MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ul. MICKIEWICZA I ul. KOLOROWEJ W PRASZCE

Praszka 2007 r.

UCHWAŁA NR 157/XVI/2008
RADY MIEJSKIEJ w PRASZCE
z dnia 28 kwietnia 2008r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Mickiewicza i Kolorowej w Praszce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Praszce uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Mickiewicza i Kolorowej w Praszce

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem" składa się z integralnych części - tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały i graficznej, w formie rysunku w skali 1 : 500, zwanej dalej „rysunkiem planu".
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) rysunek planu – złącznik nr 1,
   2) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Praszka" - załącznik nr 2,
   3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Praszce o sposobie rozpatrzenia uwag do planu - załącznik nr 3,
   4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Praszce o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 4.

§ 2

1. Plan obejmuje obszar zlokalizowany w sąsiedztwie śródmieścia, po jego południowo – wschodniej stronie, związany z terenami o funkcji mieszkaniowo – usługowej.
2. Celem planu jest stworzenie warunków prawnych umożliwiających podział terenu i jego wykorzystanie dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 3

1. Przedmiotem regulacji zawartych w treści planu są:
   1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem, obejmujące m.in. przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
   2) ustalenia szczegółowe dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania obejmujące m.in. przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady kształtowania zabudowy, szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania.
2. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia:
   1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
   3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 4

1. Obowiązującymi ustaleniami planu, określonymi na rysunku planu, są następujące oznaczenia graficzne:
   1) granice obszaru objętego planem,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
   3) oznaczenia graficzne, literowe i cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów,
   4) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące,
   5) przebieg granic projektowanych działek budowlanych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią jego ustaleń.

§ 5

1. Ustalenia planu z zakresu przeznaczenia terenu, sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy, określone są w postaci:
   1) ustaleń ogólnych obowiązujących dla całego obszaru objętego planem, zawartych w Rozdziale II,
   2) ustaleń szczegółowych dla wyodrębnionych terenów, zawartych w Rozdziale III,
   3) ustaleń zawartych na rysunku planu.
2. Ustalenia określone w ustępie 1, obowiązują łącznie.
3. Ustalenia planu należy stosować i rozpatrywać z zastosowaniem przepisów odrębnych.

§ 6

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
3) użytkowaniu terenu – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub projektowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania terenu, który jest dominujący na tym terenie, któremu są podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne,
5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania terenu, który wzbogaca lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe i może z nim harmonijnie współistnieć,
6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określoną w ustaleniach planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię regulującą jednoznacznie usytuowanie ścian frontowych budynków, z dopuszczeniem wysunięcia przed nią (na max. 1,5m) wykuszy, ganków wejściowych, schodów zewnętrznych, balkonów oraz cofnięcia części elewacji (do 40% długości elewacji łącznie),
8) zabudowie towarzyszącej – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże i inne obiekty budowlane związane z podstawową funkcją terenu,
9) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć zieleń ozdobną, rekreacyjną oraz ogrody przydomowe,
10) usługach – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej nie związaną z procesami produkcyjnymi (handel detaliczny, gastronomia, obsługa ludności i przedsiębiorstw, opieka zdrowotna, sport i rekreacja).

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 7

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,

2) teren zabudowy usługowo – mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN,U**
3) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem **U**,
4) teren urządzeń energetyki z zielenią urządzoną oznaczony symbolem **E,Z**,
5) tereny istniejących dróg publicznych lokalnych oznaczone symbolami **1KDL** i **2KDL**,
6) teren projektowanej drogi wewnętrznej oznaczony symbolem **KDW**.

2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi projektowanej zabudowy.

