

**Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 20 lipca 2016 r. (sygn. akt II SA /Wr 178/16) stwierdza nieważność:**

- §2 pkt 10 we fragmencie: „drogi wewnętrzne”;
- §4 ust. 1 pkt 5 lit. e we fragmencie: „drogi wewnętrzne oraz”;
- §4 ust. 2 pkt 6 lit. e tiret trzecie we fragmencie: „drogi wewnętrzne oraz”;
- §8 ust. 5 we fragmencie: „sieci gazowej oraz”;
- §8 ust. 7 pkt 1 we fragmencie: „i projektowanej”;
- §8 ust. 7 pkt 2 we fragmentach: „budowę oraz rozbudowę i modernizację istniejących sieci elektroenergetycznych, w tym” i „ i przełożenie”;
- §8 ust. 7 pkt 3 we fragmencie: „przy czym dla sieci średniego napięcia, w przypadku braku możliwości technicznych dopuszcza się realizację w formie linii napowietrznych”;
- §8 ust. 8 we fragmencie: „dopuszcza się budowę oraz rozbudowę i modernizację linii kablowych telekomunikacyjnych”.

**Uchwała Nr XIII/63/2015  
Rady Miasta i Gminy Prochowice  
z dnia 30 września 2015r**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie wsi Mierzowice 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 L/285/2014 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 15 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie wsi Mierzowice w gminie Prochowice, zmienioną Uchwałą Nr VI/32/2015 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, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie wsi Mierzowice w gminie Prochowice, zwany dalej planem.

Rozdział I

USTALENIA OGÓLNE

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie wsi Mierzowice 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 - rysunek planu w skali 1 : 1000, obejmujący obszar III;
- 4) załącznik nr 4 - rysunek planu w skali 1 : 1000, obejmujący obszar IV;
- 5) załącznik nr 5 - rysunek planu w skali 1 : 1000, obejmujący obszar V;
- 6) załącznik nr 6 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 7) załącznik nr 7 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z

zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

8) załączniki nr 6 i 7 o których mowa w pkt. 6 i 7 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 odmienniej niż wskazana w planie, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia oraz nadbudowę, rozbudowę, przebudowę i odbudowę istniejących budynków, z wyjątkiem budynków objętych gminną ewidencją zabytków, dla których obowiązują ustalenia Rozdziału VIII;
- 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 lokalizowanych 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 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, zadaszzenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m 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 jest 5 obszarów: obszar I o powierzchni ok. 28,97 ha, obszar II o powierzchni ok. 19,05 ha, obszar III o powierzchni ok. 7,11 ha, obszar IV o powierzchni ok. 3,71 ha i obszar V o powierzchni ok. 0,7 ha w granicach opracowania, określonych na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 1, 2, 3, 4 i 5 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

- miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4,
  - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
3. Ze względu na brak w granicach opracowania planu niektórych obiektów i terenów, nie zachodzi potrzeba określenia:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
4. Następujące ustalenia na rysunku planu są obowiązujące:
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) symbol literowy przeznaczenia terenu;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) strefa „OW” ochrony archeologicznej;
  - 6) strefa „B” ochrony konserwatorskiej.
5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w ust. 4, stanowią oznaczenia informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.
6. Na rysunkach planu zastosowano symbol literowy i numer symbolu literowego przeznaczenia terenu w stosunku 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, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 21MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 m<sup>2</sup>,
- 4) dla istniejących budynków objętych gminną ewidencją zabytków, zlokalizowanych na terenie 12MN i 14MN, wskazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9, pkt 3 lit.a;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, ale nie więcej niż 15 m,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej 20 m,
  - c) maksymalny wskaźnik zabudowy:

