

**Uchwała Nr LI/300/05**  
**Rady Miasta i Gminy Prusice**  
**z dnia 21 marca 2005 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Skokowa**

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/181/04 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 22 marca 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Skokowa, Rada Miasta i Gminy Prusice uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I**  
**Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Skokowa, 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 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 co najmniej jednego obiektu należącego do przeznaczenia podstawowego terenu; dla pozostałych obiektów linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
- 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 7, 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 :

- obowiązujące linie zabudowy,  
nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) oznaczenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) symbole określające tereny komunikacji drogowej, pieszej i kolejowej,
    - b) symbole określające tereny urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 15 kV,
    - d) strefa ochronna gazociągu wysokiego ciśnienia DN 350,
  - 4) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
    - a) strefa ochrony sanitarnej terenu cmentarza,
    - 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) obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków nieruchomych,
    - b) cmentarz zabytkowy wraz z grobowcami wpisanymi do ewidencji zabytków nieruchomych,
    - c) granica strefy „**B**” ochrony konserwatorskiej,
    - d) granica strefy „**K**” ochrony krajobrazu kulturowego,
    - e) granica strefy „**OW**” obserwacji archeologicznej,
    - f) stanowiska archeologiczne o powierzchni, poniżej 0,5 ha,
    - g) obiekty wskazane do przebudowy ze względów krajobrazowych,
  - 6) oznaczenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - obszary warunkowego rozwoju.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie będące obowiązującymi ustaleniami planu:  
proponowany podział geodezyjny,  
stanowisko fauny chronionej,  
orientacyjne zasięgi obszarów zagrożonych zalewaniem wodami powodziowymi.
  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 9, które nie zakłócają funkcji mieszkaniowych obszaru,
- 3) tereny zabudowa wielorodzinnej niskiej oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano budynek wielorodzinny zawierający więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców pomieszczeniami technicznymi, budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz ogrodami przydomowymi (terenami zielonymi),
- 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano budynek mieszkalny, gospodarczy i inwentarski w rodzinnym gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym lub zespół takich budynków, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców budynkami garażowymi oraz ogrodami przydomowymi,
- 5) 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, hurtowego i rzemiosła, gastronomii oraz hotelarstwa,
- 6) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usług o charakterze ogólnospołecznym wraz z zielenią towarzyszącą i obiektami wyposażenia technicznego,
- 7) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**, przez co rozumie się obiekty oraz urządzenia terenowe służące uprawianiu sportu i rekreacji,
- 8) 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,
- 9) tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**, przez co rozumie się zaplanowane i urządzone tereny oraz obiekty służące do chowania zmarłych, zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi oraz obowiązującymi przepisami,
- 10) tereny lasów i dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**, przez co rozumie się reny zadrzewione, uznane za lasy w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 11) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, przez co rozumie się tereny gospodarki polowej oraz tereny łąk, pastwisk, ogrodów, i sadów,
- 12) 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,
- 13) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**, przez co rozumie się rzeki, jeziora, stawy, strumienie oraz kanały,
- 14) 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:

- KDz** – dla dróg zbiorczych,  
**KDI** – dla dróg lokalnych,  
**KDd** – dla dróg dojazdowych,
- 15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDw**, przez co rozumie się drogi o parametrach dróg dojazdowych, realizowane ze środków niepublicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu i posiadające podłączenie do drogi publicznej,
  - 16) tereny ciągów pieszo - jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **Kx**, przez co rozumie się wydzielone pasy terenu przeznaczone 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,
  - 17) 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,
  - 18) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**, przez co rozumie się tereny i obiekty przeznaczone do obsługi ruchu kolejowego, zaplecze technologiczne wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
  - 19) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **E**.

## 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 m<sup>2</sup>,
  - 2) lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
  - 3) lokalizacji otwartych placów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych,
  - 4) ustalania służebności drogowej na działkach nie będących wyodrębnionymi geodezyjnie działkami przeznaczonymi wyłącznie na dojazd do przyległych nieruchomości,
  - 5) wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej lub do drogi wewnętrznej posiadającej podłączenie do drogi publicznej, za wyjątkiem sytuacji, gdy służy ono powiększeniu działki mającej dostęp do drogi,
  - 6) grodzienia nieruchomości przyległych do wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.
5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach:

- 1) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej i lokalnej lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
- 2) 8 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
- 3) 10 m od granicy obszaru kolejowego i nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru, przy czym budynki mieszkalne należy sytuować w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji, określonych w przepisach odrębnych,
- 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, za wyjątkiem obiektów zabytkowych wpisanych do ewidencji zabytków nieruchomych, w odniesieniu do których obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.
6. Ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego terenu, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 33.

