

**Uchwała Nr LI/297/05
Rady Miasta i Gminy Prusice
z dnia 21 marca 2005 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części zachodniej i północnej miasta Prusice – część „A”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 roku Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr XXIX/347/02 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 24 kwietnia 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części zachodniej i północnej miasta Prusice, Rada Miasta i Gminy Prusice uchwala, co następuje.

**DZIAŁ I
Ustalenia ogólne**

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części zachodniej i północnej miasta Prusice – część „A”, zwany dalej planem, obejmuje obszar określony na mapie w skali 1:2000.
2. W planie ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych,
 - 3) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
 - 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
 - 5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów a także intensywności zabudowy,
 - 6) zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane,
 - 7) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych.

§ 2

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunek planu – rysunek na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 3) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
- 4) przeznaczenie podstawowe - funkcja wraz z urządzeniami towarzyszącymi, której ustalenia obowiązują w ramach danego terenu, z zastrzeżeniem możliwości sytuowania przeznaczenia dopuszczalnego,
- 5) przeznaczenie dopuszczalne - rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie występują samodzielnie na danym terenie,

- 6) warunkowa linia rozgraniczająca – linia rozgraniczająca tereny urządzeń melioracyjnych, których przebieg może zostać zmieniony lub zniesiony w drodze przebudowy systemu melioracyjnego,
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
- 8) usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym – usługi komercyjne obsługujące zespół zabudowy, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu oraz nie wymaga stałej (większej niż 2-krotnej w ciągu doby) obsługi transportowej (dostawczej),
- 9) zieleń – urządzone zespoły zieleni o zróżnicowanej wysokości, w tym trawniki, kwietniki, żywopłoty, krzewy i drzewa,
- 10) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia działki lub terenu zagospodarowana zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11) urządzenia towarzyszące – obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
- 12) przepisy odrębne – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 3

1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) warunkowe linie rozgraniczające,
- 5) symbol literowy oznaczenia terenu określający funkcję danego terenu,
- 6) strefa dopuszczalnej lokalizacji włączeń komunikacyjnych,
- 7) strefy ochrony konserwatorskiej (A, B, K, E),
- 8) oznaczenia stanowisk archeologicznych oraz obiektów o szczególnych walorach historycznych,
- 9) odcinki dróg, na których obowiązuje zieleń wysoka w układzie szpalerowym,
- 10) zabytkowa aleja drzew do zachowania.

2. Pozostałe elementy rysunku mają jedynie charakter informacyjny.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§ 4