- dla działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 15%,
  - dla działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: 25%.
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej:
- z zabudową mieszkaniową jednorodziną: 65%,
  - z zabudową mieszkaniową jednorodziną z usługami: 45%;
- e) dla działek wydzielonych pod ~~drogi wewnętrzne~~ oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej;
- f) 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.
- g) 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 terenu oznaczonego symbolem 20MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 m<sup>2</sup>,
- 4) teren objęty strefą „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia §9 pkt 1;
- 5) teren objęty strefą „OW” ochrony archeologicznej – obowiązują ustalenia §9 pkt 2;
- 6) parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, ale nie więcej niż 9m,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej 12 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%,
    - dla działek wydzielonych pod ~~drogi wewnętrzne~~ oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej.
  - f) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: minimalny wskaźnik:0.05, maksymalny:0.3,
  - z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z usługami: minimalny:0.1, maksymalny:0.5.
- g) geometria dachów:
- dach dwuspadowy symetryczny o jednakowym kącie nachylenia połaci 38° - 45° bez mijających się połaci,
  - dla budynków i budowli gospodarczych o maksymalnej wysokości do 6 m dopuszcza się dachy pulpitowe kryte papą w kolorze szarym, grafitowym lub blachą walcowaną w kolorze naturalnym lub ceglastym,
  - dla istniejących budynków, których dachy nie spełniają zasad określonych w niniejszym punkcie dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U 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 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 dowolne kąty nachylenia pod warunkiem, że łączna powierzchnia zadaszeń nie przekroczy 25% głównych połaci dachu.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami 1PU, 2PU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – produkcja i usługi, w tym chów i hodowla zwierząt w ilości nie większej niż: 40DJP - dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza na terenie jednego zakładu lub obiektu, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) bazy, składy, magazyny,
  - b) dopuszcza się realizację w budynku inwentarskim, produkcyjnym, magazynowym lub usługowym jednego mieszkania o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego,
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m<sup>2</sup>.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

- lecz nie więcej niż 12 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) maksymalne gabaryty budynków w rzucie: 15mx90 m,
  - g) geometria dachów: dopuszcza się dowolny kąt nachylenia połaci oraz rodzaj i kolor pokrycia dachowego.
5. Dla terenu oznaczonego symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 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 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami melioracji wodnych, przeciwpowodziowymi i przeciwpożarowymi, zaopatrzenia rolnictwa w wodę wraz z niezbędną komunikacją, w tym obiektami i urządzeniami drogowymi tj.: mostami, przeprawami oraz urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające - stawy rybne i zbiorniki wodne służące dla potrzeb rolnictwa;
  - 3) zakaz lokalizowania budynków;
  - 4) ze względu na zakaz zabudowy nie określa się zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.
7. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZD ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zadrzewione;
  - 2) zakaz lokalizowania budynków;
  - 3) ze względu na zakaz zabudowy nie określa się zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.
8. Dla terenu oznaczonego symbolem 1IT ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna: elektroenergetyka, gazownictwo, wodociągi, kanalizacja, telekomunikacja wraz z obiektami towarzyszącymi;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - 1) maksymalna wysokość zabudowy 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m,
    - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 0%,
    - 3) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: minimalny wskaźnik:0.0,

- maksymalny: 1,0,
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy: 1.0,
  - 5) geometria dachów:
    - dach jednospadowy, dwuspadowy lub czterospadowy o jednakowym kącie nachylenia połąci od 2°- 45°,
    - dla istniejących budynków, których dachy nie spełniają zasad określonych w niniejszym punkcie, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów.
9. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;
  - 2) obiekt podlega ochronie konserwatorskiej jako teren dawnego cmentarza ewangelickiego objęty gminną ewidencją zabytków; szczególne warunki zagospodarowania terenu określone zostały w §9, pkt 3 lit.d;
  - 3) ze względu na zakaz zabudowy nie określa się zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.
10. Dla terenów oznaczonych symbolem 2ZP, 3ZP ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;
  - 2) zakaz lokalizowania budynków;
  - 3) ze względu na zakaz zabudowy nie określa się zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

#### 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 III niniejszej uchwały, dopuszcza się:

- 1) zachowanie dotychczasowej szerokości;
- 2) rozbudowę o części służące komunikacji tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, 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, z wyjątkiem budynków objętych gminną ewidencją zabytków, dla których obowiązują ustalenia Rozdziału VIII;

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, w wyniku, których wartość ww. wskaźników nie może się zmienić o więcej niż 10%.

5. W zakresie lokalizacji nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunkach 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 oraz teren oznaczony symbolem 1ZP.
2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszcza się lokalizowanie szyldów i reklam o powierzchni tablicy nie większej niż 4 m<sup>2</sup>, umieszczonych wyłącznie na elewacjach budynków z wyjątkiem strefy „B” ochrony konserwatorskiej i obiektów objętych gminną ewidencją zabytków, dla których obowiązują ustalenia Rozdziału VIII;

## Rozdział VI

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

§7.1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1 KDGP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi;
- 2) parametry drogi: przekrój dwujezdniowy: 2x7,0 metrów z pasem rozdziału minimum 4 metry;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, 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.
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ 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, ścieżek 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;
- 6) teren 3KDZ objęty strefą „OW” ochrony archeologicznej – obowiązują ustalenia §9 pkt 2;

3. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL 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, ścieżek 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.
4. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) teren 5KDD objęty jest:
    - a) strefą „OW” ochrony archeologicznej – obowiązują ustalenia §9 pkt 2;
    - b) gminną ewidencją zabytków obowiązują dodatkowo ustalenia §9 pkt 3 lit. c.
  - 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
  - 5) dopuszcza się lokalizację:
    - a) elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek 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.
5. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW 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 wydzielania jezdni oraz chodników;
  - 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
  - 5) dopuszcza się lokalizację:
    - a) elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek 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.
6. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDO ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi transportu drogowego wraz z infrastrukturą drogową,

towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi;

- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
  - b) urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych o gabarytach w rzucie 3m x 5 m, wysokości max. 3,5 m,
  - e) wolnostojących nośników reklamowych o maksymalnej wysokości 3,5 m;

7. 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;
- 3) obiektów produkcyjnych - 1 miejsce postojowe na trzy zatrudnione osoby zrealizowane, jako dostępne z drogi utwardzone miejsce.

8. 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

§8.1. 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 połaci 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

§9. W zakresie ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego oraz zabytków, a także dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę „B” ochrony konserwatorskiej stanowiącą jednocześnie strefę historycznego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują następujące zasady:
  - a) nakaz dostosowania nowej zabudowy do istniejącej zabudowy historycznej oraz do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie bryły i skali,
  - b) nakaz realizacji nowych budynków na planie prostokąta,
  - c) nakaz zachowania i wyeksponowania historycznego układu przestrzennego, w szczególności układu komunikacyjnego oraz historycznej kompozycji przestrzennej zespołów zabudowy,
  - d) nakaz prowadzenia restauracji i modernizacji obiektów o wartościach zabytkowych z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
  - e) nakaz uwzględnienia istniejących już związków przestrzennych i planistycznych przy działalności inwestycyjnej,
  - f) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną oraz winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną, w szczególności w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali oraz formy architektonicznej,
  - g) zakaz stosowania zewnętrznych podpór o przekroju koła - tzw. kolumn,
  - h) zakaz stosowania wieżyczek i baszt, ukośnych przypór, facjat i lukarn o falistych kształtach (w kształcie wycinka elipsy lub koła),
  - i) zakaz stosowania sidingu i nieotynkowanych bali drewnianych na elewacjach,
  - j) na elewacji budynków dopuszcza się: tynki mineralne lub renowacyjne z wykluczeniem

- jaskrawej kolorystyki oraz kontrastowych zestawień, cegłę klinkierową w kolorze tradycyjnym - czerwonym, układ szachulcowy tzw. mur pruski a także szkło,
- k) nakaz stosowania stolarki okiennej nawiązującej do rozwiązań historycznych, w szczególności w zakresie podziałów wewnętrznych oraz kolorystyki,
  - l) w zakresie ogrodzeń zlokalizowanych od strony ulic - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych z metalowych prętów lub elementów drewnianych, na podmurówce,
  - m) zakaz sytuowania budynków z blachy,
  - n) zakaz sytuowania masztów: telefonii komórkowej i internetowej, wiatraków.
- 2) Ustala się wskazaną na rysunku planu strefę „OW” ochrony archeologicznej, w granicach której ochronie podlegają nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem.
- 3) Ustala się ochronę konserwatorską zabytku archeologicznego - udokumentowanego stanowiska archeologicznego objętego wojewódzką ewidencją zabytków o Nr 6(75-22)18, (śląd osadnictwa, wczesne średniowiecze X-XI w). Zasady ochrony zabytków archeologicznych określają przepisy odrębne.
- 4) Ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują następujące zasady:
- a) Dla zabytków nieruchomości, domów mieszkalnych nr 51 i 52, wskazanych na obszarze II, na terenie 12MN i 14MN:
    - należy zachować gabaryty budynków, geometrię dachu, w przypadku remontu dachu, nowe pokrycie winno być wykonane z dachówki ceramicznej lub betonowej; należy zachować lukarny, okna typu powieki,
    - należy zachować dekorację elewacji: gzymsy, opaski okienne i drzwiowe; portale pilastry, pod- i nadokienniki, ornament roślinny, wszelkiego rodzaju symbole, sceny, dekoracyjne elementy ślusarsko-kowalskie oraz ozdobne elementy ceramiczne i kamienne,
    - w przypadku konieczności wymiany, z powodu złego stanu technicznego, stolarki okiennej lub zewnętrznej drzwiowej, pochodzących sprzed 1945r., nowa stolarka powinna mieć tę samą, co oryginalna, wielkość, kształt i podziały oraz wymiary elementów dzielących (słupki, szprosy); w danym obiekcie wszystkie okna winny być jednakowe; zakaz montowania okien bez podziałów,
    - elewacje na całej płaszczyźnie winny być jednolicie malowane w tym samym kolorze, monochromatycznie; w przypadku zamiaru wyróżnienia elementów dekoracyjnych należy stosować zasadę ciemniejszego tła i jaśniejszych elementów dekoracyjnych; niedopuszczalne są kolory jaskrawe i w kontrastowych zestawieniach; zakaz stosowania okładzin z „rustykalnych” płytek piaskowcowych na cokółkach w przyziemiu budynków oraz tynku mozaikowego,
    - montaż przewodów kominowych/wentylacyjnych ze stali/pcv jest możliwy tylko w przypadku, gdy nie ma możliwości wykorzystania istniejących przewodów; przewody, które montowane będą wzdłuż elewacji frontowej, należy obudować, otynkować i pomalować w kolorze elewacji,
    - zakaz montażu wielkopowierzchniowych reklam zasłaniających elewację oraz zakaz montażu reklam, tablic, flag na masztach na ogrodzeniach posesji,