### 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 lokalizacji budynków inwentarskich związanych z produkcją zwierzęcą, takich jak chlewnie, obory, kurniki, za wyjątkiem terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM**, z zastrzeżeniem pkt 1,
- 3) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów,
- 4) przed podjęciem działalności na terenach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,
- 5) nakazuje się utrzymywać we właściwym stanie i konserwować istniejące drzewa oraz stosować nowe nasadzenia w miejscach ubytków starych drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
- 6) 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,
- 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) na obszarze objętym planem występują obszary zagrożone zalewaniem wodami powodziowymi, zgodnie z orientacyjnymi oznaczeniami na rysunku planu, w zasięgu których obowiązują następujące ustalenia:
  - a) w przypadku ustanowienia obszarów bezpośredniego oraz potencjalnego zagrożenia powodzią przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, na obszarach bezpośredniego zagrożenia

- nia powodzą zabrania się wykonywania robót oraz czynności określonych w przepisach odrębnych,
- b) ze względu na wysoki poziom wód gruntowych ustala się obowiązek zabezpieczenia obiektów budowlanych przed przedostawaniem się wód,
- 10) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Trzebnickich; w przypadku ustanowienia obszaru chronionego, zgodnie z przepisami odrębnymi, należy stosować zasady użytkowania określone w prawomocnych decyzjach administracyjnych,
- 11) wyznacza się strefę ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50 m od granicy terenu cmentarza, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych,
- 12) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- a) **MN, MW** - jak pod zabudowę mieszkaniową,
- b) **UP** – jak pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
- 13) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU**, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej, w przypadku budowy nowych lub modernizacji istniejących obiektów, przeznaczonych na stały pobyt ludzi, obowiązuje zastosowanie podwyższonej izolacji, zabezpieczającej przed hałasem i wibracjami do poziomów określonych w przepisach odrębnych.

#### Rozdział 4

#### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

##### § 7.

1. Ustala się ochronę następujących obiektów zabytkowych, wpisanych do ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
- 1) budynki mieszkalne położone przy ulicach:
    - a) Krótkiej 6
    - b) Prusickiej nr 4, 5, 10, 16, 20,
    - c) Wrocławskiej nr 1 i 3
    - d) Strażackiej 21 i 23,
  - 2) budynek mieszkalny, zlokalizowany w ramach funkcji oznaczonej na rysunku planu symbolem MU14,
  - 3) dom dróżnika i budynek gospodarczy, zlokalizowany w ramach funkcji oznaczonej na rysunku planu symbolem U4,
  - 4) zabudowania gospodarcze położone przy ulicach:
    - a) Prusickiej nr 5 i 10
    - b) Wrocławskiej nr 10 i 21
    - c) Krótkiej 6
    - d) Wrocławskiej nr 1
    - e) Strażackiej 21,
  - 5) zespół folwarku położony przy ulicy Wrocławskiej 11,
  - 6) cmentarz, a w tym kaplica cmentarna, grobowce nr I i II oraz zieleń.
2. Wobec obiektów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony:
- 1) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosować materiały historyczne pokrycia dachowego i elewacji,
  - 2) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
  - 4) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,

- 5) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do używanych w przeszłości, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
  - 6) elementy elewacyjne instalacji technicznych, należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektu,
  - 7) wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - 8) dopuszcza się możliwość rozbiórki obiektów, po przedstawieniu oceny stanu technicznego, inwentaryzacji architektoniczno – historycznej i uzyskaniu uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. Wyznacza się obiekty wskazane do przebudowy ze względów krajobrazowych zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - w przypadku ich remontu lub przebudowy należy stosować zasady określone w ust. 4.
4. Wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której:
- 1) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych,
  - 2) lokalizację masztów oraz wysokościowych obiektów technologicznych, takich jak kominy i silosy, należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - 3) 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,
  - 4) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, to jest: parter 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 9 m,
  - 5) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką; kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 40° do 55°,
  - 6) zakazuje się stosowania dachów o połaciach niesymetrycznych lub mijających się na wysokości kalenicy,
  - 7) należy chronić i utrzymywać istniejące układy dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alei, szpalerów, cieków wodnych, grobli i stawów,
5. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której:
- 1) wszelkie inwestycje budowlane należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - 2) należy stosować wszystkie pozostałe zasady zagospodarowania określone w uchwale dla strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.
6. Wyznacza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której:
- 1) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę ustala się wymóg uzyskania wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, co do konieczności prowadzenia prac ziemnych za pozwoleniem konserwatorskim na prowadzenia prac ziemnych,
  - 2) w zakresie określonym w wytycznych, o których mowa w pkt 1 – obowiązuje uzyskanie pozwolenia na prace archeologiczne i wykopaliskowe,
  - 3) prowadzenie nadzoru archeologicznego przez uprawnionego archeologa odbywa się na koszt inwestora.
7. Wyznacza się stanowiska archeologiczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
- 1) 3/6/74-27 AZP – pradziejowy punkt osadniczy,
  - 2) 5/8/74-27 AZP - pradziejowy punkt osadniczy i punkt osadniczy ludności kultury łużyckiej,
  - 3) 6/9/74-27 AZP – punkt osadniczy z późnego średniowiecza, punkt osadniczy ludności kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich, punkt osadniczy ludności kultury łużyckiej,
  - 4) 8/1/74-27 AZP – ślad osadnictwa z epoki kamienia,
  - 5) 9/12/74-27 AZP – punkt osadniczy z późnego średniowiecza i okresu nowożytnego,