§ 8

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) dla kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów wprowadza się nakaz:
      a) lokalizacji budynków związanych z podstawową funkcją terenu jako wolnostojących, usytuowanych w sposób tworzący czytelną, ustaloną w planie linię zabudowy,
      b) stosowania rozwiązań architektonicznych (dla realizacji budynków, ogrodzeń, małej architektury) uwzględniających konieczność harmonijnego wkomponowania nowych elementów w otoczenie z uwzględnieniem ich położenia i ekspozycji,
      c) ujednolicenia formy, wystroju architektonicznego i skali projektowanych obiektów oraz elementów zagospodarowania w granicach jednej działki budowlanej,
      d) realizacji dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o układzie kalenicowym, z możliwością stosowania lukarn,
      e) stosowania kolorystyki tynków o niskiej intensywności zabarwienia i kolorów pokryć dachowych nawiązujących do naturalnego koloru dachówki ceramicznej (z dopuszczeniem stosowania kolorów ciemnych grafitu i brązu).
   2) dla realizacji ogrodzeń ustala się nakaz:
      a) stosowania od strony dróg, ogrodzeń wyłącznie ażurowych, z wykluczeniem realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
      b) lokalizacji ogrodzeń o wysokości max. 1,8m.
   3) dla urządzeń reklamowych (wyłącznie w postaci szyldów lub tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 2,0m^2, związanych bezpośrednio działalnością prowadzoną w obrębie działki) ustala się możliwość umieszczania:
      a) na ogrodzeniach, przy czym górna krawędź szyldu lub tablicy nie może przekraczać wysokości ogrodzenia,
      b) na budynkach, do wysokości gzymsu pierwszej kondygnacji.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące ogólne zasady kształtowania zieleni:
   1) obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej równolegle z podstawową funkcją terenu z zaleceniem stosowania zieleni zwartej (żywopłotowej) wzdłuż granic terenów o różnym sposobie użytkowania,
   2) nakaz kształtowania szpalerów drzew wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych.
3. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz:
   1) umieszczania reklam wielkogabarytowych typu billboard,
   2) prowadzenia działalności gospodarczej w budynkach zabudowy towarzyszącej,
   3) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy,
   4) lokalizacji baz transportowych, składów, magazynów, instalacji i urządzeń do odzysku (w tym recyklingu) oraz unieszkodliwiania odpadów,
   5) realizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 10,0m.

§9

1. W zakresie ochrony środowiska określa się następujące zasady zagospodarowania obszaru objętego planem:
   1) ustala się ochronę wód podziemnych przed zanieczyszczeniem i wprowadza się zakaz:
      a) odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do gruntu a w szczególności ścieków opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych narażonych na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi,
      b) realizacji indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków,
      c) składowania odpadów komunalnych i przemysłowych.
   2) ustala się nakaz selektywnego zbierania odpadów komunalnych w celu ich przygotowania do przewiezienia do miejsca odzysku lub unieszkodliwienia, w sposób gwarantujący ochronę środowiska gruntowo – wodnego przed zanieczyszczeniami; ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z Planem gospodarki odpadami dla gminy Praszka,
   3) dla zapewnienia ochrony akustycznej ustala się maksymalne dopuszczalne poziomy hałasu:
      a) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      b) dla terenów oznaczonych symbolami MN,U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
   4) dla ochrony powietrza i ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, wprowadza się nakaz stosowania niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej (gaz, olej opałowy, energia elektryczna, kolektory słoneczne, itp.) z dopuszczeniem nowoczesnych wysokosprawnych źródeł opalanych paliwem stałym,

5) masy ziemne usuwane, przemieszczane w związku z realizacją inwestycji winny zostać rozprowadzone na powierzchni terenu a ich nadmiar zagospodarowany do rekultywacji powierzchni ziemi innych terenów niekorzystnie przekształconych.

