

**Uchwała Nr LI/298/05
Rady Miasta i Gminy Prusice
z dnia 21 marca 2005 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla miasta Prusice – część południowo wschodnia**

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 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zmian.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.) oraz w związku z uchwałą Nr XXIV/182/04 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 22 marca 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Prusice – część południowo wschodnia, Rada Miasta i Gminy Prusice uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Prusice – część południowo wschodnia, 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 różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów,
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 1, stanowiący załącznik nr 1,
 - 2) 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, stanowiące załącznik nr 2.

§ 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) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
- 3) przeznaczenie podstawowe - funkcja wraz z urządzeniami towarzyszącymi, której ustalenia obowiązują w ramach danego terenu, z zastrzeżeniem możliwości sytuowania przeznaczenia dopuszczalnego,

- 4) przeznaczenie dopuszczalne - rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie występują samodzielnie na danym terenie,
- 5) warunkowa linia rozgraniczająca – linia rozgraniczająca tereny:
 - a) urządzeń melioracyjnych i cieków powierzchniowych, których przebieg może zostać zmieniony lub zniesiony w drodze przebudowy systemu melioracyjnego,
 - b) rolne i użytków zielonych, których zasięg może zostać zmieniony w wyniku prowadzenia gospodarki polowej lub przebudowy systemu melioracyjnego,
- 6) obowiązująca linia zabudowy - linia, na której musi stanąć ściana frontowa budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
- 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) mieszkanie – zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych mający odrębne wejście, wydzielonymi stałymi przegrodami budowlanymi, spełniający niezbędne warunki dla stałego pobytu ludzi i prowadzenia samodzielnego gospodarstwa domowego,
- 9) mieszkanie towarzyszące – mieszkanie, o którym mowa w pkt 8, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu lub obiektu, w tym mieszkania przeznaczone dla właścicieli i pracowników zakładów usługowych, rzemieślniczych i produkcyjnych oraz pracowników służby zdrowia, nauki i oświaty,
- 10) 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 obsługi transportowej,
- 11) zieleń – urządzone zespoły zieleni o zróżnicowanej wysokości, w tym trawniki, kwietniki, żywopłoty, krzewy i drzewa,
- 12) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia działki lub terenu zagospodarowana zgodnie z przepisami odrębnymi, towarzysząca innemu przeznaczeniu podstawowemu,
- 13) 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,
- 14) wskaźnik zabudowy działki – wartość stosunku powierzchni ogólnej rzutu przyziemia liczonej w obrysie zewnętrznym murów obiektów zlokalizowanych na działce lub terenie do powierzchni działki lub terenu,
- 15) wskaźnik intensywności zabudowy – wartość stosunku sumy powierzchni ogólnej zabudowy wszystkich kondygnacji naziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na działce lub terenie, łącznie z powierzchnią ogólną poddaszy, liczoną wg obowiązujących przepisów w zewnętrznym obrysie, do powierzchni działki lub terenu, na którym znajduje się zabudowa,
- 16) 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,
- 17) pojazdy specjalne – pojazdy uprzywilejowane w rozumieniu przepisów odrębnych, pojazdy służb komunalnych, wozy asenizacyjne oraz pojazdy służące wywozowi odpadów,
- 18) strefa ochronna – obszar w którym występują ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, ustalony w celu zapewnienia minimalnych odległości pomiędzy zabudową a obiektami infrastruktury technicznej a także w celu zapewnienia ochrony sanitarnej.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) oznaczenia ogólne:
 - a) granica obszaru objętego planem,

- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu – ściśle określone,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu – warunkowe,
 - d) symbole określające przeznaczenie terenów,
- 2) oznaczenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) obowiązujące linie zabudowy,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) oznaczenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) symbole określające tereny komunikacji drogowej i pieszej,
 - b) symbole określające tereny urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 20 kV,
- 4) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- a) tereny wolne od zabudowy, obowiązkowo zagospodarowane zielenią o charakterze ozdobnym lub izolacyjnym,
 - b) odcinki dróg, na których obowiązuje zieleń wysoka w układzie szpalerowym,
- 5) oznaczenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) granica strefy „E” ochrony ekspozycji pośredniej,
 - b) granica strefy „K” ochrony krajobrazu,
 - c) stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 0,5 ha,
 - d) stanowiska archeologiczne o powierzchni poniżej 0,5 ha.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie będące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) proponowany podział geodezyjny,
 - 2) osie widokowe,
 - 3) granica projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie”.
3. Oznaczenia wymienione w ust. 2 posiadają charakter informacyjny.

