonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Prusice nr XXI/119/11 z dnia 15 listopada 2011 r., Rada Miasta i Gminy Prusice uchwala, co następuje:

#### Rozdział 1

##### Ustalenia ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 2 000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 15% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MN/U, U i P/U;
- 2) w wysokości 0,1% dla pozostałych terenów.

§ 4. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem nr 1;
- 2) przepisy odrębne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 3) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenie podstawowego;
- 4) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się budowę i rozbudowę budynków oraz budowli nadziemnych nie będących obiektami małej architektury miejscami do parkowania oraz uzbrojeniem terenu;
- 7) obowiązująca linia zabudowy – linia w jakiej należy sytuować budynki uwzględniając możliwość przekroczenia linii o nie więcej niż 1,5m elementem budynku takim jak: ganek, weranda, wykusz, balkon, galeria, taras, schody, wejście do budynku, pochylnia lub rampa dla osób niepełnosprawnych, okap lub gzyms, linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla rozbudowy

istniejących budynków oraz budowy budynków towarzyszących;

- 8) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.,
  - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany itp.;
- 9) usługi publiczne – działalność usługowa służąca realizacji celów publicznych;
- 10) urządzenia sportowo-rekreacyjne – boiska lub inne urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji w tym place zabaw.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej:
  - a) „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) „W” ścisłej ochrony archeologicznej,
  - c) „OW” ochrony zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

## Rozdział 2

### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. 1. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) ochrony wymaga historyczny układ ruralistyczny wsi;
- 2) ukształtowania wymagają tereny publicznej zieleni urządzonej;
- 3) ochronie podlegają tereny otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

2. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§ 7. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego ob-

ciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

- 2) cały obszar objęty planem położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 „Pradolina Barycz – Głogów (E)”; w którego strefie zasilania obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 8. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) w strefie „B” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) zachować historyczną linię zabudowy,
  - b) zachować historyczne nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych,
  - c) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących obowiązek nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej (w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią),
- d) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości,
- e) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia 38°–45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglстым, a w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie właściwe dla danego obiektu,

- f) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
- g) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,
- h) należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
- i) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, należy usunąć lub poddać odpowiedniej przebudowie,
- j) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych – formą, materiałem i wysokością ogrodzeń należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń,
- k) obowiązek zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
- l) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
- m) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów,
- n) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
- o) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione – dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub sztyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
- p) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
- q) zakaz stawiania wolno stojących silosów – dopuszcza się silosy obudowane;
- 2) w strefie „W” ścisłej ochrony archeologicznej obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) obiekty o zachowanej formie krajobrazowej związane są z wszelkiej działalności inwestycyjnej, polegającej na naruszeniu ich specyficznej formy,
- b) zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu – dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych w celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;
- 3) w strefie „OW” ochrony zabytków archeologicznych, dla robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, obowiązują
- je wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- c) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
- d) utrzymać – lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- e) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- f) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
- g) zakaz stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- h) stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego,
- i) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- 5) w obrębie udokumentowanych stanowisk archeologicznych, dla robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) na terenach dróg publicznych, w obrębie linii rozgraniczających, zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych funkcjonalnie z drogą, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi: tymczasowe obiekty handlowo-usługowe, zieleni towarzyszącą oraz obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wzdłuż dróg publicznych zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 4) dopuszcza się lokalizację wzdłuż drogi powiatowej urządzeń reklamowych (tablic reklamowych) przy spełnieniu następujących wymogów:
- a) obowiązująca linia zabudowy w odległości 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- b) wysokość nie może przekraczać 5 m.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem R zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy związanej z produkcją rolniczą, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o ile przepisy odrębne tego nie wykluczają;
  - 2) na terenach oznaczonych symbolem ZL zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy związanej z produkcją leśną, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o ile przepisy odrębne tego nie wykluczają;
  - 3) na terenach oznaczonych symbolem ZP zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o ile przepisy odrębne tego nie wykluczają;
  - 4) na terenach oznaczonych symbolami ZN i WS/ZN zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o ile przepisy odrębne tego nie wykluczają;
  - 5) odległości obiektów budowlanych od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 KV zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) odległości obiektów budowlanych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN zgodnie z przepisami odrębnymi.
- e) wymianę sieci wodociągowej, która ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwala na dostawę wody w odpowiedniej ilości i pod odpowiednim ciśnieniem do terenów objętych planem;
  - 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
    - a) odprowadzenie ścieków komunalnych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych,
    - c) po zrealizowaniu i uruchomieniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, dla nieruchomości wyposażonych w zbiorniki bezodpływowe obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej i likwidacja zbiorników na ścieki,
    - d) podczyszczenie ścieków z terenów aktywności gospodarczej o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zakładowych, zlokalizowanych na terenach własnych inwestora;
  - 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
    - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i terenów nieutwardzonych w obrębie posesji,
    - c) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenach własnych inwestora,
    - d) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych,
    - e) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
    - f) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. e,
    - g) wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów cieków i otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia wolnego od nasadzeń pasa terenu o szerokości min. 2 m;
  - 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

