



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 2 stycznia 2014 r.

Poz. 8

UCHWAŁA NR LXV/435/13 RADY MIASTA I GMINY PRUSICE

z dnia 18 grudnia 2013 r.

w sprawie 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 (j.t Dz. U. 2013 poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t Dz. U. 2012 poz. 647 ze zmianami) w związku z uchwałą nr XXXII/188/12 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 27 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części zachodniej miasta Prusice, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Prusice zatwierdzonego uchwałą nr XXI/119/11 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 15 listopada 2011 r. Rada Miasta i Gminy Prusice uchwała co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części zachodniej miasta Prusice, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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 stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 3) **przeznaczenie podstawowe 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;

- 4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na działce;
- 5) **obowiązująca linia zabudowy** – linia 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 m,
 - c) cofnięcie ściany frontowej do 30% jej powierzchni – na głębokość nie większą niż 2 m;
- 6) **nieprzekraczalna linia 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) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie 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 obowiązują następujące ustalenia:
 - dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy,
 - w przypadku rozbudowy, szerokość elewacji wzdłuż dotychczasowej linii zabudowy nie powiekszy się o więcej niż 10% dotychczasowej szerokości,
 - w przypadku konieczności rozbudowy elewacji o więcej niż 10%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie miejscowym;
- 7) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym, stawy oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 8) **usługi nieuciążliwe** – usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny, agencje pocztowe i bakowe, biura, gabinety lekarskie oraz inne usługi nie zaliczone do inwestycji mogący zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) **uchwała** – niniejsza uchwała.

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

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) wymiarowanie;
- 7) przeznaczenia terenu wraz z symbolami;
- 8) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej;

- 9) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej tożsama z obszarem ewidencyjnym historycznego miasta;
- 10) obiekty ujęte w ewidencji zabytków.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu wynikającymi z przepisów odrębnych, dla których obowiązują ustalenia wynikające z tych przepisów:

- 1) obszary ujęte w rejestrze zabytków;
- 2) stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską;
- 3) granica strefy sanitarnej od cmentarza.

§ 4. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano zabudowę mieszkaniową jednorodzinna i gdzie dopuszcza się usługi, zajmujące nie więcej niż 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub nie więcej niż 20% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym, z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano budynek wielorodzinny (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespół takich budynków wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 4) **tereny usług** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², gastronomii, usług turystyki, zdrowia, odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, wystawienniczej i targowej, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców, kultury i rozrywki, edukacji wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 5) **tereny usług** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², gastronomii, usług turystyki, zdrowia, odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, wystawienniczej i targowej, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców, kultury i rozrywki, edukacji wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 6) **tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano usługi i gdzie dopuszcza się zabudowę mieszkaniową o charakterze zabudowy jednorodzinnej, zajmującą nie więcej niż 45% powierzchni całkowitej budynku usługowego lub nie więcej niż 20% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku mieszkalnym, z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;
- 7) **tereny usług sportu i rekreacji** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia związane ze sportem, kulturą fizyczną i wypoczynkiem, wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
- 8) **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług** – rozumiane jako tereny na których zlokalizowano obiekty i urządzenia produkcji przemysłowej, transportu i logistyki, składów i magazynów oraz usług wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **P/U**;
- 9) **lasy** – rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 10) **tereny zieleni urządzonej** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;

- 11) **tereny zieleni urządzonej i obsługi komunikacji** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano zieleni urządzoną i gdzie dopuszcza się obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu autobusowego i pasażerów, takie jak: parkingi, przystanki, zatoki oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP/KS**;
- 12) **ementarze** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia służące chowaniu i kremacji zmarłych, takie jak: domy pogrzebowe, kostnice, kaplice i budynki administracyjne, wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**;
- 13) **tereny wód powierzchniowych śródlądowych** – rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 14) **tereny dróg publicznych** – rozumiane zgodnie z przepisami ustawy o drogach oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - a) **KD-GP** dla drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) **KD-L** dla drogi klasy lokalnej,
 - c) **KD-D** dla drogi klasy dojazdowej;
- 15) **tereny dróg wewnętrznych** – rozumiane jako tereny dróg niezaliczanych do żadnej kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 16) **tereny obsługi komunikacji** rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego i pasażerów, takie jak: parkingi, przystanki, zatoki wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**.