- 6) 10/13/74-27 AZP – pradziejowy ślad osadnictwa,
- 7) 13/203/74-27 AZP – średniowieczny ślad osadnictwa,
8. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) 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,
  - 2) ewentualne prace ziemne muszą być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi i wykopaliskowymi za pozwoleniem konserwatorskim, na koszt inwestora,
9. Z uwagi na możliwość wystąpienia reliktywów archeologicznych poza strefą „OW” i udokumentowanymi stanowiskami archeologicznymi, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) inwestor zobowiązany jest powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych z 7-dniowym wyprzedzeniem,
  - 2) 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) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDz**,
  - 2) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDI**,
  - 3) tereny dróg dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDd**,
  - 4) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem **Kx**,
  - 5) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**,
  - 6) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,
  - 7) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
  - 8) tereny cmentarza, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**,
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** oraz **ZC** 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,
  - 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP** oraz **US** dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, nośników reklamowych oraz zieleni, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

## 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 – MN29**.
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 lub parter i dwa piętra, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. c,
  - 3) 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 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 **MN24 i MN26 – MN28** ustala się obowiązek ochrony obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, zgodnie z ustaleniami § 7 ust 1 i 2,
  - 6) na terenach oznaczonych symbolami **MN22 – MN29** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony krajobrazu kulturowego „**K**”, o której mowa w § 7 ust. 4,
  - 7) na terenach oznaczonych symbolami **MN22 (część), MN23, MN24, MN26, MN27 (część), MN28 (część)** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej „**B**”, o której mowa w § 7 ust. 5 oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 8) na terenach oznaczonych symbolami **MN20, MN21, MN23 – MN29** oraz części terenu **MN22** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej „**OW**”, o której mowa w § 7 ust.6,
  - 9) na terenie oznaczonym symbolem **MN29** ustala się ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 7,
  - 10) na części terenu oznaczonego symbolem **MN29**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające ze strefy ochrony sanitarnej cmentarza, zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 11,
  - 11) na terenach oznaczonych symbolami **MN18, MN19, MN28** zakazuje się lokalizowania nowych połączeń z droga wojewódzką nr 342,
  - 12) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej – 25%,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej – 20%,
  - 13) 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 – MU20**.
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, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. c,
  - 2) wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - 3) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej, liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyżej 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 **MU2, MU11, MU 12 i MU13** ustala się obowiązek ochrony obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, zgodnie z ustaleniami § 7 ust.1 i 2,
  - 6) na terenach oznaczonych symbolami **MU3 – MU20** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony krajobrazu kulturowego „**K**”, o której mowa w § 7 ust 4,
  - 7) na terenach oznaczonych symbolami **MU3 - MU14** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej „**B**”, o której mowa w § 7 ust 5,
  - 8) na terenach oznaczonych symbolami **MU2 – MU14, MU17 i MU19** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej „**OW**”, o której mowa w § 7 ust. 6,
  - 9) na części terenów oznaczonych symbolami **MU17, MU19**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające ze strefy ochrony sanitarnej cmentarza, zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 11
  - 10) na terenach oznaczonych symbolami **MU1, MU 2, MU 3, MU 7, MU 8, MU 9, MU 10, MU 11, MU 12, MU 14** zakazuje się lokalizowania nowych połączeń z droga wojewódzką nr 342,
  - 11) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 30%,
  - 12) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 50%.

#### § 11.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o których mowa w § 4 pkt 3, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się przeznaczenie co najmniej 30% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - 2) 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 i 2 piętra,
  - 3) wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyżej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, nie może przekroczyć 12 m,
  - 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 40%.