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1-20MN, dla których obowiązuje:
 - a) przeznaczenie podstawowe – lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja nieuciążliwych usług o charakterze lokalnym, wbudowanych, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1-9MU, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych o charakterze lokalnym wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1-7MW, dla których obowiązuje:
 - a) przeznaczenie podstawowe – lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja w parterach budynków nieuciążliwych usług o charakterze lokalnym,
- 4) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem 1-8U, dla których obowiązuje:
 - a) przeznaczenie podstawowe – lokalizacja nieuciążliwych usług o charakterze lokalnym, handlu (w tym dla terenu oznaczonego symbolem 6U handel hurtowy napojami alkoholowymi), drobnej produkcji i rzemiosła oraz dla terenu oznaczonego symbolem 4U usług związanych z obsługą transportu samochodowego,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja funkcji mieszkalnej, przy czym jej powierzchnia nie może być większa niż 20% powierzchni zabudowy obiektu usługowego,
- 5) tereny usług administracji, oznaczone na rysunku planu symbolem 1UA i 2UA dla których obowiązuje:
 - a) przeznaczenie podstawowe – lokalizacja obiektów administracji,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja nieuciążliwych usług o charakterze lokalnym,
- 6) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1-8ZP, dla których obowiązuje:
 - a) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni publicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja ciągów pieszych i/lub rowerowych oraz dla terenu oznaczonego symbolem 4ZP lokalizacja urządzeń obsługi komunikacji publicznej,
- 7) tereny ogrodów i sadów, oznaczone na rysunku planu symbolem RO, dla których obowiązuje:
 - a) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni przydomowej, ogrody i sady,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów gospodarczych o powierzchni nie większej niż 10m² na każde 500m² działki,
- 8) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem R, dla których obowiązuje:
 - a) przeznaczenie podstawowe - użytki rolne,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ścieżek rowerowych,
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS i 2WS, dla których obowiązuje:
 - a) przeznaczenie podstawowe - zbiorniki i cieki wodne,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne - dla terenu oznaczonego symbolem 1WS dopuszcza się jego wykorzystanie do celów rekreacyjnych,
- 10) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami 1US i 2US, dla których obowiązuje:
 - a) przeznaczenie podstawowe - lokalizacja urządzeń i obiektów sportu i rekreacji,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja nieuciążliwych usług o charakterze lokalnym, o łącznej powierzchni użytkowej, dla każdego terenu, nie większej niż 500 m²,
- 11) teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem ZC, dla którego obowiązuje:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi oraz lokalizacja obiektów kubaturowych związanych z pochówkiem, obsługą administracyjno – techniczną i sanitarną,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja usług nieuciążliwych związanych z obsługą cmentarza,
- 12) teren usług zdrowia oznaczony na rysunku planu symbolem UZ, dla którego obowiązuje:
 - a) przeznaczenie podstawowe – lokalizacja obiektów opieki zdrowotnej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja nieuciążliwych usług o charakterze lokalnym,
- 13) tereny zieleni parkowej i urządzeń obsługi komunikacji kołowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP/KS i 2ZP/KS, dla których obowiązuje:
 - a) przeznaczenie podstawowe - zieleń parkowa i parkingi,

- b) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym: nieuciążliwych usług o charakterze lokalnym o łącznej powierzchni użytkowej, dla każdego terenu, nie większej niż 200 m²,
- 14) teren usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem UO, dla którego obowiązuje:
- a) przeznaczenie podstawowe – lokalizacja obiektów i urządzeń oświaty, w tym obiektów i urządzeń sportowych,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja, nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym, nieuciążliwych usług o charakterze lokalnym o łącznej powierzchni użytkowej, nie większej niż 200 m² oraz kontenerowej oczyszczalni ścieków,

§ 5

Ustala się następujące lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) remonty i rozbudowę istniejących obiektów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zasadami określonymi w uchwale,
- 2) na terenach zainwestowanych formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia.
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą,
- 4) dopuszcza się dla obszaru objętego ustaleniami planu, o ile nie stoi to w sprzeczności z pozostałymi zapisami uchwały, lokalizowanie w ramach przeznaczenia podstawowego jako tymczasowego zagospodarowania terenu:
 - a) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
 - b) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - c) elementów reklamowych i informacyjnych,
 - d) obiektów małej architektury,
- 5) zakazuje się dla obszaru objętego ustaleniami planu:
 - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
 - b) lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
 - c) lokalizacji otwartych placów składowych – wszystkie powierzchnie magazynowe muszą znajdować się w obiektach kubaturowych,
 - d) lokalizacji składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych,
 - e) ustalania służebności drogowej działek nie będących drogami,
 - f) wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem sytuacji, gdy służy ono powiększeniu działki, mającej dostęp do ulicy,
 - g) grodzienia nieruchomości przyległych do wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach licząc od linii rozgraniczającej,:
 - a) w strefie „A” ochrony konserwatorskiej oraz wzdłuż ul. Kolejowej na odcinku od ul. Szpitalnej do granicy strefy „A” ochrony konserwatorskiej – w nawiązaniu do historycznego układu przestrzennego,
 - b) dróg dojazdowych i lokalnych – 6 m, i w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - c) drogi zbiorczej oraz od strony ul. Powstańców Śląskich – 8 m,
 - d) drogi krajowej nr 5 – 50 m dla zabudowy mieszkaniowej i 25 m dla pozostałych obiektów,