§ 5. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t Dz. U. 2012 poz. 647 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej:

- 1) 0,1% dla terenów dróg publicznych;
- 2) 15% dla pozostałych terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

§ 6. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, obowiązuje:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy określona jak na rysunku planu.

§ 7. Na obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu:
 - a) remont, przebudowę,
 - b) zmianę sposobu użytkowania obiektu,
 - c) rozbudowę lub nadbudowę nie wyżej niż do zapisów uchwały lub dla istniejących budynków zgodnie z ich kształtem istniejącym,
 - d) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 2) wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

Rozdział 3.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

§ 8. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony środowiska obowiązuje:

- 1) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie;

- 2) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 3) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw płynnych i gazowych oraz paliw stałych o niskim zasiarczeniu;
- 4) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) wzdłuż cieków wodnych należy pozostawić ciąg ekologiczny o szerokości 3 metrów po każdej stronie cieku z obowiązującym zakazem zabudowy budynkami;
- 6) na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy wielorodzinnej, jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz usługowej i mieszkaniowej jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - d) tereny usług sportu i rekreacji, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 4.

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu obszary AZP 74-28:

- 1) stanowisko nr 3/49 punkt osadniczy ludności kultury łużyckiej;
- 2) stanowisko nr 6/54 punkt osadniczy późne średniowiecze;
- 3) stanowisko nr 6/55 punkt osadniczy pradzieje i późne średniowiecze.

2. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Uwzględnia się obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, granice wpisu do rejestru zabytków są równoznaczne z granicą strefy A ochrony konserwatorskiej: zespół cmentarza w tym kaplica cmentarna 1914 r., dom grabarza 2 poł XIXw, cmentarz par. z ogrodzeniem i bramą ob. komunalny 2 poł XIX w, wpis do rejestru nr 504/W z dn. 06.04.83 r dla których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej;
- 2) należy dążyć do pełnej rewaloryzacji zabytków. Rygory te obowiązują niezależnie od położenia budowli czy innego wpisanego do rejestru zabytków obiektu w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej;
- 3) wszelkie działania podejmowane przy zabytkach, zgodnie z przepisem odrębnym w tym zakresie.

2. Dla terenów zabytkowego cmentarza obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w przypadku cmentarzy użytkowanych, należy zachować ich dotychczasową funkcję;
- 2) cmentarze nie użytkowane należy zachować jako tereny zielone;
- 3) należy zachować i konserwować elementy historycznych układów przestrzennych cmentarzy, w tym historyczne ogrodzenia, bramy, nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń;
- 4) mogiły i nagrobki o wartościach zabytkowych zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria;
- 5) w przypadku historycznych cmentarzy użytkowanych nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania

i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia.

§ 11. 1. Ustala się ochronę konserwatorską obszarów i obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu według wykazu:

- 1) Obszar ewidencyjny historycznego miasta;
- 2) Dom mieszk. ul. Kolejowa 1 a ok. 1915;
- 3) Dom mieszk. ul. Kolejowa 2 p. XX;
- 4) Dom mieszk., ob. Bank i MPGKiM, ul. Kolejowa 3 ok. 1895;
- 5) Dom mieszk. ul. Kolejowa 7, ok. 1910;
- 6) Bud. gosp. ul. Kolejowa 13, ok. 1920;
- 7) Dom mieszk. ul. Kolejowa 19, ok. 1870;
- 8) Dom mieszk. ul. Kolejowa 21, ok. 1870;
- 9) Dom mieszk. ul. Kolejowa 23 ok. 1830, p. XX;
- 10) Dom mieszk. ul. Kolejowa 25, ok. 1880, p. XX;
- 11) Dom mieszk. ul. Kolejowa 27, ok. 1880;
- 12) Dom mieszk. ul. Kolejowa 31, 1 poł. XIX;
- 13) Dom mieszk. ul. Kolejowa 33, 1 poł. XIX, p. XX;
- 14) Dom mieszk. ul. Kolejowa 35, ok. 1910;
- 15) Dom mieszk. ul. Kolejowa 37, ok. 1870;
- 16) Dom mieszk. ul. Kolejowa 39, ok. 1915;
- 17) Bud. gosp. ul. Kolejowa 39, p. XX;
- 18) Dom mieszk. ul. Ogrodowa 1-3, ok. 1920;
- 19) Dom mieszk. ul. Ogrodowa 2-4 ok. 1920;
- 20) Dom mieszk. ul. Ogrodowa 5-7 ok. 1920;
- 21) Dom mieszk. ul. Ogrodowa 6-8 ok. 1920;
- 22) Dom mieszk. ul. Ogrodowa 12 ok. 1930;
- 23) Dom mieszk. ul. Ogrodowa 14 ok. 1930;
- 24) Willa ul. Powstańców Śl. 13 ok. 1895;
- 25) Ogrodzenie ul. Powstańców Śl. 13, ok. 1895;
- 26) Dom mieszk. ul. Powstańców Śl. 15, ok. 1880;
- 27) Brama i ogrodzenie ul. Powstańców Śl. 27 ok. 1905.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, w tym rodzaju, typu i koloru pokrycia dachowego oraz kolorystyki elewacji;
- 2) utrzymanie a w zniszczonych fragmentach odtworzenie historycznego detalu architektonicznego;
- 3) zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, ewentualne zmiany w tym zakresie dostosować do charakteru budynku;
- 4) utrzymanie lub odtworzenie oryginalnej stolarki, ślusarki okien i drzwi.

3. Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

4. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) przebicie nowych otworów po zharmonizowaniu ich z historyczną elewacją budynku;
- 2) rozbudowę obiektu pod warunkiem, że po rozbudowie budynek będzie tworzył spójną kompozycję z istniejącą częścią.

5. Dla obszarów o których mowa w ust. 1 obowiązują:

- 1) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów okiennych i drzwiowych, materiału oraz nawiązanie do historycznej zabudowy miejscowości;
- 2) historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa matowa w kolorze ceglonym), a w obiektach historycznych, które posiadały pokrycie inne niż ceramiczne – pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 3) forma, materiał i wysokość ogrodzenia nawiązująca do lokalnych historycznych ogrodzeń;
- 4) kolorystyka uwzględniająca walory estetyczne otoczenia oraz rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi;
- 5) kształtowanie elewacji nawiązujące do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje tynkowane lub ceglane.

§ 12.1. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej tożsamą z obszarem ewidencyjnym dla historycznego miasta oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 niezależnie od ustaleń działu II obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- 1) zachować historyczną linię zabudowy;
- 2) zachować historyczne nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych;
- 3) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejących obiektów – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych);
- 4) 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;
- 5) nowa zabudowa o wysokości maksymalnie 9 metrów (nie dotyczy obiektów historycznych i innych istniejących w dniu wejścia w życie uchwały), które posiadają inną wysokość;
- 6) w nowej lub przebudowywanej zabudowie stosować dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia 38-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 7) 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; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;
- 8) należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków;

- 9) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie;
- 10) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formę, materiał i wysokość ogrodzeń nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń;
- 11) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
- 12) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 13) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 14) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 15) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych energetycznych;
- 16) zakaz stawiania wolnostojących silosów (dopuszczalne obudowane, w budynkach).

§ 13. 1. Na całym obszarze objętym planem, z uwagi na domniemanie zawartości reliktyw archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu.

2. Na obszarze tym wymagana jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własnej działki lub do studni chłonnych;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
- 6) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw płynnych i gazowych lub paliw stałych o niskim zasiarczeniu;
- 7) lokalizacja nowych inwestycji, w zakresie realizacji sieci infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5.

2. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) dla nowej zabudowy do czasu wybudowania sieci wodociągowej, własne ujęcia wody;
- 2) dla nowej zabudowy do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) lokalizowanie indywidualnych zbiorników na gaz płynny;
- 4) przyłączenie do sieci telekomunikacyjnych;
- 5) odstępstwo od zasady, o której mowa w ust. 1 pkt 7 wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń.

3. Na obszarze objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

- 1) lokalizacja garaży i miejsc postojowych na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
- 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, minimum dwa miejsca postojowe na każdej działce wliczając w to garaż;
- 3) na terenie zabudowy wielorodzinnej minimum jedno miejsce na 2 mieszkania, wliczając w to garaż;
- 4) dla obiektów usługowych:
 - a) obiekty handlowe i gastronomiczne – 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) inne obiekty usługowe – minimum 2 stanowiska na 500 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów, urządzenie nie mniej niż 5 miejsc postojowych na 500 m² powierzchni użytkowej budynku, nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 6.