#### § 12.

1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, o których mowa w § 4 pkt 4, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM1 – RM5**.
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 dwóch kondygnacji naziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
  - 4) wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekraczać 9 m,
  - 5) wobec budynków istniejących w momencie uchwalenia planu, przekraczających liczbę kondygnacji bądź wysokość, określone w punktach 3 i 4, w przypadku ich przebudowy lub adaptacji obowiązuje dostosowanie tych budynków do zapisów uchwały lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów,
  - 6) na terenach oznaczonych symbolem **RM1, RM 3, RM 5** ustala się obowiązek ochrony obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1 i 2,
  - 7) na terenach oznaczonych symbolami **RM1 – RM5** ustala się:
    - a) ograniczenia wynikające ze strefy ochrony krajobrazu kulturowego „**K**”, o której mowa w § 7 ust. 4,
    - b) ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej „**B**”, o której mowa w § 7 ust. 5,
    - c) ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej „**OW**”, o której mowa w § 7, ust. 6,
  - 8) na terenie oznaczonym symbolem **RM 5** ustala się ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w § ust. 7.

### § 13.

1. Ustala się tereny usług, o których mowa w § 4 pkt 5, oznaczone na rysunku planu symbolami **U1 – U15**.
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 wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową nie może przekroczyć 12 m, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. c,
  - 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 terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U15** powierzchnia zabudowy obiektu mieszkalnego nie może być większa niż 50% powierzchni zabudowy obiektu usługowego,

- 5) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U7**, wyznacza się obiekt wskazany do przebudowy ze względów krajobrazowych - w przypadku remontu lub przebudowy należy stosować zasady określone w § 7 ust. 4,
- 6) na terenach oznaczonych symbolem **U4** i **U8** ustala się obowiązek ochrony obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, zgodnie z ustaleniami § 7 ust 1 i 2,
- 7) na terenach oznaczonych symbolami **U5 – U14** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony krajobrazu kulturowego „**K**”, o której mowa w § 7 ust.4,
- 8) na terenach oznaczonych symbolami **U5 – U9** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej „**B**”, o której mowa w § 7 ust.5,
- 9) na terenach oznaczonych symbolami **U3 – U9** oraz **U13 - U15** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej „**OW**”, o której mowa w § 7 ust.6,
- 10) na terenie oznaczonym symbolem **U12** oraz na części terenów **U11** i **U13**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające ze strefy ochrony sanitarnej cmentarza, zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 11,
- 11) na terenach oznaczonych symbolami **U3** i **U7** zakazuje się lokalizowania nowych połączeń z drogą wojewódzką nr 342.

#### § 14.

1. Ustala się tereny usług publicznych, o których mowa w § 4 pkt 6, oznaczone na rysunku planu symbolami **UP1 – UP6**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się lokalizację
    - a) mieszkań towarzyszących,
    - b) usług nieuciążliwych o charakterze lokalnym, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z przeznaczeniem podstawowym terenu,
  - 2) ustala się przeznaczenie co najmniej 25% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
  - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych,
  - 2) wysokość zabudowy, 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 12 m,
  - 3) dopuszcza się sytuowanie lokalnych dominant architektonicznych, przekraczających wysokości wymienione w punkcie 1 i 2, wzbogacających formę obiektów, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
  - 4) ustala się obowiązek wyposażenia budynków użyteczności publicznej w urządzenia zapewniające dostępność tych budynków osobom niepełnosprawnym co najmniej do wysokości pierwszej kondygnacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 5) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UP1**, wyznacza się obiekt wskazany do przebudowy ze względów krajobrazowych - w przypadku remontu lub przebudowy należy stosować zasady określone w § 7 ust. 4 i 5,
  - 6) na terenach oznaczonych symbolami **UP1 – UP6** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony krajobrazu kulturowego „**K**”, o której mowa w § 7 ust. 4, za wyjątkiem ustaleń dotyczących wysokości obiektów,
  - 7) na terenach oznaczonych symbolami **UP1, UP2** i **UP5** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej „**B**”, o której mowa w § 7 ust. 5,
  - 8) na terenach oznaczonych symbolami **UP1, UP2, UP5**, oraz części terenów **UP4** i **UP6** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej „**OW**”, o której mowa w § 7 ust. 6,
  - 9) na terenie oznaczonym symbolem **UP3** oraz na części terenu **UP4**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające ze strefy ochrony sanitarnej cmentarza, zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 11,

10) na terenie oznaczonym symbolem **UP1** zakazuje się lokalizowania nowych połączeń z droga wojewódzką nr 342.

