MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. GŁÓWNEJ I UL.PROJEKTOWANEJ W PRZEDMOŚCIU

Praszka 2007 r.

UCHWAŁA NR 156/XVI/2008
RADY MIEJSKIEJ w PRASZCE
z dnia 28 kwietnia 2008r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Głównej i ul. Projektowanej w Przedmościu

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 dla terenu położonego w rejonie ul. Głównej i ul. Projektowanej w Przedmościu

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 : 1000, 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 niezabudowany, położony w południowej części miejscowości Przedmość, po wschodniej stronie drogi powiatowej.
2. Celem planu jest ustalenie zasad przekształceń zagospodarowania terenu umożliwiających 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 ochrony dziedzictwa kulturowego, 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
   2) 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) zasięg strefy ochrony archeologicznej,
   5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią jego ustaleń.

§ 5

1. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy tych terenów, 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) terenie inwestycji – należy przez to rozumieć teren objęty pozwoleniem na budowę i projektem jego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych,
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 i zbiorowej, nie będącą produkcją, w szczególności handel detaliczny, gastronomia, biura, działalność rzemieślnicza i serwisowa, działalność związana z zaspokajaniem potrzeb ludności w zakresie zdrowia, urody, sportu, rekreacji i kształcenia.

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 **1MN** i **2MN**,
   2) teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN,U**,
   3)teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**,

4)teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem **KX**.

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) stosowania rozwiązań architektonicznych (dla realizacji budynków, ogrodzeń, małej architektury) uwzględniających konieczność harmonijnego wkomponowania nowych elementów w otoczenie z uwzględnieniem ich położenia i ekspozycji,
      b) ujednolicenia formy, wystroju architektonicznego i skali projektowanych obiektów oraz elementów zagospodarowania w granicach jednej działki budowlanej,
      c) realizacji dachów symetrycznych dwuspadowych 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 obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej równolegle z podstawową funkcją terenu z zaleceniem stosowania zieleni zwartej (żywopłotowej) wzdłuż granic terenów o różnym sposobie użytkowania.
3. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz:
   1) lokalizacji baz transportowych, składów, magazynów, instalacji i urządzeń do odzysku (w tym recyklingu) oraz unieszkodliwiania odpadów,
   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) realizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 10,0m,
5) umieszczania reklam wielkogabarytowych typu billboard,

§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:
      a) zakaz 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) zakaz 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 jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   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 i usług powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska lub powodujących 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. Wprowadza się ochronę obszaru ujętego w ewidencji zabytków jako stanowisko archeologiczne nr 29, oznaczonego na rysunku planu jako strefa ochrony archeologicznej.
2. W granicach strefy, prowadzenie wszelkich prac naruszających strukturę gruntu, mogących mieć wpływ na uszkodzenie lub zniszczenie zabytku

archeologicznego wymaga:

1) zawiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zamiarze ich prowadzenia,

2) prowadzenia tych prac pod nadzorem archeologicznym, w trybie przepisów odrębnych.

§11

1. Powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym oraz obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają:
   1) ul. Projektowana – gminna droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDD**,
   2) ul. Główna – droga powiatowa nr 1909 O relacji Praszka – Przedmość – Skomlin (nie objęta granicami planu).
2. Zachowuje się, w formie ciągu pieszo – jezdnego, przebieg i parametry istniejącej drogi dojazdowej do gruntów rolnych, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KX**.
3. 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.
4. W liniach rozgraniczających ul. Projektowanej dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z drogą z zachowaniem zasad ich rozmieszczenia, w tym wzajemnych odległości określonych w przepisach szczególnych i normach.
5. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek dostosowania rozwiązań komunikacyjnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§12

1. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) zapatrzenie w wodę: z istniejącej, przewidzianej do rozbudowy, gminnej sieci wodociągowej; nowe odcinki sieci o przekroju

zabezpieczającym potrzeby przeciwpożarowe należy wyposażyć w hydranty zewnętrzne,
2) odprowadzenie ścieków bytowych: do gminnej, przewidzianej do realizacji, sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu jej realizacji dopuszcza się możliwość stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków z okresowym wywozem nieczystości do gminnej oczyszczalni ścieków,
3) odprowadzenie wód opadowych: do projektowanej kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem odprowadzenia wód opadowych nie narażonych na zanieczyszczenie na własny teren nieutwardzony, z możliwością zastosowania rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości np. studni chłonnych,
4) zaopatrzenie w energię elektryczną – w oparciu o istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne, zgodnie z zasadami ustawy Prawo energetyczne;
5) zaopatrzenie w energię cieplną - z indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa gazowe, płynne, energię elektryczną lub wysokosprawne źródła ciepła na paliwo stałe,
6) 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 pasie drogi dojazdowej; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sytuowanie wybranych elementów sieci poza pasami drogowym ul. Projektowanej i ul. Głównej, pod warunkiem zachowania odległości określonej w przepisach szczególnych od linii zabudowy projektowanych obiektów,
2) zachowuje się przebieg istniejących sieci prowadzonych wzdłuż ul. Głównej; w przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej dopuszcza się możliwość ich przebudowy i przełożenia z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych.