DZIAŁ II Ustalenia ogólne

Rozdział 1 Przeznaczenie terenów

§ 4.

Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz ogrodami przydomowymi,
- 2) tereny zabudowy mieszanej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**, przez co rozumie się zabudowę mieszkaniową, o której mowa w pkt 1 oraz usługi nieuciążliwe, o których mowa w § 2 pkt 10, które nie zakłócają funkcji mieszkaniowych obszaru,
- 3) tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty wolnostojące lub lokale będące częścią innego budynku, przeznaczone do wykonywania funkcji biurowych, kultury, rozrywki, zdrowia, rekreacji i sportu, bankowości, handlu detalicznego i hurtowego, rzemiosła, gastronomii oraz hotelarstwa,
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, przemysłowych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji przemysłowej, produkcyjnej, składowej, magazynowej, transportu i logistyki,
- 5) tereny usług turystyki i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**, przez co rozumie się obiekty oraz urządzenia terenowe służące turystyce, wypoczynkowi i rekreacji, w tym boiska, obiekty gastronomiczne i łowiska komercyjne,
- 6) tereny obsługi rolnictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem **RU**, przez co rozumie się tereny i obiekty produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybackich, w tym również składy i zakłady przeróbki drewna,
- 7) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, przez co rozumie się tereny gospodarki polowej oraz tereny łąk, pastwisk, ogrodów, i sadów,
- 8) tereny użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**, przez co rozumie się nieurządzone tereny zieleni w tym łąki z ciągami i kępami zadrzewień i zakrzaczeń,
- 9) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**, przez co rozumie się zaplanowane i urządzone zespoły zieleni, w ramach których przeważa obszarowo zieleń wysoka,
- 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**, przez co rozumie się rzeki, jeziora, stawy, strumienie oraz kanały,
- 11) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**, przez co rozumie się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych wraz z leżącymi w ich ciągu obiektami inżynierskimi, placami, zatokami oraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu chodnikami, ścieżkami rowerowymi, zielenią i urządzeniami technicznymi związanymi z ruchem pojazdów lub pieszych, wyróżnione następującymi indeksami:
 - a) **KDgp** – dla dróg głównych ruchu przyspieszonego,
 - b) **KDz** – dla dróg zbiorczych,
 - c) **KDI** – dla dróg lokalnych,
 - d) **KDd** – dla dróg dojazdowych,
- 12) teren ciągu pieszo - jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **Kx**, przez co rozumie się wydzielony pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszego, dojazdu do posesji pojazdów właścicieli i służb specjalnych wraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu ścieżkami rowerowymi, zielenią, urządzeniami technicznymi i obiektami małej architektury,

- 13) tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**, przez co rozumie się parkingi, garaże, stacje paliw i miejsca obsługi pojazdów, dworce i przystanki autobusowe oraz inne tereny i obiekty przeznaczone do obsługi ruchu samochodowego i pasażerów,
- 14) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**,
- 15) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WZ**,
- 16) tereny urządzeń oczyszczania ścieków, oznaczonych na rysunku planu symbolem **NO**.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5.

