

Informacja dodatkowa:

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu wyrokiem z dnia 12.07.2018 sygn. akt II SA/Wr 381/18 stwierdził nieważność uchwały w zakresie §7 pkt 1 lit. „o” i §8 pkt 3.

UCHWAŁA NR XLIII/263/2017
Rady Miasta i Gminy Prochowice
z dnia 29 listopada 2017 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów
w obrębie wsi Golanka Dolna w gminie Prochowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz.1875) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miasta i Gminy Prochowice Nr XIX/111/2016 z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie wsi Golanka Dolna w gminie Prochowice oraz uchwały Rady Miasta i Gminy Prochowice Nr XXI/127/2016 z dnia 27 kwietnia 2016 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie wsi Golanka Dolna w gminie Prochowice, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Prochowice, Rada Miasta i Gminy Prochowice uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszary w granicach określonych na załącznikach graficznych nr 1 - 4 do Uchwały Rady Miasta i Gminy Prochowice Nr XIX/111/2016 z dnia 26 lutego 2016 r. oraz na załączniku graficznym do Uchwały Rady Miasta i Gminy Prochowice Nr XXI/127/2016 z dnia 27 kwietnia 2016r.

§ 2.1. Integralną częścią uchwały są rysunki planu w skali 1 : 1 000, stanowiące załączniki nr 1 - 5.

2. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 6.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 7.

§3.1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami nr 1 - 5;
- 2) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 3) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;

- 4) przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia lub określona odległość w tekście planu wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków w przypadkach ich budowy z wyłączeniem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
 - 6) usługi nieuciążliwe – usługi, obejmujące działalność, która nie jest zaliczana, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) strefa „OW” ochrony archeologicznej;
 - 6) strefa ochrony układu historycznego wsi;
 - 7) granica strefy ochrony sanitarnej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunkach planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§5.1. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§6. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem MN dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem MN nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) obszar planu objęty załącznikami nr 1, 2, 3 i 4 znajduje się w zasięgu GZWP 319 – „Subzbiornik Prochowice-Środa Śląska” dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obszar planu objęty załącznikiem nr 5 znajduje się w zasięgu złoża brunatnego Legnica – pole Wschodnie WB 441 dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w związku z położeniem terenów zawartych na załącznikach 3, 4 i 5 na obszarze zabytkowego układu ruralistycznego, oznaczonych na rysunku planu strefą ochrony historycznego układu wsi, ustala się konieczność przestrzegania następujących zasad dotyczących nowej zabudowy:
 - a) budynki na rzucie wydłużonego prostokąta;
 - b) dla budynków mieszkalnych symetryczne dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami;
 - c) pokrycie dachów budynków mieszkalnych dachówką ceramiczną lub betonową matową w kolorze ceglastym, czerwonym;
 - d) dla budynków mieszkalnych kąt nachylenia połaci dachowych od 38 ° do 45°;
 - e) elewacje budynków mieszkalnych tynkowane, z dopuszczeniem cegły klinkierowej;
 - f) w budynkach mieszkalnych zakaz stosowania ukośnych przypór;
 - g) w budynkach mieszkalnych zakaz stosowania sidingu na elewacjach;
 - h) zakaz budowania budynków mieszkalnych z nieotynkowanych bali drewnianych;
 - i) w budynkach mieszkalnych zakaz stosowania zewnętrznych podpór o przekroju koła, elipsy;
 - j) w budynkach mieszkalnych zakaz stosowania wieżyczek i baszt;
 - k) dopuszczalna wysokość budynków jednorodzinnych – 9 m;
 - l) dopuszczalna wysokość budynków gospodarczych, garaży, altan 6 m;
 - m) zakaz sytuowania budowli typu silosy;
 - n) zakaz sytuowania wież-masztów antenowych;
 - ~~o) zakaz stosowania ogrodzeń z paneli betonowych oraz paneli z ażurowej blachy;~~
 - p) dla budynków i budowli gospodarczych w tym garaży, wiat, altan dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 ° do 45 °, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami oraz dachy pulpitowe płaskie, które mogą być kryte papą w kolorze szarym lub grafitowym lub blachą kładzioną na rąbek, w kolorze naturalnym szarym lub grafitowym;
- 2) w strefie „OW” ochrony archeologicznej, dla robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