#### § 15.

1. Ustala się tereny usług sportu i rekreacji, o którym mowa w § 4 pkt 7, oznaczone na rysunku planu symbolami **US1 - US4**.
2. W granicach terenu, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z przeznaczeniem podstawowym terenu,
  - 2) ustala się przeznaczenie co najmniej 50% 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 zabudowy, 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 12 m,
  - 3) dopuszcza się sytuowanie lokalnych dominant architektonicznych, przekraczających wysokości wymienione w punkcie 1, wzbogacających formę obiektów, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
  - 4) ustala się obowiązek wyposażenia budynków użyteczności publicznej w urządzenia zapewniające dostępność tych budynków osobom niepełnosprawnym co najmniej do wysokości pierwszej kondygnacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 5) na terenach oznaczonych symbolami **US2 – US4** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony krajobrazu kulturowego „**K**”, o której mowa w § 7 ust. 4,
  - 6) na części terenu oznaczonego symbolem **US2** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej „**B**”, o której mowa w § 7 ust. 5,
  - 7) na terenie oznaczonym symbolem **US2** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej „**OW**”, o której mowa w § 7 ust.6,
  - 8) na terenach oznaczonych symbolami **US1 i US4** ustala się ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 6 i 7,
  - 9) na części terenu oznaczonego symbolem **US3**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające ze strefy ochrony sanitarnej cmentarza, zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 11,
  - 10) na terenie oznaczonym symbolem **US1** zakazuje się lokalizowania nowych połączeń z droga wojewódzką nr 342.

#### § 16.

1. Ustala się tereny zieleni parkowej, o których mowa w § 4 pkt 8, 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) parkingów terenowych, stanowiących nie więcej niż 10 % powierzchni terenu w liniach rozgraniczających.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady urządzania terenu:
  - 1) należy utrzymywać i konserwować zielenią, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
  - 2) należy chronić i utrzymywać dotychczasowe ukształtowanie terenu oraz charakterystycznych form geomorfologicznych,
  - 3) na terenie oznaczonym symbolem **ZP4** zakazuje się lokalizowania nowych połączeń z droga wojewódzką nr 342.

## § 17.

1. Ustala się tereny cmentarzy, o których mowa w § 4 pkt 9, oznaczony na rysunku planu symbolami **ZC1** - **ZC2**, przy czym:
  - 1) wyznacza się teren istniejącego cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC1**,
  - 2) wyznacza się teren przeznaczony pod rozbudowę cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC2**,
2. W granicach terenu, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania - dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym.
3. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) należy utrzymywać i konserwować obiekty cmentarne, małej architektury, ogrodzenia oraz zieleń, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
  - 2) wysokość zabudowy, 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,
  - 3) dopuszcza się sytuowanie lokalnych dominant architektonicznych, przekraczających wysokości wymienione w pkt 2, wzbogacających formę obiektów, w tym naczółków, wież, dzwonnicy, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
  - 4) na terenie oznaczonym symbolem **ZC1** ustala się obowiązek ochrony obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, zgodnie z ustaleniami § 7 ust.1 i 2,
  - 5) na terenach oznaczonych symbolami **ZC1**, **ZC2** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony krajobrazu kulturowego „**K**”, o której mowa w § 7 ust 4 (z dopuszczeniem przekroczenia wysokości obiektów, o których mowa w pkt 3).

## § 18.

1. Ustala się tereny lasów i dolesień, o których mowa w § 4 pkt 10, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL1** – **ZL2**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się lokalizację:
    - a) dróg służących gospodarce leśnej,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,
    - c) placów zabaw dla dzieci lub terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną.
3. Ustala się, dla terenów i obiektów związanych z gospodarką leśną, lokalizowanych na terenach leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi, następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
  - 2) wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekraczać 12 m,
  - 3) na terenie oznaczonym symbolem **ZL2** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony krajobrazu kulturowego „**K**”, o której mowa w § 7 ust. 4, strefy ochrony konserwatorskiej „**B**”, o której mowa w § 7 ust. 5 oraz ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej „**OW**”, o której mowa w § 7 ust. 6.