- e) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, obiektów i budynków lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy: dopuszcza się ich remont a w przypadku przebudowy, rozbudowy lub odbudowy należy zastosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie,
- 7) ustala się maksymalne dopuszczalne powierzchnie zabudowy (w tym tarasy dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i inne powierzchnie utwardzone) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:
 - a) MN – 30%,
 - b) MU, MW, U, UZ, UA – 60%,
 - c) UZ - 70%,
 - d) US – 35%,
 - e) UO, ZP/KS - 50%,
 - f) dopuszcza się większe powierzchnie zabudowy, niż określone w lit. a-c) jedynie w strefie „A” ochrony konserwatorskiej o ile wynika to z historycznego układu i za uzgodnieniem z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 8) ustala się, z zastrzeżeniem §5 pkt.9 i §7, maksymalną wysokość zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:
 - a) 5-7MN, 18MN, 19MN, 20MN, 1U, 4U, 8U – 9 m liczone zgodnie z przepisami odrębnymi lecz nie więcej niż 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) 1-4MN, 8-12MN, 13-17MN, 1-7MW, 1-9MU, 1U, 2U, 1UA, 2UA, UZ, UO, 1US, 2US, – 12 m liczone zgodnie z przepisami odrębnymi lecz nie więcej niż 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe dla zabudowy mieszkaniowej,
- 9) dla obiektów sportowych realizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem UO i US dopuszcza się dostosowanie wysokości zabudowy do wymagań funkcjonalnych tych obiektów,
- 10) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 dom jednorodzinny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - c) 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
 - d) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy, o której mowa w. lit. c),
 - e) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej funkcji realizowanych na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami U i US.

§ 6

1. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN:
 - c) dla obiektów wolnostojących – minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 800m²,
 - d) dla obiektów bliźniaczych - minimalna szerokość frontu działki wynosi 16 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 600m².
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MU:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m²,
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m²,

2. Dopuszcza się odstępstwo od zasad i warunków określonych w ust. 1 w przypadku wydzielania niezbędnych działek dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Oznaczone na rysunku planu proponowane linie podziału geodezyjnego nie stanowią ustaleń planu i są jedynie propozycją nowego podziału działek budowlanych.

§ 7

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązuje:
 - a) wszelkie projekty oraz prace budowlane i ziemne, a w szczególności zmiany podziałów nieruchomości, zmiany funkcji, przebudowy, rozbudowy i remonty należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - b) realizacja prac budowlanych, i ziemnych wymaga wyprzedzających badań archeologicznych prowadzonych przez uprawnionego archeologa, po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego, a przed rozpoczęciem plac budowlanych,
 - c) należy zachować i konserwować istniejące elementy układu przestrzennego, takie jak historyczne ogrodzenia, bramy, elementy murów, a powstałe ubytki wymieniać, stosując materiał identyczny z pierwotnym, po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - d) wysokość, gabaryty i formę nowej oraz modernizowanej zabudowy należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej, pod względem skali, bryły, detali i podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów oraz nawiązania formami współczesnymi do pozostałych obiektów znajdujących się w granicach strefy „A”, a także do lokalnej tradycji historycznej,
 - e) należy stosować linię zabudowy i położenie budynków w stosunku do osi drogi, w nawiązaniu do najbliższych obiektów znajdujących się w granicach strefy „A” lub udokumentowanej lokalizacji historycznej,
 - f) należy stosować okładziny elewacyjne nawiązujące do tradycji budowlanej gminy lub podkreślające istniejące obiekty zabytkowe,
 - g) dopuszcza się stosowanie następujących form ogrodzenia posesji: mury lite ceglane, ogrodzenia z elementów kutych na podmurówce, żywopłoty,
 - h) należy dążyć do docelowego usunięcia elementów zniekształcających historyczne założenie oraz elementów dysharmonizujących,
- 2) strefa „B” – ochrony konserwatorskiej, oznaczona na rysunku planu, w granicach której obowiązuje:
 - a) wszystkie nowe inwestycje, przebudowy, rozbudowy, remonty, zmiany funkcji, podziały działek na tym terenie należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - b) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 35° do 45°,
 - c) nowa zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie rozplanowania, skali, wysokości i bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- 3) strefa „K” – ochrony krajobrazu oznaczona na rysunku planu, w granicach której obowiązuje:
 - a) restauracja lub częściowe odtwarzanie zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego,
 - b) konserwacja krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym,
 - c) usunięcie elementów dysharmonizujących,
 - d) rekultywacja zniszczonych fragmentów strefy,

