

**Uchwała Nr XIII/90/07  
Rady Miasta i Gminy Prusice  
z dnia 21 czerwca 2007r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla wsi Pawłów Trzebnicki - część zachodnia przy drodze do Prusic**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 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/185/04 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 22 marca 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Pawłów Trzebnicki – część zachodnia przy drodze do Prusic oraz działki nr 293/12, zmienioną uchwałą nr XXV/190/04 z dnia 30 marca 2004r w sprawie zmiany uchwały nr XXIV/185/04 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 22 marca 2004 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Pawłów Trzebnicki – część zachodnia przy drodze do Prusic oraz działki nr 293/12; po stwierdzeniu zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Pawłów Trzebnicki - część zachodnia przy drodze do Prusic z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prusice,

**Rada Miasta i Gminy Prusice uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Pawłów Trzebnicki - część zachodnia przy drodze do Prusic, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały,
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
4. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące tereny, które określa się obowiązkowo, zgodnie z art. 15 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami):
  - 1) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
    - a) tereny górnicze,
    - b) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
    - c) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
  - 2) wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości,
  - 3) wymagające określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 2.**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi planu:
  - 1) oznaczenia ogólne:
    - granica obszaru objętego planem,
  - 2) przeznaczenie terenów:
    - a) linie rozgraniczające,
    - b) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
      - symbol określający przeznaczenie terenu,
      - kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród innych terenów,
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - odcinki dróg, na których obowiązuje zieleń wysoka w układzie szpalerowym,
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy,
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie będące obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) orientacyjne podziały geodezyjne,
  - 2) linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 15 kV,
3. Oznaczenia wymienione w ust. 2 posiadają charakter informacyjny.

## § 3.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **front działki** – granica działki budowlanej przylegająca do drogi publicznej, z której odbywa się **obsługa** komunikacyjna tej działki lub granica działki budowlanej równoległa do osi tej drogi,
- 2) **gospodarstwo agroturystyczne** – teren wraz z obiektami i urządzeniami służącymi do świadczenia w gospodarstwach rolnych usług związanych z pobytem turystów, takich jak sprzedaż posiłków domowych oraz wynajmowanie przez rolników pokoi i miejsc na ustawienie namiotów,
- 3) **linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach, z zastrzeżeniem § 4 ust.1 pkt 3,
- 5) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały,
- 6) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia, mierzonego w przekroju poziomym budynku na wysokości 1 m,
- 7) **przepisy odrębne** – aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie,
- 8) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,
- 9) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie,
- 10) **stawka procentowa** - stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.),
- 11) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 12) **urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne oraz obiekty małej architektury,
- 13) **urządzenia gospodarki rolnej** – obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarki polowej, hodowlanej i ogrodniczej,
- 14) **wskaźnik zabudowy działki** – wartość stanowiąca stosunek łącznej powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej, do powierzchni tej działki.

## § 4.

1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej, historycznej zabudowy wsi Pawłów Trzebnicki, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia,
  - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 3) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0.8 m, natomiast części budynku takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 1.5 m,
  - 4) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek, w tym budynków garażowych i gospodarczych jako obiekty bliźniacze,
  - 5) w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej, obowiązuje zasada „lustrzanego odbicia”, poprzez zachowanie symetrii podstawowych elementów rozplanowania rzutu obiektu, układu elewacji (rozplanowania i proporcji otworów okiennych i drzwiowych) oraz jednakowej geometrii dachu,
  - 6) zakazuje się lokalizowania:
    - a) konstrukcji wieżowych, masztów oraz wysokościowych obiektów technologicznych,
    - b) wolnostojących nośników reklamowych, o wymiarach tablicy reklamowej większych niż 1,5 m x 3,0,
    - c) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych na granicy z terenem drogi publicznej.
2. Szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego a także parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w przepisach szczegółowych uchwały.

## § 5.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt. 2,

- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej,
- 3) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów,
- 4) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu,
- 5) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,
- 6) wyznacza się odcinki ulic, na których obowiązuje zieleń wysoka w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 7) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 303) –Pradolina Barycz - Głogów (E) - w przypadku ustanowienia w drodze rozporządzenia przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej obszaru ochronnego zbiornika, zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją stają się wiążące dla niniejszego planu,
- 8) 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.

#### § 6.

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - z uwagi na możliwość wystąpienia relikwów archeologicznych na obszarze objętym planem, 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 zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 7.

1. W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz uznaje się za obszary przestrzeni publicznych - tereny dróg, w tym:

- 1) droga lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL**,
- 2) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.

2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - c) zieleni,
- 2) obowiązuje uzgodnienie lokalizacji wszelkich obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności nośników reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych i zieleni na, o których mowa w pkt 1, z zarządcą drogi.

#### § 8.

1. Ustala się następujące, ogólne zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) dopuszcza się odstępowanie od parametrów określonych w przepisach szczegółowych uchwały dla działek:
    - a) usytuowanych na zakończeniach dróg, oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami **KDL**, **KDD**, pod warunkiem, że szerokość działki mierzona na wysokości ściany frontowej budynku ma wartość określoną w przepisach szczegółowych uchwały,
    - b) przylegających do terenu drogi publicznej częścią działki o szerokości zapewniającej konieczny dostęp do tej drogi, pod warunkiem, że szerokość działki mierzona na wysokości ściany frontowej budynku, który może zostać zrealizowany na tej działce, ma wartość określoną w przepisach szczegółowych uchwały,
  - 2) dopuszcza się dla obszaru objętego ustaleniami planu, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia podstawowego; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°.
2. W przypadku, gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla poszczególnego terenu.