2. Na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz prowadzenia działalności gospodarczej powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska lub powodującej zakłócenia w korzystaniu z terenów sąsiednich a w szczególności związanej z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

§10

1. Powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym oraz obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają:
   1) istniejące drogi gminne lokalne:
      a) ul. Mickiewicza (objęta granicami planu), oznaczona na rysunku planu symbolem **1KDL**,
      b) ul. Kolorowa (część pasa drogowego objęta granicami planu), oznaczona na rysunku planu symbolem **2KDL**,
   2) projektowana droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDW**.
2. Dla terenów dróg lokalnych ustala się:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m,
   2) program przekroju: jedna jezdnia dwukierunkowa z dwoma pasami ruchu i obustronnymi chodnikami; dopuszcza się możliwość lokalizacji przyulicznych miejsc postojowych,
   3) dostępność: na skrzyżowaniach i zjazdami indywidualnymi oraz publicznymi.
3. Dla projektowanej drogi wewnętrznej ustala się:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m,
   2) program przekroju: ciąg pieszo-jezdny w strefie zamieszkania; wymagana realizacja placu manewrowego umożliwiającego nawracanie pojazdów,
   3) dostępność: zjazdami indywidualnymi.
4. W pasach drogowych dróg lokalnych dopuszcza się możliwość prowadzenie ścieżek rowerowych.
5. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek dostosowania rozwiązań komunikacyjnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
6. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z drogami z zachowaniem zasad ich rozmieszczenia, w tym wzajemnych odległości określonych w obowiązujących przepisach szczególnych i normach.
7. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady obsługi parkingowej:
   1) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki budowlanej pełnego zapotrzebowania na miejsca postojowe,
   2) ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc postojowych:

a) dla budynków mieszkalnych – 2 miejsca postojowe (w tym jedno miejsce poza garażem),
b) dla usług i zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej (w zależności od prowadzonej działalności):
- 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w lokalach gastronomicznych (bar, kawiarnia, pub, restauracja),
- 2 miejsca postojowe na 1 gabinet lekarski,
- 1,5 miejsca na jedno stanowisko przeznaczone dla obsługi klienta w gabinetach kosmetycznych, odnowy biologicznej, zakładach fryzjerskich,
- 1 miejsce postojowe na 30m^2 powierzchni całkowitej innych usług i 1 miejsce na 3 zatrudnionych na jedną zmianę.

§11

1. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) zapatrzenie w wodę: z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej; nowe odcinki sieci o przekroju zabezpieczającym potrzeby przeciwpożarowe należy wyposażyć w hydranty zewnętrzne,
   2) odprowadzenie ścieków bytowych: do miejskiej, przewidzianej do rozbudowy, istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej; wprowadza się zakaz lokalizacji indywidualnych urządzeń do gromadzenia ścieków,
   3) odprowadzenie wód opadowych: z dachów - na własny teren nieutwardzony, z dopuszczeniem zastosowania rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości; z powierzchni utwardzonych, dróg i parkingów – do istniejącego miejskiego systemu kanalizacji deszczowej przy czym wody opadowe z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia wymagają uprzedniego oczyszczenia do poziomu określonego w przepisach odrębnych,
   4) zaopatrzenie w gaz – z istniejących, możliwych do rozbudowy sieci, w ul. Kolorowej i ul. Mickiewicza,
   5) zaopatrzenie w energię elektryczną – w oparciu o istniejące linie kablowe i urządzenia elektroenergetyczne, zgodnie z zasadami ustawy Prawo energetyczne,
   6) zaopatrzenie w energię cieplną - z indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa gazowe, płynne, energię elektryczną lub wysokosprawne źródła ciepła na paliwo stałe,
   7) gospodarowanie odpadami – po segregacji i czasowym przechowywaniu w szczelnych zbiornikach znajdujących się na każdej działce, wymagany systematyczny wywóz odpadów na gminne składowisko odpadów komunalnych.
2. Ustala się następujące ogólne zasady budowy systemów infrastruktury technicznej:
   1) lokalizacja nowych elementów infrastruktury technicznej pod ziemią, w pasach istniejących i projektowanych dróg; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sytuowanie wybranych elementów sieci poza pasem drogowym, pod warunkiem zachowania odległości

określonej w przepisach szczególnych od linii zabudowy projektowanych obiektów,
2) zachowuje się przebieg istniejących sieci; w przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej dopuszcza się możliwość ich przebudowy i przełożenia z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych.