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 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.
2. Dopuszcza się, dla obszaru objętego ustaleniami planu, o ile nie stoi to w sprzeczności z pozostałymi zapisami uchwały, lokalizowanie w ramach przeznaczenia podstawowego oraz jako tymczasowego zagospodarowania terenu:
 - 1) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
 - 2) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 3) elementów reklamowych i informacyjnych,
 - 4) obiektów małej architektury.
3. Dopuszcza się, dla obszaru objętego ustaleniami planu, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń o których mowa w ust. 2 pkt 2.
4. Zakazuje się dla obszaru objętego ustaleniami planu:
 - 1) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
 - 2) lokalizacji otwartych placów składowych w odległości 50 m od linii rozgraniczającej tereny dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDI nr 1347** i **KDgp nr 5**; powierzchnie magazynowe zlokalizowane w tej strefie muszą znajdować się w obiektach kubaturowych,
 - 3) ustalania służebności drogowej na działkach nie będących wyodrębnionymi geodezyjnie działkami przeznaczonymi wyłącznie na dojazd do przyległych nieruchomości,
 - 4) wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem sytuacji, gdy służy ono powiększeniu działki, mającej dostęp do ulicy,
 - 5) grodzenia nieruchomości przyległych do wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.
5. Ustala się obowiązujące linie zabudowy, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej i lokalnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
6. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach:
 - 1) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej i lokalnej,
 - 2) 8 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
 - 3) 20 m od linii rozgraniczającej drogi głównej ruchu przyspieszonego,
 - 4) 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:
 - a) dopuszcza się ich remont,
 - b) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub odbudowy należy zastosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie.
7. Ustala się obowiązek wydzielania w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkownikom stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 27.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 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 terenach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonych 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) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić niezwłocznie Wojewodę Dolnośląskiego, a jeżeli nie jest to możliwe - Burmistrza Miasta i Gminy Prusice,
- 6) wyznacza się tereny wolne od zabudowy, obowiązkowo zagospodarowane zielenią, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, na których:
 - a) należy lokalizować zieleń trzypięciową, w tym zimozieloną o charakterze ozdobnym lub izolacyjnym lub ozdobnym,
 - b) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy kubaturowej,
- 7) wyznacza się odcinki ulic, na których obowiązuje zieleń wysoka w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 8) 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,
- 9) obszar objęty planem znajduje się częściowo w zasięgu projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Trzebnickich, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w przypadku ustanowienia obszaru chronionego, zgodnie z przepisami odrębnymi, należy stosować zasady użytkowania określone w prawomocnych decyzjach administracyjnych,
- 10) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN - jak pod zabudowę mieszkaniową.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7.

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

- 1) wyznacza się strefę „E” ochrony ekspozycji pośredniej chroniącej panoramę miasta widoczną z trasy Trzebnica – Żmigród, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 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 trzech kondygnacji naziemnych, to jest: parter, piętro i poddasze użytkowe,
 - c) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°,
 - 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,
 - f) zakazuje się lokalizacji masztów i konstrukcji wieżowych,
 - g) lokalizacja obiektów mogących przesłaniać panoramę układu zabytkowego objętego ochroną podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2) Wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której:
- a) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych,
 - b) lokalizację masztów oraz wysokościowych obiektów technologicznych, takich jak kominy i silosy, należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - c) formę nowych i modernizowanych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu historycznej – lokalnej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia oraz materiałów elewacyjnych,
 - d) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, to jest: parter, piętro i poddasze użytkowe, przy czym wysokość budynków, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekraczać 12 m,
 - e) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką; kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 35° do 55°,
 - f) zakazuje się stosowania dachów o połaciach niesymetrycznych lub mijających się na wysokości kalenicy,
 - g) należy chronić i utrzymywać istniejące układy dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alei, szpalerów, cieków wodnych, grobli i stawów
- 3) wyznacza się stanowiska archeologiczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
- a) 14/63/74-28 AZP – późnośredniowieczny punkt osadniczy, wczesnośredniowieczny ślad osadnictwa, pradziejowy punkt osadniczy,
 - b) 16/65/74-28 AZP - późnośredniowieczny punkt osadniczy, wczesnośredniowieczny ślad osadnictwa, pradziejowy punkt osadniczy, punkt osadniczy ludności kultury łużyckiej,
 - c) 17/66/74-28 AZP – punkt osadniczy z wczesnego średniowiecza, pradziejowy punkt osadniczy, punkt osadniczy z późnego średniowiecza,
 - d) 25/74/74-28 AZP – wczesnośredniowieczny ślad osadnictwa, pradziejowy punkt osadniczy, wczesnośredniowieczny punkt osadniczy,
 - e) 26/75/74-28 AZP – pradziejowy punkt osadniczy, ślad osadnictwa ludności kultury łużyckiej,
- 4) w obrębie chronionych 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 wymagające prowadzenia prac ziemnych podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - b) ewentualne prace ziemne muszą być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi i wykopaliskowymi za pozwoleniem konserwatorskim, na koszt inwestora,
- 5) 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.

Rozdział 5

Wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8.