**§ 11. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) na terenie zabudowy wsi sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z planowanym zainwestowaniem;
- 4) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu, na wszystkich terenach, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej i pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
  - b) budowę sieci wodociągowej w sposób zapewniający ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z indywidualnych ujęć wody,
  - d) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci wodociągowej kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
- e) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. e,
- g) wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów cieków i otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia wolnego od nasadzeń pasa terenu o szerokości min. 2 m;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

- b) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych w zależności od potrzeb,
  - c) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących stacji transformatorowych,
  - d) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej, gazu i odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego.

**§ 12.** Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obiektów.

**§ 13.** Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

**§ 14.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U:

- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
    - 10 000m<sup>2</sup> dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
    - 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej:
    - 50 m dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
    - 20 m dla zabudowy usługowej,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 30 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

**§ 15. 1.** Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1MN do 21MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%,
    - b) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
    - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
    - d) wysokość budynków nie może przekraczać 9 m,
    - e) w strefie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 38°–45°,

- kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglonym,
- f) poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem  $35^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglonym lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym matowym,
  - g) dopuszcza się dachy wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego,
  - h) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
  - i) budynki gospodarcze i wolno stojące garaże mogą być wyłącznie parterowe i muszą mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
  - j) istniejące budynki przekraczające dwie kondygnacje nadziemne lub wysokość 9 m mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej liczby kondygnacji lub wysokości, formy i pokrycia dachu,
  - k) liczba miejsc do parkowania na każdej działce nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na  $40 \text{ m}^2$  p. u. usług;
- 2) w zakresie linii zabudowy:
- a) obowiązujące linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających IKD-Z,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg w odległościach:
    - 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
    - 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczających tereny lasów,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających wody powierzchniowe;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu - zakaz odbudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków położonych poza obszarem wyznaczonym przez linie, których mowa w pkt 2.

**§ 16. 1.** Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1MN/U do 12MN/U ustala się przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- c) zabudowa usługowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,

- b) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
- d) wysokość budynków nie może przekraczać 9 m,
- e) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem  $38^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglonym,
- h) poza strefą „B” dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem  $35^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglonym lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym matowym,
- i) dopuszcza się dachy wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego,
- j) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
- k) istniejące budynki przekraczające dwie kondygnacje nadziemne lub wysokość 9 m mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej liczby kondygnacji lub wysokości, formy i pokrycia dachu,
- l) liczba miejsc do parkowania na każdej działce nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na  $40 \text{ m}^2$  p. u. usług;

2) w zakresie linii zabudowy:

- a) obowiązujące linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających IKD-Z,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg w odległościach:
  - 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
  - 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających wody powierzchniowe;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu - zakaz odbudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków położonych poza obszarem wyznaczonym przez linie, których mowa w pkt 2.

**§ 17. 1.** Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 1RM - 6RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - stawy hodowlane.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,
    - b) co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
    - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
    - d) wysokość budynków nie może przekraczać 9 m,
    - e) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem  $38^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
    - f) poza strefą „B” dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem  $35^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym,
    - g) dopuszcza się dachy wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego,
    - h) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
    - i) istniejące budynki przekraczające dwie kondygnacje nadziemne lub wysokość 9 m mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej liczby kondygnacji lub wysokości, formy i pokrycia dachu,
    - j) liczba miejsc do parkowania na każdej działce nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie;
  - 2) w zakresie linii zabudowy:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg w odległościach:
      - 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
      - 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne,
    - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających wody powierzchniowe.
- § 18. 1.** Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1U ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa:
    - a) jednorodzinna,
    - b) wielorodzinna,
    - c) zamieszkania zbiorowego.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%,
    - b) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
    - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
    - d) wysokość budynków nie może przekraczać 9 m,
    - e) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem  $38^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym, z zastrzeżeniem lit. f,
    - f) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować pokrycie właściwe dla danego obiektu,
    - g) istniejące budynki przekraczające dwie kondygnacje nadziemne lub wysokość 9 m mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej liczby kondygnacji lub wysokości, formy i pokrycia dachu,
    - h) liczba miejsc do parkowania na każdej działce nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> p. u. usług;
  - 2) w zakresie linii zabudowy:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
    - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających wody powierzchniowe;
  - 3) dla zespołu podworskiego obowiązują następujące wymogi w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
    - a) restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach zabytkowych jest możliwa pod warunkiem zachowania tych wartości i dostosowania funkcji do wartości obiektów,
    - b) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołu dworskiego możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy historycznej,
    - c) wymóg zachowania starodrzewia,
    - d) zakaz budowy silosów,
    - e) zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół budowlany,
    - f) obiekty przebudowane należy poddać rewaloryzacji z przywróceniem historycznej bryły i elewacji.
- § 19. 1.** Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1P/U ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa usługowa,

