

**Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 28 czerwca 2016 r. (sygn. akt II SA /Wr 179/16) stwierdza nieważność:**

- części tekstowej i graficznej odnoszącej się do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN, w zakresie w jakim wykracza on poza granice obszaru objętego planem wyznaczone załącznikiem nr 1 do uchwały nr XLIX/281/2014 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie wsi Rogów Legnicki w gminie Prochowice;
- części tekstowej i graficznej odnoszącej się do terenu oznaczonego symbolem 4R;
- §10 ust. 5 we fragmencie: „sieci gazowej oraz”;
- § 10 ust. 7 pkt 1 we fragmencie: „i projektowanej”;
- §10 ust. 7 pkt 2 we fragmentach: „budowę oraz rozbudowę i modernizację istniejących sieci elektroenergetycznych” i „i przełożenie”;
- §10 ust. 7 pkt 3 we fragmencie: „przy czym dla sieci średniego napięcia, w przypadku braku możliwości technicznych dopuszcza się realizację w formie linii napowietrznych”;
- §10 ust. 8 we fragmencie: „W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się budowę oraz rozbudowę i modernizację linii kablowych telekomunikacyjnych”;
- §2 pkt 10 we fragmencie: „drogi wewnętrzne”;
- §4 ust. 1 pkt 3 lit. f we fragmencie: „drogi wewnętrzne oraz”.

**Uchwała Nr XIII/64/2015  
Rady Miasta i Gminy Prochowice  
z dnia 30 września 2015r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.) oraz zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/281/2014 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie wsi Rogów Legnicki w gminie Prochowice, zmienioną Uchwałą Nr VI/33/2015 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 25 marca 2015r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Prochowice, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie wsi Rogów Legnicki w gminie Prochowice, zwany dalej planem.

Rozdział I

USTALENIA OGÓLNE

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie wsi Rogów Legnicki w gminie Prochowice.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1: 1000, obejmujący obszar I;
- 2) załącznik nr 2 - rysunek planu w skali 1: 1000, obejmujący obszar II;

- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 5) załączniki nr 3 i 4, o których mowa w pkt. 3 i 4, nie są ustaleniami planu.

§2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o :

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunki stanowiące załączniki do niniejszej uchwały;
- 3) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz 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;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych, zajmujące nie mniej niż 60% sumy powierzchni użytkowej projektowanych budynków lub 60% powierzchni działki; w przypadku istniejących obiektów o funkcji odmiennej niż wskazana w planie, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia oraz nadbudowę, rozbudowę, przebudowę i odbudowę istniejących budynków;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie, realizowane wg następujących zasad:
  - a) przeznaczenie realizowane w formie wbudowanej - na maksymalnie 40% sumy powierzchni użytkowej budynków,
  - b) zainwestowanie niekubaturowe dopuszcza się - na maksymalnie 40% powierzchni działki,
  - c) przeznaczenie realizowane w formie osobnego budynku o powierzchni użytkowej stanowiącej nie więcej niż 40% sumy powierzchni użytkowej wszystkich budynków przeznaczenia podstawowego zlokalizowanych na działce.
- 6) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym przeznaczenia terenu i numerem symbolu literowego;
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wg przepisów odrębnych;
- 8) wskaźniku zabudowy - należy przez to rozumieć zgodnie ze studium procentowy stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni nieruchomości;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą położenie budynków w taki sposób, że ściana zewnętrzna budynku nie może przekroczyć tej linii; powyższa zasada dotyczy wszystkich budynków w przypadku nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od strony dróg publicznych i wewnętrznych oraz wyłącznie budynków mieszkaniowych w przypadku pozostałych nieprzekraczalnych linii zabudowy; powyższa zasada nie dotyczy:

- a) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności obiektów związanych z ochroną przeciwpowodziową,
  - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
  - c) takich części wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszania, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5m i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
  - d) schodów do budynku, pochylni itp., dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie o 1,5 m,
  - e) istniejących budynków, które przekraczają wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, przy czym dla takich obiektów obowiązują następujące ustalenia:
    - dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy,
    - o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej dopuszcza się rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy pod warunkiem, że wskutek rozbudowy szerokość elewacji wzdłuż dotychczasowej linii zabudowy nie powiększy się o więcej niż o 30%;
    - w przypadku konieczności rozbudowy elewacji o więcej niż 30%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie miejscowym.
- 10) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu terenu lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, boksy na pojemniki i kontenery na odpady komunalne, tereny wód śródlądowych, urządzenia wodne, dojścia, ~~drogi wewnętrzne~~, place manewrowe i postojowe, obiekty gospodarcze i garażowe oraz obiekty małej architektury.