1. W obszarze objętym planem ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
 - 1) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDgp**,
 - 2) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDz**,
 - 3) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDI**,
 - 4) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDd**,
 - 5) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem **Kx**,
 - 6) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
 - 17) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczone na rysunku planu symbolem **WZ**,
 - 18) tereny urządzeń oczyszczania ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **NO**, w przypadku komunalizacji oczyszczalni ścieków.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:
 - 1) lokalizację wszelkich obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności nośników reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych i zieleni należy uzgadniać z zarządcą drogi,
 - 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP** dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz zieleni, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale,
 - 3) na terenach wymienionych w pkt 2 zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz nośników reklamowych.

DZIAŁ III Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 9.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w § 4 pkt 1, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1 – MN16**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług o charakterze lokalnym, wbudowanych, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
 - 2) ustala się przeznaczenie co najmniej 50% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - 3) zakazuje się parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
 - 3) wysokość budynków, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekraczać 12 m,
 - 4) wobec budynków istniejących w momencie uchwalenia planu, przekraczających liczbę kondygnacji bądź wysokość, określone w punktach 2 i 3, w przypadku ich przebudowy lub adaptacji obowiązuje dostosowanie tych budynków do zapisów uchwały lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów,
 - 5) na terenach oznaczonych symbolami **MN10 – MN15** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej „E”, o której mowa w § 7 pkt 1,
 - 6) na terenie oznaczonym symbolem **MN10** i **MN13** ustala się ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 3 i 4,
 - 7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 25%,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 20%,
 - 8) maksymalna intensywność zabudowy wynosi:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 40%,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 35%.

§ 10.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszanej, o których mowa w § 4 pkt 2, oznaczone na rysunku planu symbolami **MU1 – MU5**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania - ustala się przeznaczenie co najmniej 25% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe lub parter i dwa piętra,
 - 2) wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - 3) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową nie może przekroczyć 12 m,

- 4) wobec budynków istniejących w momencie uchwalenia planu, przekraczających liczbę kondygnacji bądź wysokość, określone w punktach 2 i 3, w przypadku ich przebudowy lub adaptacji obowiązuje dostosowanie tych budynków do zapisów uchwały lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów,
- 5) na terenach oznaczonych symbolami **MU1**, **MU2** i **MU3** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej „E”, o której mowa w § 7 pkt 1
- 6) na terenach oznaczonych symbolami **MU1** – **MU3** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K”, o której mowa w § 7 pkt 2,
- 7) na terenach oznaczonych symbolem **MU1** i **MU2** ustala się ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 3 i 4,
- 8) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 30%,
- 9) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 50%.

§ 11.

1. Ustala się tereny usług, o których mowa w § 4 pkt 3, oznaczone na rysunku planu symbolami **U1** – **U6**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) mieszkań towarzyszących, przy czym powierzchnia zabudowy obiektu mieszkalnego nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy obiektu usługowego,
 - b) usług publicznych,
 - 2) ustala się przeznaczenie co najmniej 20% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych,
 - 2) wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową nie może przekroczyć 15 m,
 - 3) wobec budynków istniejących w momencie uchwalenia planu, przekraczających liczbę kondygnacji bądź wysokość, określone w punktach 1 i 2, w przypadku ich przebudowy lub adaptacji obowiązuje dostosowanie tych budynków do zapisów uchwały lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów,
 - 4) na terenach oznaczonych symbolami **U2** – **U6** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej „E”, o której mowa w § 7 pkt 1.
 - 5) na terenach oznaczonych symbolami **U2**, **U4** – **U6** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K”, o której mowa w § 7 ust. 2.

§ 12.

1. Ustala się tereny obiektów produkcyjnych, przemysłowych, składów i magazynów, o których mowa w § 4 pkt 4, oznaczone na rysunku planu symbolami **P1**- **P3**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych,
 - 2) ustala się przeznaczenie co najmniej 20% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych,
 - 2) wysokość budynków liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu budynku lub najwyższego punktu budynku nie może przekraczać 15 m,
 - 3) w przypadku technologicznych części obiektów (takich jak maszty i kominy) dopuszcza się przekroczenie wysokości określonych w pkt 1 i 2 pod warunkiem zachowania warunków określonych w przepisach odrębnych,

- 4) na terenach oznaczonych symbolem **P3** ustala się ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 3 i 4,

§ 13.

1. Ustala się teren usług turystyki i rekreacji, o którym mowa w § 4 pkt 5, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**.
2. W granicach terenu, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się lokalizację innych usług uzupełniających, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z przeznaczeniem podstawowym terenu,
 - 2) ustala się przeznaczenie co najmniej 40% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych,
 - 2) wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową nie może przekroczyć 15 m,
 - 3) ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej „E”, o której mowa w § 7 pkt 1.