- dopuszcza się stosowanie tablic reklamowych na elewacjach, posesjach tylko jeśli reklamowana działalność prowadzona jest w danym budynku i tylko na poziomie przyziemia, bez zasłaniania elementów dekoracyjnych; wymiary wolnostojących tablic maksymalnie 80cmx140cm.
- b) Dla zabytku nieruchomego, stodoły przy domu nr 28, mur-szach. 2 poł. XIXw., wskazanego na obszarze IV, na terenie 20MN:
- należy zachować gabaryty budynku, geometrię dachu – w przypadku remontu dachu, nowe pokrycie winno być wykonane z dachówki ceramicznej lub betonowej,
  - należy zachować dekorację elewacji: opaski drzwiowe; dekoracyjne elementy – ślusarsko – kowalskie oraz ozdobne elementy ceramiczne i kamienne,
  - w przypadku konieczności, z powodu złego stanu technicznego, wymiany stolarki zewnętrznej drzwiowej, pochodzących sprzed 1945r., nowa stolarka powinna mieć tę samą, co oryginalna, wielkość, kształt i podziały,
  - elewacje na całej płaszczyźnie winny być jednolicie malowane w tym samym kolorze, monochromatycznie; w przypadku zamiaru wyróżnienia elementów dekoracyjnych należy stosować zasadę ciemniejszego tła i jaśniejszych elementów dekoracyjnych; niedopuszczalne są kolory jaskrawe i w kontrastowych zestawieniach; zakaz stosowania okładzin z „rustykalnych” płytek piaskowcowych na cokołach w przyziemiu budynków oraz tynku mozaikowego,
  - zakaz montażu wielkopowierzchniowych reklam zasłaniających elewację oraz zakaz montażu reklam, tablic, flag na masztach na ogrodzeniach posesji,
  - dopuszcza się stosowanie tablic reklamowych na elewacjach, posesjach tylko jeśli reklamowana działalność prowadzona jest w danym budynku i tylko na poziomie przyziemia, bez zasłaniania elementów dekoracyjnych; wymiary wolnostojących tablic maksymalnie 80cmx140cm.
- c) Dla zabytku nieruchomego, alei lipowej z zachowanym kamiennym brukiem, ok. 1910r. wskazanego na obszarze IV, ustala się: zachowanie nawierzchni drogi z kamiennego bruku, ochronę drzewostanu, odtworzenie drzewostanu w miejscu drzew nieistniejących lub uschniętych,
- d) Dla zabytku nieruchomego, dawnego cmentarza ewangelickiego, ob. terenu pocmentarnego, zał. 1910r., na obszarze I oznaczonego symbolem 1ZP , ustala się:
- zakaz lokalizowania budynków,
  - dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury z wyjątkiem urządzeń do rekreacji czynnej,
  - nakaz zachowania pozostałości nagrobków, ogrodzenia i starodrzewia.

## Rozdział IX

### ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY

§10. Dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN określa się kategorię terenów w zakresie ochrony przed hałasem: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## Rozdział X

### SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

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

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

#### Rozdział XI

#### STAWKI PROCENTOWE NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

§12. 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-10%, dla terenów oznaczonych PU, U - 15%.

#### Rozdział XII

#### USTALENIA KOŃCOWE

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

§14. 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