## Rozdział II

### PRZEDMIOT I ZAKRES PLANU

§3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są 2 obszary: obszar I o powierzchni ok. 14,58 ha, obszar II o powierzchni ok. 7,26 ha w granicach opracowania, określonych na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

2. Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i

- gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4;
  - 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 14) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
  - 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
3. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) granica terenu wyłączzonego z opracowania planu;
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) symbol literowy przeznaczenia terenu;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.
4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w ust. 3, stanowią oznaczenia informacyjne i nie są ustaleniami planu.
5. Na rysunkach planu zastosowano symbol literowy i numer symbolu literowego przeznaczenia terenu w odniesieniu do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Symbol literowy przeznaczenia terenu określa podstawowe przeznaczenie terenu, ustalone w Rozdziale III.

### Rozdział III

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

##### PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§4. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 m<sup>2</sup>.
  - b) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe ale nie więcej niż 15 m,
  - c) maksymalna szerokość elewacji frontowej 20 m,
  - d) maksymalny wskaźnik zabudowy:

- dla działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 15%,
  - dla działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: 25%.
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej:
- z zabudową mieszkaniową jednorodziną: 65%,
  - z zabudową mieszkaniową jednorodziną z usługami: 45%,
- f) dla działek wydzielonych pod ~~drogi wewnętrzne oraz~~ urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej,
- g) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- z zabudową mieszkaniową jednorodziną: minimalny wskaźnik:0.05, maksymalny:0.3,
  - z zabudową mieszkaniową jednorodziną z usługami: minimalny:0.1, maksymalny:0.5.
- h) geometria dachów:
- dach dwuspadowy lub czterospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 27° - 45° bez mijających się połaci lub dach mansardowy o kątach nachylenia połaci od 10° do 80°,
  - dla takich elementów jak: wieże, wykusze, lukarny, zadaszenia tarasów, balkonów, wejść dopuszcza się dowolne kąty nachylenia pod warunkiem, że łączna powierzchnia zadaszeń nie przekroczy 25% głównych połaci dachu,
  - dla istniejących budynków, których dachy nie spełniają zasad określonych w niniejszym punkcie, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MR, 2MR, 3MR ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym chów i hodowla zwierząt w ilości nie większej niż 1,5DJP -dużej jednostki przeliczeniowej inwentarza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m<sup>2</sup>,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 15 m,
  - b) maksymalny wskaźnik zabudowy: 40%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
  - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: minimalny wskaźnik:0.05, maksymalny:0.6,
  - e) geometria dachów:
    - dach dwuspadowy lub czterospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 35° - 45°, bez mijających się połaci lub dach mansardowy o kątach nachylenia połaci od 10° do 80°,
    - dla takich elementów jak: wieże, wykusze, lukarny, zadaszenia tarasów, balkonów, wejść dopuszcza się dowolne kąty nachylenia pod warunkiem, że łączna powierzchnia zadaszeń nie przekroczy 25% głównych połaci dachu,
    - dla istniejących budynków, których dachy nie spełniają zasad określonych w niniejszym punkcie, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 15 m,
  - b) maksymalny wskaźnik zabudowy: 35%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 25%,
  - d) dla działek wydzielonych pod komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej,
  - e) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: minimalny wskaźnik: 0.4, maksymalny: 1.0,
  - f) geometria dachów:
    - dach dwuspadowy lub czterospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci od 27° - 45°, bez mijających się połaci lub dach mansardowy o kątach nachylenia połaci od 10° do 80°,
    - dla takich elementów jak: wieże, wykusze, lukarny, zadaszenia tarasów, balkonów, wejść dopuszcza się dowolny kąt nachylenia pod warunkiem, że łączna powierzchnia zadaszeń nie przekroczy 25% głównych połaci dachu,
    - dla istniejących budynków, których dachy nie spełniają zasad określonych w niniejszym punkcie, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem 1U, 2U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m<sup>2</sup>,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 15 m;
  - b) maksymalny wskaźnik zabudowy: 40%
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%
  - d) dla działek wydzielonych pod komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej;
  - e) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: minimalny wskaźnik: 0.0, maksymalny: 0.6;
  - f) geometria dachów:
    - dach dwuspadowy lub czterospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci od 2° - 45°, bez mijających się połaci lub dach mansardowy o kątach nachylenia połaci od 10° do 80°,
    - dla takich elementów jak: wieże, wykusze, lukarny, zadaszenia tarasów, balkonów, wejść dopuszcza się dowolny kąt nachylenia pod warunkiem, że łączna powierzchnia zadaszeń nie przekroczy 25% głównych połaci dachu,
    - dla istniejących budynków, których dachy nie spełniają zasad określonych w niniejszym punkcie, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów;