- e) wprowadzanie nowych elementów krajobrazowych podnoszących estetyczne wartości tych terenów i podkreślających ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym.
- 4) strefa „E” - ochrony ekspozycji pośredniej chroniącej panoramę miasta widoczną z trasy Trzebnica – Żmigród, obejmująca tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN-8MN, 17MN, 1MW, 2MW, 7MW, UZ, 1MU, 2MU, 1U, 4U, 8U, 1US, 1UA, 1ZP-4ZP w granicach której:
- a) formę nowych i modernizowanych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu historycznej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia,
 - b) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe w dachu stromym,
 - c) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 35° do 45°,
 - d) zakazuje się stosowania dachów o połaciach niesymetrycznych lub mijających się na wysokości kalenicy,
 - e) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej, przesłaniającej panoramę układu zabytkowego, objętego ochroną.
- 5) teren cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC, wpisany jest do rejestru zabytków decyzją z dnia 6 kwietnia 1983 r. pod numerem 504/W. Ustala się obowiązek uzgadniania:
- a) wszelkiej działalności inwestycyjnej wymagającej zgodnie z przepisami odrębnymi uzyskania pozwolenia na budowę bądź dokonania zgłoszenia budowy lub robót budowlanych,
 - b) prac porządkowych i renowacyjnych w obrębie zabytkowych nagrobków,
 - c) dążyć należy do rewaloryzacji założenia i jego historycznych elementów,
- 6) w granicach planu zlokalizowane są, oznaczone na rysunku planu, obiekty o szczególnych walorach historycznych, dla których ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich działań inwestycyjnych z wojewódzkim konserwatorem zabytków :
- a) zespół budynków internatu obejmujący internat ZSG, stołówkę, budynek gospodarczy I i budynek gospodarczy II – ul. Żmigrodzka 39,
 - b) poczekalnia kolei wąskotorowej – ul. Kolejowa 1,
 - c) dom mieszkalny – ul. Kolejowa 1a, 3, 7, 13, 19, 21, 23, 25, 27, 31, 33, 35, 37,
 - d) zespół mieszkalno gospodarczy obejmujący dom mieszkalny i budynek gospodarczy – ul. Kolejowa 39,
 - e) dom mieszkalny – ul. Ogrodowa 1-3, 2-4, 5-7, 6-8, 12, 14,
 - f) zespół mieszkalny obejmujący dom mieszkalny (willę) i ogrodzenie – ul. Powstańców Śląskich 13,
 - g) dom mieszkalny – ul. Powstańców Śląskich 15,
 - h) zespół mieszkalny obejmujący dom mieszkalny wraz z bramą i ogrodzeniem – ul. Powstańców Śląskich 27,
 - i) zespół mieszkalno-gospodarczy obejmujący dom mieszkalny i budynek gospodarczy – ul. Żmigrodzka 18,
 - j) zespół ZOZ obejmujący dom mieszkalny ZOZ wraz z bramą i ogrodzeniem – ul. Żmigrodzka 22.
- 7) w granicach terenu objętego planem występują, oznaczone na rysunku planu, obiekty dysharmonizujące krajobraz kulturowy, dla których w przypadku ich przebudowy należy dostosować ich wygląd do historycznej zabudowy,
- 8) wyznacza się stanowiska archeologiczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
- a) 3/52/74-28AZP – ślad osadnictwa pradziejowe, ślad osadnictwa wczesnośredniowieczny,
 - b) 4/53/74-28AZP – punkt osadnictwa kultura łużycka, punkt osadnictwa pradziejowe,