§8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) na terenie dróg publicznych, w obrębie linii rozgraniczających, zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych funkcjonalnie z drogą, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się zieleń urządzoną oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- ~~3) wzdłuż dróg publicznych zakaz budowy prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.~~

§9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni przydomowych;

- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, do systemu kanalizacji deszczowej,
 - b) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych,
 - c) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym,
 - d) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. c;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
 - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych jako obiekty wolnostojące lub wbudowane,
 - d) nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy realizować wyłącznie jako linie kablowe;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł lub lokalnych grupowych kotłowni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
 - a) z istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać w formie linii kablowych,
 - c) dopuszcza się skablowanie istniejących linii napowietrznych;
- 8) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN i U:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
 - 1000m² dla terenów oznaczonych symbolem MN,
 - 2500m² dla terenów oznaczonych symbolem U,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 2) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 1m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10° do 90°.

§11. Ze względu na brak przedmiotu ustaleń planu nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 12. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla wszystkich terenów z wyjątkiem terenu U, dla którego ustala się stawkę procentową 15%.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§13.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od MN1 do MN9 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zabudowa usługowa stanowiąca nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, po wejściu w życie niniejszej uchwały, nie może być mniejsza niż 900m²,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od 0,1 do 0,3,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 65%,
 - d) na terenach MN1, MN2, MN3, MN4, MN5 wysokość budynków nie może przekraczać 10m,
 - e) na terenach MN6, MN7, MN8, MN9 wysokość budynków nie może przekraczać 9m
 - f) na terenach MN1, MN2, MN3, MN4, MN5 dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 25°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - g) na terenach MN6, MN7, MN8, MN9 dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub betonową matową w kolorze ceglastym, czerwonym;
 - h) na terenach MN1 , MN2, MN3, MN4, MN5 dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
 - i) istniejące budynki mogą być rozbudowywane z zachowaniem dotychczasowej wysokości, formy i pokrycia dachu,
 - j) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40m² p. u. usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
 - 2) w zakresie linii zabudowy - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - a) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D i DP z wyjątkiem terenu MN6, dla którego wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od terenu KDD2 ,

- b) 6m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne;
 - c) dla terenu MN4 – 6m od północnej granicy terenu;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

§14.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe na zabudowę usługową;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej terenu;
- 4) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m;
- 6) maksymalna liczbę kondygnacji nie większa niż 2;
- 7) symetryczne dach dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami;
- 8) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub betonową matową;
- 9) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki na elewacjach budynków;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej teren od strony północnej oraz od terenu oznaczonego symbolem KDW10, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 0,5 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 12) w ramach miejsc do parkowania, o których mowa w pkt. 6 należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 13) wyznacza się granicę strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od istniejącego w sąsiedztwie cmentarza, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne.

§15. Dla terenów oznaczonych symbolami R ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny rolnicze .

§16. Dla terenów oznaczonych symbolami WS ustala się przeznaczenie podstawowe tereny wód powierzchniowych, cieki i rowy.

§17.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDD1 do KDD4 ustala się przeznaczenie podstawowe na drogi publiczne kl. D.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) KDD1 – 12m;
- 2) KDD2, KDD3 i KDD4 – 8m.

§18.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDW1 do KDW10 ustala się przeznaczenie podstawowe na drogi wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące parametry:

1) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW7, KDW8 – 8m,
- b) KDW5, KDW6, KDW9 – 6m,
- c) KDW10 od 14 do 20m.

2) na skrzyżowaniach narożne ścięcia liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) na zakończeniu dróg nieprzelotowych place manewrowe zgodnie z rysunkiem planu.

§19.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDP1 i KDP2 ustala się przeznaczenie podstawowe na ciągi pieszo-jezdne.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prochowice.

§21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.