

UCHWAŁA NR XXXVI/217/2017

Rady Miasta i Gminy Prochowice

z dnia 31 maja 2017 roku

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miasta i Gminy Prochowice Nr XIX/110/2016 z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie wsi Cichobórz 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszary w granicach określonych na załącznikach graficznych nr 1 - 3 do Uchwały Rady Miasta i Gminy Prochowice Nr XIX/111/2016 z dnia 26 lutego 2016 r.

§ 2.1. Integralną częścią uchwały są rysunki planu w skali 1 : 1 000, stanowiące załączniki nr 1 - 3.

2. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 4.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 5.

§3.1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami nr 1 - 3;
- 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;

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. 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 i 3 znajduje się w zasięgu GZWP 319 – „Subzbiornik Prochowice-Środa Śląska” 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) wszelkie działania na obszarze stanowiska nr 1/24/77-22 punkt osadniczy – pradzieje, ślad osadnictwa – późne średniowiecze należy podejmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków objętych opracowaniem planu oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie ochronie podlegają nawarstwienia archeologiczne i znajdujące się w nich wytwory bądź ślady egzystencji i działalności człowieka albo zabytki ruchome 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) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej;
- 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 kablowe;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę zbiorników na gaz płynny;
- 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:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000m²,
 - 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) 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.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§13.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od MN1 do MN2 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) wysokość budynków nie może przekraczać 10m,
 - e) dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - f) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
 - g) istniejące budynki mogą być rozbudowywane z zachowaniem dotychczasowej wysokości, formy i pokrycia dachu,
 - h) 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) 14m od linii rozgraniczających drogi KDL1,
 - b) 8m od linii rozgraniczających drogi KDL3,
 - c) 6m od linii rozgraniczających drogi KDW;

§14.1. Dla terenu oznaczonego symbolem US ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny usług sportu i rekreacji,

2. Na terenie, o którym 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 3500m²,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy min 0,0 max 0,2,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%,
 - d) wysokość budynków nie może przekraczać 10m,
 - e) dachy dowolne;
 - f) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 5, 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 odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi KDD1.

§15. Dla terenów oznaczonych symbolami R1 i R2 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny rolnicze .

§16. Dla terenu oznaczonego symbolem ZL ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny lasów.

§17.1. Dla terenu oznaczonego symbolem KS ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny parkingów i obsługi komunikacji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy min 0,0, max 0,1:
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%:
 - c) wysokość budynków nie może przekraczać 4m,
 - d) dachy dowolne;
- 2) w zakresie linii zabudowy - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach 6m od terenów KDD1 i KDL2.

§18.1. Dla terenów oznaczonych symbolem KDL1, KDL2 i KDL3 ustala się przeznaczenie podstawowe na drogi publiczne kl. L.

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

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych symbolem KDD1 ustala się przeznaczenie podstawowe na drogi publiczne klasy D.

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

§ 20.1. Dla terenów oznaczonych symbolem KDW ustala się przeznaczenie podstawowe na drogi wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 12 m.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

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

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

Przewodnicząca Rady Miasta
i Gminy Prochowice

Maria Maćkowiak