## § 19.

1. Ustala się tereny rolne, o których mowa w § 4 pkt 11, oznaczone na rysunku planu symbolami **R1 – R6**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się lokalizację:
    - 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:
  - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć jednej kondygnacji naziemnej,
  - 2) wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku nie może przekraczać 7 m, a budowli technicznej – 12 m,
  - 3) należy zachować pas terenu szerokości 3 m od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (m.in. rowu odwadniającego, podtorza, podtorza nasypu) dla potrzeb kolejowej drogi technologicznej (dla służb technicznych i ratowniczych) obsługującej linię kolejową,
  - 4) obowiązuje zakaz wykorzystania kolejowej drogi technologicznej dla potrzeb dojazdu do pól i innych funkcji gospodarczych,
  - 5) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych jedynie na warunkach zapewniających ochronę podtorza kolejowego przed deformacją,
  - 6) zakazuje się lokalizacji stawów nadpoziomowych,
  - 7) drogi dojazdowe należy sytuować z zachowaniem widoczności na przejazdach kolejowych, bez względu na kategorię przejazdu, zgodnie z przepisami odrębnymi; na działkach zlokalizowanych w sąsiedztwie jednopoziomowych przejazdów drogowo - kolejowych, przeznaczyć obszar widoczności wyłączony z zabudowy (w tym ogrodzeń), oraz zieleni wysokiej, upraw polowych wysokich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 8) zakazuje się lokalizacji przejść pieszych i ścieżek rowerowych w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego; chodniki i ścieżki rowerowe wzdłuż terenów kolejowych winny posiadać przegrodę pionową zapobiegającą niekontrolowanym wtargnięciom na teren kolejowy,
  - 9) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **R3** dopuszcza się sadzenie drzew i krzewów na następujących warunkach:
    - a) dla gatunków osiagających do 10 m wysokości - w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego,
    - b) dla gatunków osiagających więcej niż 10 m wysokości - odległość drzewa od osi skrajnego toru kolejowego musi być powiększona o dystans, o który drzewa przekraczają wysokość 10 m,
  - 10) na terenach oznaczonych symbolami **R4 – R6** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony krajobrazu kulturowego „**K**”, o której mowa w § 7 pkt 4 lit.f,
  - 11) na części terenu oznaczonego symbolem **R3**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej „**OW**”, o której mowa w § 7 ust. 6,
  - 12) na terenach oznaczonych symbolami **R3** i **R5** ustala się ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 7.



1. Ustala się tereny użytków zielonych, o których mowa w § 4 pkt 12, oznaczone na rysunku planu symbolami **RZ1 – RZ10**.
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:
  - 1) należy zachować pas terenu szerokości 3 m od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (m.in. rowu odwadniającego, podtorza, podtorza nasypu) dla potrzeb kolejowej drogi technologicznej (dla służb technicznych i ratowniczych) obsługującej linię kolejową,
  - 2) obowiązuje zakaz wykorzystania kolejowej drogi technologicznej dla potrzeb dojazdu do pól i innych funkcji gospodarczych,
  - 3) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych jedynie na warunkach zapewniających ochronę podtorza kolejowego przed deformacją,
  - 4) zakazuje się lokalizacji stawów nadpoziomowych,
  - 5) drogi dojazdowe należy sytuować z zachowaniem widoczności na przejazdach kolejowych, bez względu na kategorię przejazdu, zgodnie z przepisami odrębnymi; na działkach zlokalizowanych w sąsiedztwie jednopoziomowych przejazdów drogowo - kolejowych, przeznaczyć obszar widoczności wyłączony z zabudowy (w tym ogrodzeń), oraz zieleni wysokiej, upraw polowych wysokich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 6) zakazuje się lokalizacji przejść pieszych i ścieżek rowerowych w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego; chodniki i ścieżki rowerowe wzdłuż terenów kolejowych winny posiadać przegrodę pionową zapobiegającą niekontrolowanym wtargnięciom na teren kolejowy,
  - 7) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **RZ1 i RZ7** dopuszcza się sadzenie drzew i krzewów na następujących warunkach:
    - a) dla gatunków osiągających do 10 m wysokości - w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego,
    - b) dla gatunków osiągających więcej niż 10 m wysokości - odległość drzewa od osi skrajnego toru kolejowego musi być powiększona o dystans, o który drzewa przekraczają wysokość 10 m,
  - 8) na terenach oznaczonych symbolami **RZ1 – RZ10** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony krajobrazu kulturowego „**K**”, o której mowa w § 7 ust. 4 lit.f,
  - 9) na terenach oznaczonych symbolami **RZ3 – RZ9** oraz na części terenu oznaczonego symbolem **RZ10** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej „**B**”, o której mowa w § 7 ust. 5
  - 10) na terenach oznaczonych symbolami **RZ3 – RZ9**, oraz na części terenów oznaczonych symbolami **RZ1, RZ2 i RZ10**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej „**OW**”, o której mowa w § 7 ust. 6.

#### § 21.

1. Ustala się tereny wód śródlądowych, o których mowa w § 4 pkt 13, 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 umożliwiając ich utrzymanie.