§13

1. Ustala się następujące szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN i MN,U** zachowuje się istniejący podział na działki budowlane,
2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2MN** ustala się:
a) minimalna powierzchnia działki – 900,0m^2,
b) maksymalna powierzchnia działki – 1500,0m^2,
b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0m,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadle do osi ul. Projektowanej; orientacyjny przebieg granic projektowanych działek określono na rysunku planu.

2. Na terenach oznaczonych symbolami 1MN i MN,U dopuszcza się możliwość wydzielenia nowych działek wyłącznie w celu powiększenia powierzchni działki dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 1500,0m^2 z zachowaniem kąta położenia granic prostopadle do osi ul. Projektowanej.
3. Dopuszcza się możliwość łączenia działek w granicach terenu oznaczonego symbolem MN,U, dla lokalizacji zabudowy usługowej i mieszkaniowo – usługowej.

§14

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

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla wyodrębnionych terenów

§15

1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem **1MN** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa towarzysząca, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia budowlane, mała architektura, zieleń.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10,0m od osi ul. Projektowanej, zgodnie z ustaleniami rysunku planu,
   2) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy – maksymalnie 30%,
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 50% powierzchni 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. 9,0m,
      c) dachy – wysokie, symetryczne o nachyleniu połaci 30^0 – 45^0.
   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 – dwuspadowe o nachyleniu połaci do 35^0 z dopuszczeniem jednospadowych dla zabudowy zbliźniaczonej.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) na działkach o szerokości frontu mniejszej niż 20,0m, dopuszcza się możliwość sytuowania budynków mieszkalnych zbliźniaczonych z budynkami o tej samej funkcji na działce sąsiedniej,
2) na terenie objętym inwestycją dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku zabudowy towarzyszącej,
2) dopuszcza się lokalizację budynków zabudowy towarzyszącej w linii rozgraniczającej ciągu pieszo – jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KX i bezpośrednio przy granicy działek, pod warunkiem zbliźniaczenia z zabudową tego samego rodzaju,
3) dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn, nawiązujących formą do kształtu dachu,
4) wprowadza się zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych względem siebie w pionie i w poziomie,
5) obsługa komunikacyjna – jednym zjazdem indywidualnym z ul. Projektowanej,

§16

1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem **2MN** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa towarzysząca, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia budowlane, mała architektura, zieleń.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10,0m od osi ul. Projektowanej i 12,0m od krawędzi jezdni ul. Głównej, zgodnie z ustaleniami rysunku planu,
   2) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy – maksymalnie 25%,
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 50% powierzchni 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 – dwuspadowe o nachyleniu połaci do 35^0 z dopuszczeniem jednospadowych dla zabudowy zbliźniaczonej.

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 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 z ul. Projektowanej,

§17

1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **MN,U** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo – 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 osi ul. Projektowanej i 12,0m od krawędzi jezdni ul. Głównej, zgodnie z rysunkiem planu,
   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 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 – do 16,0m,
      c) dach – wysoki, symetryczny, o nachyleniu połaci 30^0 – 45^0,
   2) dla budynków usługowych ustala się:
      a) maksymalna wysokość – do dwóch kondygnacji nadziemnych i do 9,0m nad poziomem terenu, w tym do 7,5m dla budynku ze stropodachem,
      b) powierzchnia zabudowy – do 400,0m^2,
      c) dach – symetryczny, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 30^0 – 45^0 lub stropodach,
   3) dla budynków 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 wyłącznie usługowej lub mieszkaniowo – usługowej, dla którego terenem inwestycji jest cały teren MN,U, pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w pkt. 2,
   2) obsługa komunikacyjna – zjazdami z ul. Projektowanej; dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo – usługowej dopuszcza się możliwość lokalizacji zjazdu publicznego z ul. Głównej,
   3) wyklucza się prowadzenie działalności wytwórczej, handlu hurtowego, giełdowego oraz lokalizację stacji paliw (w tym na gaz płynny).

§18

1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **KDD** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe – pas drogowy drogi dojazdowej,
   2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, oświetlenie, zieleń.
2. Ustala następujące zasady zagospodarowania terenu:
   1) kategoria drogi – gminna; klasa techniczna – dojazdowa,
   2) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0m,
   3) program przekroju – jedna jezdnia dwukierunkowa z dwoma pasami ruchu z dopuszczeniem drogi bez wyodrębnionej jezdni i chodników,
   3) skrzyżowanie z innymi drogami – zwykłe nieskanalizowane o poszerzonym wlocie,
   3) dostępność – zjazdami indywidualnymi.
3. W liniach rozgraniczających, dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z drogą.

§19

1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **KX** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo – jezdny,
   2) przeznaczenie dopuszczalne – elementy wyposażenia technicznego, zieleń.
2. Zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających i dotychczasową funkcję drogi dojazdowej do gruntów rolnych.

ROZDZIAŁ IV
Przepisy końcowe.

§ 20

Określa się następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:
1) dla terenów oznaczonych symbolem 1MN - 30%,

2) dla terenów oznaczonych symbolami 2MN, MN,U, - 20%.

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Praszka.

§ 22

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