- c) 5/54/74-28AZP - punkt osadnictwa średniowiecze,
 - d) 6/55/74-28AZP - punkt osadnictwa pradziej, punkt osadnictwa średniowiecze
 - e) teren dawnego cmentarza (obecnie ośrodek zdrowia, oznaczony na rysunku planu symbolem UZ) o średniowiecznej metryce,
- 9) w obrębie stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują następujące ustalenia:
- a) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz przed uzyskaniem przez inwestora zaświadczenia potwierdzającego akceptację zgłoszenia robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę, wszelkie zamierzenia inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - b) ewentualne prace ziemne muszą być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi i wykopaliskowymi (dla terenu określonego w §7 pkt. 8 lit. f dodatkowo należy przeprowadzić badania antropologiczne) za pozwoleniem konserwatorskim, na koszt inwestora,
 - c) obszar chronionych stanowisk archeologicznych wyłącza się z zadrzewiania i zalesiania.
- 10) z uwagi na możliwość wystąpienia reliktywów archeologicznych poza udokumentowanymi stanowiskami archeologicznymi, obowiązują następujące ustalenia:
- a) inwestor zobowiązany jest powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych z 7-dniowym wyprzedzeniem,
 - b) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora,
- 11) w granicach terenu objętego planem występują, oznaczone na rysunku planu, zabytkowe elementy zieleni do zachowania:
- a) aleje drzew,
 - b) teren dawnego cmentarza (obecnie ośrodek zdrowia, oznaczony na rysunku planu symbolem UZ),
- 12) zaleca się, w miarę możliwości, odtworzenie historycznej, kamiennej nawierzchni ul. Zmigrodzkiej.

§ 8

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub poza wyznaczonymi decyzjami administracyjnymi strefami ograniczonego użytkowania,
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów,
- 3) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,
- 4) nakazuje się utrzymywać we właściwym stanie i konserwować istniejące drzewa oraz stosować nowe nasadzenia w miejscach ubytków starych drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
- 5) należy lokalizować zieleń trzystopniową, w tym zimozieloną o charakterze ozdobnym lub izolacyjnym i rekreacyjnym,
- 6) wyznacza się odcinki ulic, na których obowiązuje zieleń wysoka w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 7) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 303) –Pradolina Barycz - Głogów (E) - w przypadku ustanowienia w drodze rozporządzenia przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej obszaru ochronnego zbiornika, zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub

- korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją stają się wiążące dla niniejszego planu,
- 8) wyznacza się strefę ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50 m od granicy terenu cmentarza, w granicach której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych,
 - 9) wyznacza wymóg zachowania poziomów hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach o odrębnych, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) UO – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

ROZDZIAŁ III

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej

§ 9

Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego można sytuować w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych w uzgodnieniu z ich zarządcą,
- 2) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszych,
- 3) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów wbudowanych w granicach jednostek terenowych, przeznaczonych na inne funkcje,
- 4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci po uprzednim sprawdzeniu ich stanu technicznego i uzyskaniu aprobaty ich zarządcy,
- 6) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci, po uzgodnieniu z ich zarządcą.

§ 10

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie terenu w wodę z sieci miejskiej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych, opartego na przewodach magistralnych Ø160,
- 2) połączenie wodociągów w układ pierścieniowo - promienisty z istniejącym układem sieci w ulicy Kolejowej, Żmigrodzkiej i Ogrodowej.