## Rozdział 2

### Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

#### § 22.

1. W obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny lub obiekty podlegające ochronie:
  - 1) obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków,
  - 2) obszar położony w zasięgu strefy „**K**” ochrony krajobrazu kulturowego,
  - 3) obszar położony w zasięgu strefy „**B**” ochrony konserwatorskiej,
  - 4) obszar położony w zasięgu strefy „**OW**” obserwacji archeologicznej,
  - 5) obszary stanowisk archeologicznych.
2. Granice i sposoby zagospodarowania określono odpowiednio:
  - 1) w § 7 ust.1 i 2 uchwały dla obiektów zabytkowych wpisanych do ewidencji zabytków,
  - 2) w § 7 ust.4 uchwały dla strefy „**K**” ochrony krajobrazu kulturowego,
  - 3) w § 7 ust.4 uchwały dla strefy „**B**” ochrony konserwatorskiej,
  - 4) w § 7 ust.6 uchwały dla strefy „**OW**” obserwacji archeologicznej,
  - 5) w § 7 ust. 7 uchwały dla stanowisk archeologicznych.

## Rozdział 3

### Szczegółowe zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości

#### § 23.

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 1000m<sup>2</sup>,
    - b) dla obiektów bliźniaczych - minimalna szerokość frontu działki wynosi 16 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 600m<sup>2</sup>.
  - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU**:  
minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,  
minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW**:
    - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 40 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM**:  
minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,  
minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**:  
minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,  
minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP**:
    - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 40 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - 7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US**:
    - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 40 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>.

#### § 24.

1. Minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działki określone w § 23 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 § 23, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni, określonej w § 23.

#### § 25.

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

#### § 26.

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 § 22
- 3) systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 35 pkt 2 oraz § 41 pkt 1.

#### § 27.

Ustala się obszary warunkowego rozwoju, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, na których:

- 1) scalanie i podziały nieruchomości należy prowadzić zgodnie z warunkami określonymi w § 23,
- 2) warunkiem dokonania podziału nieruchomości jest wydzielenie gruntu pod lokalizację drogi,
- 3) należy przewidzieć miejsce na sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej, z zapewnieniem dostępu do tych urządzeń wszystkim właścicielom działek.

### Rozdział 5

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

#### § 28.

1. Ustala się tereny dróg publicznych, o których mowa w § 4 pkt 14, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD**:
  - 1) wyznacza się teren drogi zbiorczej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 342, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDz** nr 342 o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 20 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
  - 2) wyznacza się teren drogi zbiorczej w ciągu drogi powiatowej nr 1350, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDz** nr 1350 o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 20 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
  - 3) wyznacza się teren drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDz** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 20 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 – KDd13** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
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) zakazuje się lokalizowania nowych połączeń z drogą wojewódzką nr 342,
- 3) w granicach dróg zbiorczych należy uwzględnić lokalizację obustronnych chodników o parametrach uwzględniających możliwość poruszania się wózków inwalidzkich osób niepełnosprawnych,
- 4) działania budowlane dla dróg położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, planu należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

#### § 29.

1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, o których mowa w § 4 pkt 15, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDw1 – KDw5** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu, zapewniającej dostęp do wydzielonych nieruchomości, przy czym:
  - 1) realizacja drogi wewnętrznej jest obowiązująca w przypadku dokonania podziału nieruchomości zgodnie z proponowanymi w planie liniami podziału wewnętrznego nieruchomości,
  - 2) w przypadku dokonania innego podziału nieruchomości, niż proponowany na rysunku planu - zgodnego z warunkami podziału nieruchomości określonymi w uchwale, dopuszcza się:
    - a) zmianę przebiegu drogi wewnętrznej - przy zachowaniu miejsc włączeń do zewnętrznego układu komunikacyjnego i parametrów technicznych określonych w przepisach odrębnych,
    - b) odstąpienie od jej realizacji.
  - 3) Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady urządzania terenu - dopuszcza się lokalizację:
    - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b) miejsc parkingowych.

#### § 30.

1. Ustala się tereny ciągów pieszych, o których mowa w § 4 pkt 16, oznaczone na rysunku planu symbolami **Kx1 – Kx7**, o szerokości zgodnej z lokalnymi – istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady urządzania terenu:
  - 1) dopuszcza się ruch pojazdów specjalnych,
  - 2) dopuszcza się wykonanie ścieżek rowerowych.

#### § 31.

1. Ustala się tereny obsługi komunikacji, o których mowa w § 4 pkt 17, 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 **KS 1** odbywa się z drogi wojewódzkiej nr 342 (ul. Wrocławska) na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,
  - 3) na terenie oznaczonym symbolem **KS 2** dopuszcza się wyłącznie parking terenowy lub przystanki komunikacji zbiorczej oraz usługi komercyjne służące obsłudze cmentarza, stanowiące nie więcej niż 20% powierzchni terenu,
  - 4) ustala się przeznaczenie co najmniej 20% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.
  - 5) na terenie oznaczonym symbolem **KS2** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony krajozbrazu kulturowego „K”, o której mowa w § 7 ust. 4, oraz ze strefy ochrony konserwatorskiej „OW”, o której mowa w § 7 ust. 6,
  - 6) na części terenu oznaczonego symbolem **KS2**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające ze strefy ochrony sanitarnej cmentarza, zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 11

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.