5. Dla terenu oznaczonego symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) drogi transportu rolniczego,
    - b) infrastruktura techniczna,
    - c) stawy rybne i zbiorniki wodne służące dla potrzeb rolnictwa,
    - d) urządzenia melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę.
  - 3) zakaz lokalizowania budynków;
  - 4) ze względu na zakaz zabudowy nie określa się zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.
6. Dla terenu oznaczonego symbolami 1ZL, 2ZL ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) budowle i urządzenia związane z gospodarką leśną;
  - 3) zakaz lokalizowania budynków;
  - 4) ze względu na zakaz zabudowy nie określa się zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.
7. Dla terenów oznaczonych symbolami 1IT, 2IT:
- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna: elektroenergetyka, gazownictwo, wodociągi, kanalizacja, telekomunikacja wraz z obiektami towarzyszącymi;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m;
    - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 0%
    - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: minimalny wskaźnik: 0,0, maksymalny: 1,0;
    - d) maksymalny wskaźnik zabudowy: 1,0,
    - e) geometria dachów:
      - dach dwuspadowy lub czterospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci od 2°- 45°
      - dla istniejących budynków, których dachy nie spełniają zasad określonych w niniejszym punkcie, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów;

#### Rozdział IV

#### ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§5.1. Dla istniejących budynków - dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, odbudowę oraz remonty z zachowaniem wysokości zabudowy oraz maksymalnych szerokości elewacji frontowych określonych w rozdziale III niniejszej uchwały;

2. Dla istniejących budynków, które przekraczają maksymalne parametry dotyczące wysokości zabudowy określonych w rozdziale III niniejszej uchwały, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości;

3. Dla istniejących budynków, które przekraczają maksymalną szerokość elewacji frontowej, określoną w rozdziale 1 niniejszej uchwały, dopuszcza się:

- 1) zachowanie dotychczasowej szerokości,
  - 2) rozbudowę o części służące komunikacji tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrolapy, przejścia itp. lub części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji - jednak nie więcej niż o 30% dotychczasowej szerokości;
4. W zakresie określonych w §4 niniejszej uchwały parametrów: maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej działki oraz minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenów z istniejącym zagospodarowaniem, które nie spełnia ustalonych wskaźników, dopuszcza się przebudowę, nadbudowę oraz rozbudowę, przy czym na skutek powyższych odstępstw istniejąca na działce wartość ww. wskaźników nie może się zmienić o więcej niż 10% wartości dotychczasowego wskaźnika.
5. W zakresie lokalizacji nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu miejscowego.

## Rozdział V

### WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§6.1. Jako tereny przestrzeni publicznych ustala się drogi publiczne w liniach rozgraniczających, tereny przyległe do dróg publicznych pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) dopuszcza się lokalizowanie w przestrzeni publicznej tablic i urządzeń reklamowych wolnostojących lub na elewacjach budynków o powierzchni tablicy nie większej niż 4 m<sup>2</sup>;
  - 2) na jednej działce może być umieszczona jedna tablica lub urządzenie reklamowe.

## Rozdział VI

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

§7.1. Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem 1KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, dróg rowerowych, miejsc parkingowych, zatok;
    - b) zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew;
    - c) urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
    - d) obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze drogi.
  - 3) parametry drogi: jezdnia o dwóch pasach ruchu szerokości 7 metrów;
  - 4) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
  - 5) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
2. Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolem 1KDL, 2KDL ustala się:



- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi;
  - 2) parametry drogi: jezdnia o dwóch pasach ruchu szerokości 6 metrów;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
  - 5) dopuszcza się lokalizację:
    - a) elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, dróg rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
    - b) zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
    - c) urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
    - d) obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze drogi.
3. Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolem: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego – bez wydzielenia jezdni oraz chodników;
  - 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
  - 5) dopuszcza się lokalizację:
    - a) elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, dróg rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
    - b) zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
    - c) urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
    - d) obiektów małej architektury,
    - e) wolnostojących nośników reklamowych o maksymalnej wysokości 3,5 m.
4. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla:
- 1) lokali mieszkalnych – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie zrealizowane w formie garażu w budynku mieszkalnym lub garażu wolnostojącym lub jako utwardzone miejsce postojowe,
  - 2) obiektów usługowych – 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zrealizowane jako dostępne z drogi utwardzone miejsce.
5. W przypadku realizacji parkingów w strefach zamieszkania, w strefach ruchu oraz na drogach publicznych miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział VII