§ 11

Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

- 1) ścieki bytowe i komunalne:
 - a) poprzez istniejącą i projektowaną sieć systemu kanalizacyjnego,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem UO dopuszcza się realizację kontenerowej oczyszczalni ścieków,
 - c) do czasu realizacji sieci systemu kanalizacyjnego, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- 2) ścieki pochodzenia przemysłowego i technologicznego przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacyjnej należy oczyścić na terenie własnym inwestora,
- 3) wody opadowe:
 - a) odprowadzenie wód opadowych za pomocą projektowanych kolektorów, do odbiorników tych wód, na warunkach i za zgodą ich zarządcy,
 - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a

- zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji,
- c) w celach konserwacyjnych i remontowych wzdłuż cieków wodnych należy pozostawić pas terenu o szerokości 4 m wolny od wszelkiej zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 12

Ustala się następujące zasady w energię elektryczną:

- 1) z istniejącej sieci energetycznej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci lub od innego dostawcy,
- 2) przez teren objęty planem przebiegają, oznaczone na rysunku planu, linie energetyczne SN 20 kV, dla których przy lokalizacji zabudowy należy zachować minimalne odległości zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się zmianę przebiegu oraz kablowanie sieci, o których mowa w ust. 2.

§ 13

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz: poprzez rozdzielczą sieć gazową i wybudowanie stacji redukcyjno-pomiarowej w oparciu o dwa istniejące gazociągi wysokoprężne gazu ziemnego Ø 300 i Ø 350 relacji Załącze – Szewce.

§ 14

Ustala się następujące zasady zaopatrzenie w ciepło: należy stosować paliwa oraz urządzenia wytwarzające ciepło wykorzystujące ekologiczne paliwa oraz technologie spalania o niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

§ 15

Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

- 1) stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić do szczelnych pojemników-kontenerów, przy zapewnieniu ich segregacji i systematycznego wywozu do zakładów przetwarzania i/lub utylizacji odpadów, a w ostateczności na zorganizowane wysypisko odpadów,
- 2) gospodarkę odpadami, w tym odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16

Ustala się następujący układ komunikacyjny

- 1) Ustalenia ogólne:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz elementów infrastruktury technicznej nie związanej z drogą na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - b) w liniach rozgraniczających dróg należy, w zależności od potrzeb lokalizować chodniki i/lub ścieżki rowerowe,
 - c) włączenia komunikacyjne należy realizować na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt. 3,
- 2) ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) KDZ – ulica klasy „Z” zbiorcza: 20 m,
 - b) KDL – ulica klasy „L” lokalna, w ciągu drogi powiatowej nr 1347D: 10 – 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) KDD – ulice klasy „D” dojazdowe: zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) KX – ciągi pieszo-rowerowe: 6 m.
- 3) dla ulicy KDZ ustala się zakaz realizacji nowych włączeń komunikacyjnych z zastrzeżeniem pkt. 4.

- 4) wyznacza się budowę kładki, której orientacyjną lokalizację pokazano na rysunku planu, nad ciekami wodnymi oznaczonymi symbolem 2WS na wysokości ul. Lipowej w kierunku terenu oznaczonego symbolem UO,
- 5) dopuszcza się realizację włączenia komunikacyjnego do ulicy KDZ w strefie dopuszczalnej lokalizacji włączeń komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu,
- 6) dopuszcza się docelowo zmianę kategorii ulicy oznaczonej symbolem KDL z drogi powiatowej do drogi gminnej z jednoczesnym przełożeniem przebiegu drogi powiatowej nr 1347D w ciąg ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ.

ROZDZIAŁ IV **Przepisy końcowe**

§ 17

Na obszarze planu stawkę procentową do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (o jakiej mowa w art. 10, ust. 3 i art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) ustala się w wymiarze 30 %. W odniesieniu do gruntów będących własnością gminy jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie pobierana.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta w Prusicach.

§ 19

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

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Prusice
Mariusz Kiepuł