#### § 32.

1. Ustala się tereny komunikacji kolejowej, o których mowa w § 4 pkt 18, oznaczone na rysunku planu symbolami **KK1 -KK2**, przy czym:
  - 1) wyznacza się teren linii kolejowej E-59 (nr 271) wraz z urządzeniami technicznymi obsługi ruchu pasażerskiego i towarowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK1**,
  - 2) wyznacza się teren przeznaczony pod modernizację linii kolejowej E-59 (nr 271), oznaczony na rysunku planu symbolem **KK2**,
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące warunki, zasady i standardy urządzania terenu:
  - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - 2) w przypadku modernizacji linii kolejowej nakazuje się zapewnić odpowiednią ilość przejść ekologicznych, o szerokościach umożliwiających migrację zwierząt oraz grawitacyjny spływ powietrza,
  - 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą kolei.

#### § 33.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

#### § 34.

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 m<sup>2</sup> 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.

#### § 35.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych, o których mowa w § 4 pkt 19, oznaczonych na rysunku planu symbolami **E1 - E2**,
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **E2** ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K”, o której mowa w § 7 ust. 4, ze strefy ochrony konserwatorskiej „B”, o której mowa w § 7 ust. 5, oraz ograniczenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej „OW”, o której mowa w § 7 ust. 6,
- 3) wyznacza się linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 15 kV, wraz ze strefą ochronną, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi,
- 4) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych oraz trwałego zagospodarowywania terenu zielenią średnią i wysoką w obszarze strefy ochronnej sieci elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia,
- 5) docelowo istniejącą napowietrzną sieć niskiego i średniego napięcia należy zastąpić liniami kablowymi,
- 6) dopuszcza się przełożenie lub kablownię sieci na zasadach i warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
- 7) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych oraz trwałego zagospodarowywania terenu zielenią średnią i wysoką w obszarze ograniczonego użytkowania sieci elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego i średniego napięcia,
- 8) ustala się obowiązek rozbudowy sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
- 9) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń.

#### § 36.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się obowiązek rozbudowy sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
- 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z wodociągu grupowego Bychowo-Strupina,
- 3) zakazuje się realizacji indywidualnych ujęć wody.

#### § 37.

Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się obowiązek budowy sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
- 2) odprowadzanie oczyszczonych popłuczyn ze stacji uzdatniania wody należy odprowadzać do rowów melioracyjnych i dalej do miejscowych cieków wodnych,
- 3) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać docelowo poprzez sieć kanalizacji grawitacyjnej do oczyszczalni ścieków projektowanej w północnej części wsi, przy ul. Prusickiej,
- 4) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być powadzone zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem nastąpi po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do sieci kanalizacyjnej.

#### § 38.

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.

#### § 39.

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.

#### § 40.

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.

#### § 41.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) wyznacza się strefę ochronną gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi, w zasięgu której obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
  - b) zapewnienie swobodnego dojazdu i możliwości przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
  - c) zakaz sadzenia krzewów i drzew w odległości 2 m od osi gazociągu,
  - d) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
- 2) ustala się obowiązek zachowania następujących odległości zabudowy od gazociągu wysokiego ciśnienia:
  - a) 65 m od budynków użyteczności publicznej,
  - b) 35 m budynki mieszkalne zabudowy jedno- i wielorodzinnej,
  - c) 25 m od budynków wolnostojących niemieszkalnych,
  - d) 30 m od parkingów,
  - e) w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 3) ustala się obowiązek zachowania odległości zabudowy od gazociągów średniego i niskiego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej średniego ciśnienia w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową,
- 5) 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,
- 6) opracowanie projektu gazyfikacji należy poprzedzić analizą określającą zasadność inwestycji i uzyskanie warunki technicznych i ekonomicznych dostarczania gazu,
- 7) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 42.

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** przy czym:
  - 1) 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 4,
  - 2) odległość urządzenia od terenu kolejowego musi być większa niż jego wysokość.

## DZIAŁ IV Przepisy końcowe

### Rozdział 1

#### Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

#### § 43.



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

### § 44.

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 **MW**,
- 4) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM**,
- 5) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**,
- 6) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP**
- 7) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US**,
- 8) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 9) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZC**,
- 10) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**,
- 11) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R**,
- 12) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZ**,
- 13) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS**,
- 14) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDz, KDI, KDd, KDdw**,
- 15) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Kx**,
- 16) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KK**,
- 17) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KS**,
- 18) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E**.

## Rozdział 3 Postanowienia końcowe

### § 45.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prusice.

### § 46.

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*