## § 9.

1. Ustala się następujące, ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) sieci uzbrojenia technicznego można sytuować w liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy terenu,
  - 2) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg,
  - 3) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego,
  - 4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 5) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci po uprzednim sprawdzeniu ich stanu technicznego,
  - 6) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci.
2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
  - 2) budowa sieci elektroenergetycznej 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,
  - 3) opracowanie projektu zaopatrzenia w energię elektryczną należy poprzedzić analizą określającą zasadność inwestycji oraz jej warunki techniczne i ekonomiczne,
  - 4) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegających, należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 5) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci na zasadach i warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
  - 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora.
3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się rozbudowę gminnej 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) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód w zakresie niezbędnym do zapewnienia obsługi wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy.
4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:
  - 1) ustala się budowę gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
  - 2) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać docelowo poprzez sieć kanalizacji do gminnego systemu kanalizacyjnego,
  - 3) 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,
  - 4) dopuszcza się realizację niezależnych systemów kanalizacji sanitarnej oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - 1) wody opadowe i roztopowe 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) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:
  - 1) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane gminne składowisko odpadów,
  - 2) dla obiektów budowlanych na terenie objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
  - 3) miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych należy urządzić w sposób umożliwiający segregację odpadów,
  - 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.
7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:
  - 1) obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o zasilanie:

- a) gazem z sieci gazowej,
  - b) energią elektryczną,
  - c) paliwami płynnymi,
  - d) paliwami stałymi z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
  - e) układami mieszanymi wykorzystującymi odnawialne źródła energii w postaci baterii słonecznych oraz źródeł energii o których mowa w lit. a-d.
- 2) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. 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 oraz jej warunki techniczne i ekonomiczne,
  - 4) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej:
- 1) dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej,
  - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach rolnych zlokalizowanych poza strefą ochrony krajobrazu kulturowego, 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 przedsięwzięcia na środowisko.

## Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

### § 10.

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN-1, MN-2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi rozumiane jako lokale będące częścią budynku przeznaczenia podstawowego, służące do wykonywania funkcji biurowych, zdrowia, bankowości i łączności, handlu detalicznego i gastronomii; powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
    - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
  - 2) zakazuje lokalizowania zabudowy w układzie szeregowym,
  - 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych,
  - 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
    - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
    - b) dopuszczenie urozmaicenia formy dachu poprzez wprowadzenie lukarn, świetlików lub okien połaciowych,
    - c) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 40° - 46°,
    - d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
    - e) obowiązek stosowanie dachówki cementowej, ceramicznej lub ich imitacji w kolorze ceglastym matowym,
  - 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.35,
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.45 powierzchni działki.
4. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej wynosi 20 m,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej wynosi 15 m,

- 3) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 1000 m<sup>2</sup>,
- 4) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 800 m<sup>2</sup>,
- 5) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
- 6) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 8.
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu,
  - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych:
    - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
    - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %.

#### § 11.

1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM-1** do **RM-5**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa, rozumiana jako budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnym gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym lub agroturystycznym,
  - 2) uzupełniające:
    - a) urządzenia towarzyszące oraz zieleń,
    - b) urządzenia gospodarki rolnej.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
  - 2) zakazuje lokalizowania zabudowy w układzie szeregowym,
  - 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych,
  - 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
    - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
    - b) dopuszczenie urozmaicenia formy dachu poprzez wprowadzenie lukarn, świetlików lub okien połaciowych,
    - c) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 40° - 46°,
    - d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
    - e) obowiązek stosowanie dachówki cementowej, ceramicznej lub ich imitacji w kolorze ceglastym matowym,
  - 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - 6) dla urządzeń gospodarki rolnej, wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15 m,
  - 7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.45,
  - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.25 powierzchni działki.
4. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej wynosi 20 m,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej wynosi 15 m,
  - 3) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 1200 m<sup>2</sup>,
  - 4) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 1000 m<sup>2</sup>,
  - 5) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
  - 6) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 8.
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu,
  - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych:
    - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
    - b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe w gospodarstwie agroturystycznym,
    - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

## § 12.

1. Ustala się **tereny rolne**, oznaczone na rysunku planu symbolem **R-1** do **R-5** dla których obowiązuje przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: tereny gospodarki rolnej - łąki, pastwiska, ogrody, sady,
  - 2) uzupełniające:
    - a) drogi służące gospodarce rolnej,
    - b) urządzenia wodne kształtujące stosunki wodne, w tym urządzenia melioracyjne oraz stawy rybne i zbiorniki wodne służące obsłudze rolnictwa,
    - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - d) oznakowane szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe,
    - e) zadrzewienia.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 zakazuje się lokalizacji zabudowy.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

## § 13.

1. Ustala się teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS-1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe stojące lub płynące, takie jak: ciekły naturalne, kanały, źródła, jeziora i inne zbiorniki wodne,
  - 2) uzupełniające:
    - a) budowle hydrotechniczne,
    - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiające ich utrzymanie.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

## § 14.

1. Ustala się **teren urządzeń elektroenergetycznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **E-1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne,
  - 2) uzupełniające - urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) w zakresie kształtowania elewacji obiektu dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych,
  - 2) teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - należy zapewnić dojazd do obiektu wraz ze wszystkimi urządzeniami, zlokalizowanych w obrębie terenu.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

## § 15.

1. Ustala się **teren drogi publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL-1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga lokalna, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 12 m lub zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - 2) obowiązują nasadzenia zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
  - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej,
  - 5) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury,
  - 6) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 16.

1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD-1** do **KDD-5**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga dojazdowa, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m lub zgodnie z oznaczeniami na rysunkiem planu,
  - 2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,
  - 3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
  - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej i elementów małej architektury,
  - 5) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego,
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

Rozdział 3  
**Przepisy końcowe**

§ 17.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prusice

§ 18.

Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej gminy Prusice.