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, zajmujące nie więcej niż 35% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub nie więcej niż 30% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) budynki w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) wysokość budynku nie większa niż 12 m;
- 3) dla terenów położonych w obszarze ewidencyjnym, wysokość budynku nie większa niż 9 m;
- 4) zakaz stosowania:
 - a) dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu;
- 5) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, pokrycie dachowe z dachówki lub materiału dachówko podobnego w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym;
- 6) dla terenów położonych w obszarze ewidencyjnym, dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, pokrycie dachówką w kolorze ceglastym matowym.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) na działce budowlanej jeden budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² i wysokości nie większej niż 6 m;
- 3) dla terenów położonych w obszarze ewidencyjnym budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy z dachem jak dla budynku mieszkalnego;
- 4) dla terenów poza obszarem ewidencyjnym dachy jednospadowe lub płaskie, dla budynków o których mowa w pkt 2.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,35;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) dla działki w zabudowie wolno stojącej:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 900 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
- 2) dla działki w zabudowie bliźniaczej:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe) i drogi wewnętrzne.

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość budynku nie większa niż 12 m;
- 2) zakaz stosowania:
 - a) dachów asymetrycznych oraz lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu;
- 3) dla terenów 3MN/U, 5MN/U i 6MN/U obowiązują dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38 ° i nie większym niż 45 °, kryte dachówką w kolorze ceglasy matowej;
- 4) dla pozostałych terenów dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°; pokrycie dachowe z dachówki lub materiału dachówko podobnego w kolorze ceglasy, brązowym lub grafitowym.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) dla budynków gospodarczych lub garażowych dachy jednospadowe lub płaskie;
- 3) na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² i wysokości nie większej niż 6 m z dachem i pokryciem jak dla budynku głównego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,5 ;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe) i drogi wewnętrzne.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) uzupełniające: usługi nieuciążliwe, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, zlokalizowanych w parterze;
- 3) uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość budynku nie większa niż 12 m;
- 2) zakaz stosowania dachów asymetrycznych oraz lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa powierzchni połaci dachu;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym 35° i nie większym niż 45°.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się: na działce budowlanej budynki garażowe lub gospodarcze wolnostojące, o powierzchni zabudowy nie większej niż 30 m² i wysokości nie większej niż 6 m z dachem jak dla budynku głównego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,5;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% powierzchni działki.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe) i drogi wewnętrzne.

Rozdział 7.

Ustalenia dla terenów usług

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 8U, 9U, 10U, 11U** ustala się przeznaczenie: tereny usług.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość budynku nie większa niż 10 m;

2) zakaz stosowania:

- a) dachów asymetrycznych oraz lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu;
- 3) dla terenów położonych w obszarze ewidencyjnym, dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45° , pokrycie dachówką w kolorze ceglastym matowym;
- 4) dla pozostałych terenów dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° , pokrycie dachowe z dachówki lub materiału dachówko podobnego w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym w tym dachy płaskie i jednospadowe.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,2;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 200 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115° ;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe) i drogi wewnętrzne.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **7U** ustala się przeznaczenie: tereny usług, w tym handel hurtowy i stację diagnostyczną pojazdów mechanicznych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość budynku nie większa niż 10 m;
- 2) zakaz stosowania:
 - a) dachów asymetrycznych oraz lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu;
 - b) sidingu;
- 3) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° , pokrycie dachowe z dachówki lub materiału dachówko podobnego w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym w tym dachy płaskie i jednospadowe;
- 4) pas zieleni od strony terenów zabudowy mieszkaniowej o szerokości minimum 10 metrów, zagospodarowany zielenią.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,2;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 200 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe) i drogi wewnętrzne.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UP, 2UP, 3UP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny usług publicznych;
- 2) uzupełniające: usługi sportu i rekreacji;
- 3) uzupełniające: lokale mieszkalne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość budynku nie większa niż 14 m;
- 2) na terenie 1UP dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie większej niż 45°;
- 3) na terenie 2UP dach jednospadowy lub mansardowy o pokryciu i kącie nachylenia jak w istniejącym budynku;
- 4) na pozostałych terenach dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°
- 5) pokrycie z dachówki w kolorze ceglasty, brązowym lub kolorze dachu historycznego.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² i wysokości nie większej niż 7 m z dachem jak dla budynku głównego;
- 2) wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0.01 i nie większa niż 1,8;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) na terenie 1UP powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m²;
- 2) na pozostałych terenach powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²;
- 3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;
- 4) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe) i drogi wewnętrzne.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U/MN, 2U/MN**, ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość budynku nie większa niż 12 m;
- 2) zakaz stosowania:
 - a) dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu;
- 3) dachy symetryczne dwuspadowe lub dwuspadowe z lukarnami o kącie nachylenia nie mniejszym niż 38 i nie większym niż 45° oraz pokryciu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglonym lub brązowym matowym.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się: na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² i wysokości nie większej niż 6 m i pokryciu jak dla budynku głównego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0.01 i nie większa niż 1,5;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 24 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe) i drogi wewnętrzne.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1US, 2US, 3US** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające: usługi nieuciążliwe zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku lub nie więcej niż 10% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość nie większa niż 8 m;
- 2) dachy o kącie nachylenia połaci nie większej niż 45°.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0.01 i nie większa niż 0,4;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 4) ustalenia, o których mowa w ust. 5 pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe) i drogi wewnętrzne.