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§10.1. Sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, przy czym w przypadku braku takiej możliwości, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na pozostałych terenach.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni indywidualnych;
3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych:
  - 1) ustala się rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej, odprowadzającej ścieki do oczyszczalni gminnej;
  - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni lub szczelnych zbiorników bezodpływowych.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt. 2;
  - 2) stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i terenów utwardzonych w obrębie posesji;
  - 3) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych;
  - 4) 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 inwestora;
  - 5) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt. 4.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę ~~sieci gazowej oraz~~ zbiorników na gaz płynny.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł lub lokalnych grupowych kotłowni.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) dostawa energii – z istniejącej i ~~projektowanej~~ sieci elektroenergetycznej;
  - 2) dopuszcza się ~~budowę oraz rozbudowę i modernizację istniejących sieci elektroenergetycznych~~, w tym skablowanie i ~~przełożenie~~ istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych na zasadach określonych przez przepisy odrębne;
  - 3) budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie linii kablowych, ~~przy czym dla sieci średniego napięcia, w przypadku braku możliwości technicznych dopuszcza się realizację w formie linii napowietrznych.~~
8. ~~W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się budowę oraz rozbudowę i modernizację linii kablowych telekomunikacyjnych;~~ dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział VIII

### ZASADY OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§11.1. Ustala się ochronę konserwatorską wymienionych poniżej zabytków archeologicznych - udokumentowanych stanowisk archeologicznych objętych wojewódzką ewidencją zabytków:

- 1) Nr 15/128/76-23 – punkt osadniczy –pradzieje; ślad osadnictwa-Neolit; osada – epoka brązu,
- 2) Nr 19/132/76-23 - punkt osadniczy-pradzieje; osada – Neolit, epoka brązu; ślad osadnictwa-

wczesne średniowiecze X-XIII w.,

- 3) Nr 28/141/76-23 – ślad osadnictwa-epoka kamienia, wczesne średniowiecze; punkt osadniczy-pradzieje; późne średniowiecze; osada – kultura przeworska; cmentarzysko- kultura łużycka-epoka brązu- Halsztat C; kultura pomorska,
  - 4) Nr 40/153/76-23 – punkt osadniczy – pradzieje; kultura łużycka,
  - 5) Nr 31/144/76-23 - punkt osadniczy – kultura łużycka.
2. Zasady ochrony zabytków archeologicznych określają przepisy odrębne.

## Rozdział IX

### ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY ORAZ SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

§12.1. Tereny oznaczone symbolem 4R, 5R, 3MN, 4MN, 5MN, 2MR, 3MR, 1KDW, 2KDW znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Odry”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego Nr 33 z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Odry" (Dz. Urz. Woj. Dol. Nr 317 z dnia 10.12.2008 r. poz. 3932).

2. Określa się kategorie terenów w zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określone przepisami odrębnymi;
  - 2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MW obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określone przepisami odrębnymi.
3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 3MN, 4MN, 8MN, 10MN, 1MR, 2MR, 3MR, 3R, 4R, 5R, 7R, 1KDW, 2KDW, 2KDL znajdują się w granicach terenów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego wyznaczonych na mapach zagrożenia powodziowego.
4. Obszar I i Obszar II znajduje się w całości w granicach terenów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) wyznaczonych na mapach zagrożenia powodziowego.

## Rozdział X

### SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§13.1. Ustala się minimalną szerokość frontu działki: 25 m.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działek wydzielonych w wyniku scalenia i podziału: 900 m<sup>2</sup>.
3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 75° do 90°.
4. Dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust 1 i 2 na cele infrastruktury techniczne i komunikacyjnej.

## Rozdział XI

OPŁATA, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R.

### O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

§14. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.

36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów oznaczonych MN, MR, MW - 10%, dla terenów oznaczonych U - 15%.

Rozdział XII  
USTALENIA KOŃCOWE

§15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prochowice.

§16. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego

Przewodnicząca Rady  
Miasta i Gminy Prochowice

Maria Maćkowiak