§12

1. Warunkiem realizacji zagospodarowania na obszarze objętym planem jest przeprowadzenie podziału terenu, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
2. Dla terenów wyznaczonych w planie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 850,0m^2; przebieg granic projektowanych działek określono na rysunku planu z tolerancją do 5,0m.
3. Na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz łączenia wyznaczonych w planie działek budowlanych i wtórnego ich podziału.

§13

Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się zachowanie istniejącego sposobu zabudowy, zagospodarowania i wykorzystywania terenów znajdujących się w granicach planu.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla wyodrębnionych terenów

§14

1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **MN** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi wbudowane tj. zajmujące mniej niż 30% powierzchni całkowitej budynku, zabudowa towarzysząca, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia budowlane, mała architektura, zieleń.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
   1) nieprzekraczalne linie zabudowy – 10,0m od osi projektowanej drogi wewnętrznej i 8,0m od krawędzi jezdni ul. Kolorowej, zgodnie z ustaleniami rysunku planu,
   2) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy w granicach wyznaczonych działek budowlanych – maksymalnie 30%,
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 50% powierzchni wyznaczonej działki budowlanej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   1) dla budynków mieszkalnych:
      a) maksymalna wysokość – do 9,0m mierząc od najniższego poziomu terenu w obrysie budynku do najwyższego punktu w kalenicy,

ograniczona do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze mieszkalne; wysokość poziomu podłogi nad poziomem terenu – maksymalnie do 1,2m,
b) szerokość elewacji frontowej - min. 10,0m,
c) dachy – wysokie, symetryczne o nachyleniu połaci 30^0 – 45^0 z kalenicą równoległą do osi projektowanej drogi wewnętrznej,

2) dla budynków zabudowy towarzyszącej (budynki gospodarcze, garaże):
a) maksymalna wysokość – do 6,0m nad poziomem terenu, w tym jedna kondygnacja nadziemna i poddasze użytkowe,
b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie do 50m^2,
c) dachy – jedno- i dwuspadowe o nachyleniu połaci do 35^0.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:
1) kształt bryły budynków mieszkalnych – horyzontalny (wysokość obiektu nie może być większa od jego szerokości)
2) w granicach wyznaczonej w planie działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego i jednego budynku zabudowy towarzyszącej,
2) dopuszcza się usytuowanie budynków zabudowy towarzyszącej bezpośrednio przy granicy działek, jako zabudowy zbliźniaczonej z zabudową tego samego rodzaju na działkach sąsiednich,
3) dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn, nawiązujących formą do kształtu dachu; łączna powierzchnia lukarn – max. 1/3 powierzchni dachu,
4) wprowadza się zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych względem siebie w pionie i w poziomie,
5) obsługa komunikacyjna – jednym zjazdem indywidualnym, wyłącznie z projektowanej drogi wewnętrznej,

§15

1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **MN,U** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa,
2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa towarzysząca, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia budowlane, mała architektura, zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
1) obowiązująca linia zabudowy – 10,0m od krawędzi jezdni ul. Mickiewicza,
2) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy – maksymalnie 40%,
3) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 20% powierzchni terenu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
1) dla budynku mieszkalnego:
a) maksymalna wysokość – do 9,0m mierząc od najniższego poziomu terenu w obrysie budynku do najwyższego punktu w kalenicy,