§ 14.

1. Ustala się tereny obsługi rolnictwa, o których mowa w § 4 pkt 6, oznaczone na rysunku planu symbolem **RU**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się lokalizację usług związanych z produkcją rolniczą,
 - 2) ustala się przeznaczenie co najmniej 25% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 2) dopuszcza się lokalizację nowych lub uzupełniających obiektów, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, w nawiązaniu do skali istniejącej zabudowy,
 - 3) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
 - 4) wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekraczać 12 m.

§ 15.

1. Ustala się tereny rolne, o których mowa w § 4 pkt 7, oznaczone na rysunku planu symbolami **R1-R2**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się:
 - a) lokalizację dróg służących gospodarce polowej oraz urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,
 - c) lokalizację oznakowanych szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych,
 - d) zadrzewienie terenu oraz zmiany ukształtowania terenu w celu poprawy warunków krajobrazowych, akustycznych i powietrza dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - 2) dopuszcza się zabudowę związaną z obsługą rolnictwa, za wyjątkiem zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
 - 3) zakazuje się lokalizacji stawów nadpoziomowych.

3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady urządzania terenu - ustala się ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 3 i 4.

§ 16.

1. Ustala się tereny użytków zielonych, o których mowa w § 4 pkt 8, oznaczone na rysunku planu symbolami **RZ1 – RZ5**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania
1) dopuszcza się:
 - a) lokalizację dróg służących gospodarce polowej, urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,
 - c) lokalizację oznakowanych szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych,
 - d) zadrzewienie terenu oraz zmiany ukształtowania terenu w celu poprawy warunków krajobrazowych, akustycznych i powietrza dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej,2) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej,
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady urządzania terenu - na terenach oznaczonych symbolami **RZ2 – RZ3** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej „E”, o której mowa w § 7 pkt 1.

§ 17.

1. Ustala się tereny zieleni parkowej, o których mowa w § 4 pkt 9, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP1 – ZP4**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania - dopuszcza się lokalizację:
 - 1) placów zabaw dla dzieci lub terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - 2) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady urządzania terenu - należy utrzymywać i konserwować zielenią, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi.

§ 18.

1. Ustala się tereny wód śródlądowych, o których mowa w § 4 pkt 10, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania - dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych i melioracyjnych.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady urządzania terenu:
 - 1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich otoczeniu oraz wód podziemnych,
 - 2) należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiający ich utrzymanie.

Rozdział 2

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§ 19.

1. W obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny lub obiekty podlegające ochronie:
 - 1) obszar położony w zasięgu strefy „E” ekspozycji pośredniej,
 - 2) obszar położony w zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
 - 3) obszary stanowisk archeologicznych.
2. Granice i sposoby zagospodarowania określono odpowiednio:
 - 1) w § 7 pkt 1 uchwały dla strefy „E” obserwacji archeologicznej,
 - 2) w § 7 pkt 2 uchwały dla strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
 - 3) w § 7 pkt 3 i 4 uchwały dla stanowisk archeologicznych.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 20.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
2. Dopuszcza się wtórne podziały działek według następujących zasad:
 - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**:
 - a) dla obiektów wolnostojących – minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000m²,
 - b) 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,
 - 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **P**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 40 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 m²,
 - c) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1500 m².
 - 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UT**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 40 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 m²,
 - 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RU**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m²,
 - 7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KS**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 30 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500 m².

§ 21.

1. Minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działki określone w § 20 nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały:
 - 1) są zainwestowane kubaturowo,
 - 2) posiadają podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych.
2. W odniesieniu do terenów o których mowa w ust. 1 obowiązują odległości w zabudowie wynikające z przepisów odrębnych.

3. W przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o parametrach określonych w § 20, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni, określonej w § 20.

§ 22.

Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°.

Rozdział 4

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 23.

Na obszarze objętym planem ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, dotyczące:

- 1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5,
- 2) terenów lub obiektów podlegających ochronie, o których mowa w § 19,
- 3) systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 29 pkt 2.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 24.