- b) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i hodowlanych,
  - b) drogi wewnętrzne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 80%,
  - b) co najmniej 20% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - c) wysokość budynków nie może przekraczać 18 m,
  - d) dopuszcza się urządzenia techniczne nie wyższe niż 25 m,
  - e) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
  - f) liczba miejsc do parkowania na każdej działce nie może być mniejsza niż 0,5 stanowiska na 1 miejsce pracy oraz 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> p. u. usług,
  - g) place składowe i manewrowe na terenie własnym;
- 2) w zakresie linii zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg w odległościach:
    - 20 m od linii rozgraniczającej 1KD-GP,
    - 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczających tereny lasów;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu – wymóg osłonięcia placów składowych od strony dróg publicznych.

**§ 20.** 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 1US i 2US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%,
  - b) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
- d) wysokość budynków nie może przekraczać 9 m,
- e) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 35°–45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym,
- f) dopuszcza się dachy wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego,
- g) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
- h) liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż:
  - na terenie 1US - 2,
  - na terenie 2US – 5;
- 2) w zakresie linii zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg:
    - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
    - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12m od linii rozgraniczających tereny lasów.

**§ 21.** 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolami 1ZP i 2ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia sportowo-rekreacyjne.

2. Na terenie zabytkowego parku 1ZP obowiązują następujące ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

- a) nie dopuszcza się naziemnych urządzeń uzbrojenia terenu,
- b) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni.

**§ 22.** 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1R do 22R ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny rolnicze.

**§ 23.** 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1ZL do 9ZL ustala się przeznaczenie podstawowe na lasy.

**§ 24.** 1. 1 Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1WS do 16WS ustala się przeznaczenie podstawowe na wody powierzchniowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się budowę przejazdów przez ciek i rowy.



§ 25. 1. 1 Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 1WS/ZN i 2WS/ZN ustala się przeznaczenie podstawowe na wody powierzchniowe i zieleń naturalną nieurządzoną.

§ 26. 1. 1 Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1ZN ustala się przeznaczenie podstawowe na zieleń naturalną nieurządzoną.

§ 27. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1K do 3K ustala się przeznaczenie na tereny kanalizacji.

§ 28. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1E ustala się przeznaczenie podstawowe na teren elektroenergetyki.

§ 29. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1KS ustala się przeznaczenie podstawowe na teren komunikacji – część terenu węzła „Krościna” w ciągu projektowanej drogi ekspresowej S-5.

§ 30. 1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1KD-GP ustala się przeznaczenie podstawowe na drogę publiczną kl. GP – główna ruchu przyspieszonego (doga krajowa nr 5).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania.

§ 31. 1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1KD-Z ustala się przeznaczenie podstawowe na drogę publiczną kl. Z – zbiorcza.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania.

§ 32. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1KD-D do 3KD-D ustala się przeznaczenie podstawowe na drogi publiczne kl. D – dojazdowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.

§ 33. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 4KD-D do 9KD-D ustala się przeznaczenie podstawowe na drogi publiczne kl. D – dojazdowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu.

§ 34. 1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 10KD-D ustala się przeznaczenie podstawowe na drogę publiczną kl. D – dojazdowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 15 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1KDW do 29KDW ustala się przeznaczenie podstawowe na drogi wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu.

## Rozdział 4

### Przepisy końcowe

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prusice.

§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Miasta i Gminy:  
*Zbigniew Ziomek*



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIX/240/12  
Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 7 września  
2012 r.

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBRĘBU WSI PIETROWICE MAŁE**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag, Rada Miasta i Gminy Prusice nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIX/240/12  
Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 7 września  
2012 r.

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Pietrowice Małe** inwestycjami z zakresu zadań własnych gminy będą:

- sieci wodociągowe o łącznej długości ok. 1,1 km,
- sieci kanalizacji sanitarnej o łącznej długości ok. 1,1 km,
- gminne drogi publiczne o łącznej długości ok. 2,7 km.

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań odbywać się będzie ze środków Gminy, zgodnie z przyjętym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz Planem Rozwoju Lokalnego Gminy, jak również ze środków pozyskiwanych z funduszy unijnych, a także ze środków zewnętrznych.