ograniczona do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze mieszkalne; wysokość poziomu podłogi nad poziomem terenu – maksymalnie do 1,2m,
c) dach – wysoki, symetryczny, o nachyleniu połaci 30^0 – 45^0 z kalenicą równoległą do osi ul. Mickiewicza,
2) dla budynku usługowego ustala się:
a) maksymalna wysokość – do 9,0m nad poziomem terenu, ograniczona do dwóch kondygnacji nadziemnych,
b) powierzchnia zabudowy – do 250,0m^2,
c) dach – symetryczny, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 30^0 – 45^0.
3) dla budynku zabudowy towarzyszącej:
a) maksymalna wysokość – do 6,0m nad poziomem terenu, w tym jedna kondygnacja nadziemna i poddasze użytkowe,
b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie do 60m^2,
c) dach – jedno- lub dwuspadowy o nachyleniu połaci do 35^0.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
1) dopuszcza się możliwość lokalizacji jednego obiektu o funkcji mieszkaniowo – usługowej, pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w pkt. 2,
2) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego obiektu zabudowy towarzyszącej; usytuowanie takiego obiektu bezpośrednio przy granicy terenu, możliwe wyłącznie w przypadku zbliźniaczenia z budynkiem tego samego rodzaju, usytuowanym na działce sąsiedniej,
3) obsługa komunikacyjna – zjazdem z ul. Mickiewicza,
4) wyklucza się prowadzenie działalności wytwórczej, handlu hurtowego oraz lokalizację stacji paliw (w tym na gaz płynny).

§16

1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **U** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa
2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa towarzysząca, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia budowlane, mała architektura, zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
1) obowiązująca linia zabudowy – 10,0m od krawędzi jezdni ul. Mickiewicza,
2) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy - maksimum 40%,
3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość – do 9,0m nad poziomem terenu, ograniczona do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się realizację obiektu w formie zwartego zespołu pawilonów handlowych,

b) powierzchnia zabudowy – do 400,0m^2,
c) dach – symetryczny, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 40^0.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
   1) zabudowę należy realizować w formie zwartej pierzei z dopuszczeniem urozmaicenia elewacji poprzez zastosowanie ryzalitów, wykuszy i innych elementów kanonu architektonicznego,
   2) zabudowę towarzyszącą należy lokalizować na zapleczu obiektu o funkcji podstawowej, przy czym powierzchnia wszystkich obiektów zabudowy towarzyszącej w granicach terenu nie może przekroczyć 80,0m^2; gabaryty obiektów – wysokość – do 6,0m, dachy – jednospadowe o nachyleniu do 30^0,
   3) w uzasadnionym wypadku dopuszcza się możliwość kształtowania zabudowy (w tym w bezpośrednim sąsiedztwie granicy terenu) jako kontynuacji zagospodarowania terenów sąsiednich o funkcji usługowo – handlowej, nie objętych planem; wymagane uwzględnienie ustaleń określonych w pkt. 2;
   4) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej i usług, powodujących konieczność obsługi przez samochody o masie całkowitej powyżej 3,5t oraz lokalizację obiektów produkcyjnych i stacji paliw (w tym na gaz płynny).
   5) obsługa komunikacyjna - zjazdami z ul. Mickiewicza.

§17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E,Z** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe – urządzenia energetyki (istniejąca stacja transformatorowa) z zielenią urządzoną,
   2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia budowlane, mała architektura.
2. Ustala następujące zasady zagospodarowania terenu:
   1) zachowuje się lokalizację istniejącej stacji transformatorowej z dopuszczeniem jej wymiany, rozbudowy lub przebudowy, pod warunkiem zachowania lub ograniczenia istniejącego oddziaływania na tereny sąsiednie; wymagana realizacja utwardzonego dojazdu i niezbędnych miejsc postojowych,
   2) wprowadza się nakaz realizacji wokół obiektu stacji, zespołu zieleni urządzonej z elementami małej architektury, akcentami plastycznymi, oświetleniem; dopuszcza się nasadzenia drzew, ozdobnych krzewów i urządzenie rabat kwiatowych,
   3) obsługa komunikacyjna – zjazdem z ul. Mickiewicza.

ROZDZIAŁ IV

Przepisy końcowe.

§ 18

Ustala się następujące zasady etapowania realizacji ustaleń planu:

1) etap I - realizacja zagospodarowania i zabudowy terenów położonych wzdłuż ul. Mickiewicza, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN,U**, **U**, **E,Z**,
2) etap II - realizacja zabudowy mieszkaniowej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** (wymagana realizacja odcinków sieci infrastruktury technicznej t.j. sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna).

§ 19

Określa się, na terenach określonych w planie, stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Praszka.

§ 21

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.