1. Ustala się tereny dróg publicznych, o których mowa w § 4 pkt 11, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**:
 - 1) wyznacza się teren drogi głównej ruchu przyspieszonego w ciągu drogi krajowej nr 5, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDgp nr 5** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 40 m,
 - 2) wyznacza się teren drogi zbiorczej w ciągu drogi powiatowej nr 1346, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDz nr 1346** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 20 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
 - 3) wyznacza się teren drogi lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1347, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDl nr 1347** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 15 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
 - 4) wyznacza się teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDl**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 12 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
 - 5) wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDd1 – KDd11** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu, przy czym drogi oznaczone symbolami **KDd8** i **KDd9** posiadają charakter serwisowy, obsługując tereny przyległe do drogi krajowej nr 5, w celu wyeliminowania bezpośrednich włączeń do tej drogi.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady urządzania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,
 - b) miejsc parkingowych, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.
 - 2) należy uwzględnić lokalizację obustronnych chodników o parametrach uwzględniających możliwość poruszania się wózków inwalidzkich osób niepełnosprawnych w granicach drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDl nr 1347**,

- 3) należy uwzględnić lokalizację ścieżek rowerowych o parametrach uwzględniających możliwość poruszania się wózków inwalidzkich osób niepełnosprawnych w granicach dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) KDI nr 1347,
 - b) KDI,
 - c) KDd1,
- 4) należy uwzględnić lokalizację obustronnego szpaleru zieleni wysokiej, w granicach drogi oznaczonej symbolem **KDd2**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 25.

1. Ustala się teren ciągu pieszego, o którym mowa w § 4 pkt 12, oznaczony na rysunku planu symbolem **Kx**, o szerokości zgodnej z lokalnymi – istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu.
2. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące zasady urządzania terenu:
 - 1) dopuszcza się ruch pojazdów specjalnych,
 - 2) dopuszcza się wykonanie ścieżek rowerowych.

§ 26.

1. Ustala się tereny obsługi komunikacji, o których mowa w § 4 pkt 13, oznaczone na rysunku planu symbolami **KS 1 – KS 2**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych o których mowa § 4 pkt 5, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z przeznaczeniem podstawowym terenu,
 - 2) dojazd do terenu oznaczonego symbolem **KS1** odbywa się z drogi powiatowej nr 1347 na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,
 - 3) dojazd do terenu oznaczonego symbolem **KS2** odbywa się z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **kDd9** lub poprzez bezpośrednie połączenie z drogą krajową nr 5, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,
 - 4) ustala się przeznaczenie co najmniej 20% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych,
 - 2) wysokość budynków liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu budynku lub najwyższego punktu budynku nie może przekraczać 9 metrów,
 - 3) dla terenu oznaczonego symbolem **KS1** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej „E”, o której mowa w § 7 pkt 1 oraz ograniczenia wynikające ze strefy ochrony krajozbrazu kulturowego „K”, o której mowa w § 7 pkt 2.

§ 27.

1. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) 1 miejsce na mieszkanie lub pokój hotelowy,
 - 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni zabudowy usługowej.
 - 4) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych.
2. W przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w ust. 1 podlega zsumowaniu.

§ 28.

Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego można sytuować w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych, za zgodą zarządcy terenu,
- 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) na działkach o powierzchni powyżej 5000 m² dopuszcza się możliwość realizacji niezależnych systemów zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną,
- 6) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci po uprzednim sprawdzeniu ich stanu technicznego i uzyskaniu aprobaty ich zarządcy,
- 7) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci, po uzgodnieniu z ich zarządcą.

§ 29.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) wyznacza się teren urządzeń elektroenergetycznych, o którym mowa w § 4 pkt 14, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**,
- 2) wyznacza się linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 20 kV, wraz ze strefą ochronną, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi,
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych oraz trwałego zagospodarowywania terenu zielenią średnią i wysoką w obszarze strefy ochronnej sieci elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia,
- 4) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci na zasadach i warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
- 5) ustala się obowiązek rozbudowy sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń.

§ 30.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) wyznacza się tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, o których mowa w § 4 pkt 15, oznaczonych na rysunku planu symbolami **WZ1 - WZ2**,
- 2) ustala się obowiązek rozbudowy miejskiej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
- 3) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z wodociągu grupowego Bychowo - Strupina,
- 4) zakazuje się realizacji indywidualnych ujęć wody.

§ 31.

Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

- 1) wyznacza się tereny urządzeń oczyszczania ścieków, o których mowa w § 4 pkt 16, oznaczonych na rysunku planu symbolem **NO**,
- 2) na terenie, o którym mowa w pkt 1 należy zlokalizować zielen o charakterze ochronnym i izolacyjnym, w tym zimozieloną oraz trwałe ogrodzenie terenu.
- 3) ustala się obowiązek budowy sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
- 4) odprowadzanie oczyszczonych popłuczyn ze stacji uzdatniania wody należy odprowadzać do rowu melioracyjnego, a następnie do rzek Sąsiedzkiej i Krępy w zlewni rzeki Baryczy,

- 5) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać docelowo poprzez sieć kanalizacji grawitacyjnej do oczyszczalni ścieków w Pietrewicach Małych w powiecie trzebnickim,
- 6) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem nastąpi po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

§ 32.

Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych:

- 1) wody opadowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych,
- 2) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy,
- 3) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji,
- 4) nie należy odprowadzać wód opadowych z terenów zielonych.

§ 33.

Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) dla obiektów budowlanych na terenie objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- 2) miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych należy urządzić w następujący sposób:
 - a) umożliwić segregację odpadów,
 - b) osłonić murem o wysokości co najmniej 1,5 m,
- 3) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów we wsi Krościna Wielka,
- 4) odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska.

§ 34.

Ustala się następujące zasady ogrzewania:

- 1) obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o zasilanie:
 - a) systemem grzewczym z sieci ciepłowniczej,
 - b) gazem z sieci gazowej,
 - c) energią elektryczną,
 - d) paliwami płynnymi,
 - e) paliwami stałymi z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
 - f) układami mieszanymi wykorzystującymi odnawialne źródła energii w postaci baterii słonecznych oraz źródeł energii o których mowa w lit. a-e.
- 2) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) istniejące lokalne kotłownie na paliwo stałe należy zastępować nowymi, wykorzystującymi technologie grzewcze o których mowa w pkt 1.

§ 35.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej średniego ciśnienia w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową,
- 2) budowa sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów przez przedsiębiorstwo energetyczne powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne, wnioski zainteresowanych oraz o sporządzony przez przedsiębiorstwo energetyczne plan rozwoju w zakresie budowy sieci gazowej,
- 3) opracowanie projektu gazyfikacji należy poprzedzić analizą określającą zasadność inwestycji i uzyskanie warunki technicznych i ekonomicznych dostarczania gazu,
- 4) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 36.

1. Ustala się rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub lokalizowanie nowej, na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci telekomunikacyjnej.
2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **U**, **P**, przy czym odległość urządzenia od terenu na którym plan przewiduje lokalizację obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, musi być większa niż zasięg oddziaływania określony w raporcie oddziaływania na środowisko, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 1.

DZIAŁ IV Przepisy końcowe

Rozdział 1

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 37.

Dla obszaru objętego ustaleniami planu dopuszcza się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu wraz z jego zagospodarowaniem, do czasu realizacji ustaleń planu,
- 2) lokalizowanie jako tymczasowego zagospodarowania terenu urządzeń, o których mowa w § 5 ust. 2 uchwały.

Rozdział 2

Stawki procentowe

§ 38.

Ustala się, zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.) ustala się stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w wysokości:

- 1) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU**,
- 3) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**,
- 4) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **P**
- 5) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UT**,
- 6) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RU**,
- 7) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R**,
- 8) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZ**,
- 9) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 10) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS**,
- 11) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDgp, KDz, KDI, KDd**,
- 12) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Kx**
- 13) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KS**,
- 14) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**,
- 15) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E**,
- 16) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WZ**,
- 17) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **NO**.

Rozdział 3

Postanowienia końcowe

§ 39.

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. nr 16 poz. 78 z późn. zmian.) przeznaczają się na cele nierolnicze i nieleśne:

- 1) grunty rolne klasy III zgodnie z Decyzją nr GZU.og.0602/Z-93611/92 Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 24.09.1992 r.
- 2) grunty rolne klasy IV zgodnie z Decyzją nr SR.III.7711-2/1/MZ/05 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 06.01.2005 r.
- 3) grunty rolne klasy V i VI na podstawie niniejszej uchwały.

§ 40.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prusice.

§ 41.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

*Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Prusice
Mariusz Kiepuł*