Rozdział 8.

Ustalenia dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P/U** ustala się: przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) wysokość budynku nie większa niż 14 m;
- 2) dachy o nachyleniu połąci nie większym niż 45°;
- 3) pas zieleni od strony terenów sąsiednich o szerokości minimum 5 metrów, zagospodarowany zielenią.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,5;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których obowiązują nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 4) ustalenia, o których mowa w ust. 5 pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe) i drogi wewnętrzne.

Rozdział 9.

Ustalenia dla terenów lasów, zieleni urządzonej i cmentarzy

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** ustala się przeznaczenie las.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu gospodarki leśnej.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP**, **3ZP** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują zakaz budowy budynków.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się terenowe obiekty sportowe oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) minimalna powierzchnia działki 300 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 15 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2ZP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) uzupełniające: tereny obsługi komunikacji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz budowy budynków.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się terenowe obiekty sportowe oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) minimalna powierzchnia działki 300 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 15 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP/KS** ustala się przeznaczenie podstawowe tereny zieleni urządzonej i obsługi komunikacji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązuje wysokość obiektów budowlanych nie więcej niż 4 m;
- 2) obowiązują dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;
- 3) dopuszcza się dachy płaskie lub łukowe.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0.01 i nie większa niż 0,5;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) minimalna powierzchnia działki 25m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 5 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZC, 2ZC** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: cmentarze;
- 2) uzupełniające: usługi nieuciążliwe zajmujące nie więcej niż 5% powierzchni działki.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość budynku nie większa niż 8 m;
- 2) zakaz stosowania:
 - a) dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu;
- 3) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°;
- 4) pokrycie dachówką lub materiałem dachówko podobnym.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,4;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) minimalna powierzchnia działki 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 50 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 4) ustalenia, o których mowa w ust. 5 pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe) i drogi wewnętrzne.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 10.

Ustalenia dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS**, ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne, kładki.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w ustala się zakaz budowy budynków.

Rozdział 11.

Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KS, 2KS** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny obsługi komunikacji;
- 2) uzupełniające: usługi nieuciążliwe zajmujące nie więcej niż 5% powierzchni działki.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość budynku nie większa niż 8 m;
- 2) zakaz stosowania:
 - a) od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu;
- 3) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;
- 4) pokrycie dachówką lub materiałem dachówko podobnym.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,2;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) minimalna powierzchnia działki 25m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 5 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115° .

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-GP**, ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L** ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D** ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
- 4) ulicę jednoprzestrzenną.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** ustala się przeznaczenie tereny dróg wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi, ulicę jednoprzestrzenną.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

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

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

Przewodniczący Rady
Z. Ziomek

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXV/435/13
Rady Miasta i Gminy Prusice
z dnia 18 grudnia 2013 r.

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych
do projektu planu**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) Rada Miasta i Gminy Prusice stwierdza, co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 16.09.2013 r. przez firmę TRAK Sp. z o.o. ul. Sienkiewicza 10/1, 58-400 Kamienna Góra w zakresie: korekty wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na min. 20% powierzchni działki oraz przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 3 m od linii rozgraniczającej teren 9 MN/U od terenów dróg.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXV/435/13
Rady Miasta i Gminy Prusice
z dnia 18 grudnia 2013 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

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 poz. 647), art. 7, ust 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 poz. 594), Rada Miasta i Gminy Prusice rozstrzyga co następuje:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych oraz budowie i poszerzeniu dróg gminnych publicznych.

§ 2. 1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 2 będą:

- a) środki własne gminy,
- b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
- c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- d) kredyt bankowy,
- e) emisja obligacji komunalnych.

2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prusice.