

Uchwała Nr IX/51/2015
Rady Miasta i Gminy Prochowice
z dnia 27 maja 2015r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie 4 miasta Prochowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLIX/282/2014 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 26 marca 2014 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie 4 miasta Prochowice, po stwierdzeniu, iż 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

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie 4 miasta Prochowice, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, które stanowi załącznik nr 2.
 - 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 3.

§2

Oznaczenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, linia ta nie dotyczy takich elementów jak: części podziemnych obiektów budowlanych, gzymsów, okapów, schodów, zadaszeń nad wejściami do budynków, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej oraz obiektów i urządzeń łączności publicznej nie będących budynkami,
- 2) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania lub użytkowania lub grupy tych kategorii, które są określone na danym terenie lub w obiekcie,
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która dominuje (przeważa) w danym terenie lub obiekcie w sposób określony w ustaleniach planu,
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w sposób określony w ustaleniach planu,
- 6) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem,
- 7) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne oraz obiekty im towarzyszące,
- 8) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – należy przez to rozumieć, zgodnie ze studium urządzenia do produkcji energii (prądu) wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii: elektrownie solarne – fotowoltaiczne,
- 9) nośnik reklamowy – obiekt służący reklamie,
- 10) wskaźniku zabudowy - należy przez to rozumieć zgodnie ze studium stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki,
- 11) komunikacja wewnętrzna - należy przez to rozumieć drogi niepubliczne, dojazdy, dojścia oraz inne elementy komunikacji w szczególności: miejsca parkingowe, chodniki wraz z zielenią oraz niezbędną infrastrukturą,
- 12) urządzenia i obiekty pomocnicze - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyposażenia technicznego oraz inne urządzenia i obiekty zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym terenu, w szczególności: garaże, portiernie, wiaty, pomieszczenia gospodarcze, obiekty małej architektury.

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) symbole określające przeznaczenie terenów,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

Rozdział 2 Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§4

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:

- 1) teren rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – E-F,
- 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych – WS,
- 3) teren drogi publicznej – klasy głównej – KD-G,
- 4) teren drogi publicznej – klasy dojazdowej – KD-D,
- 5) teren drogi wewnętrznej – KDW.

§5

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy,
- 2) zakazuje się sytuowania wzdłuż dróg publicznych ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych,
- 3) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych o powierzchni nie większej niż 2m² i wysokości do 4m.

§6

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko naturalne, określonego w przepisach odrębnych,
- 3) wody opadowe, z utwardzonych placów parkingowych oraz dróg, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi, należy odprowadzać do specjalnych separatorów uniemożliwiających przedostanie się substancji szkodliwych do wód gruntowych i gleby,
- 4) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną,
- 5) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi.

§7

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenu I.E-F:
 - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2500m²,
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi nie może być mniejszy niż 60⁰,
- 2) dla pozostałych terenów:
 - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 10m²,
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 3m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi nie może być mniejszy niż 40⁰,

§8

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie wyłącznie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub przez ustanowienie służebności drogowej,
- 2) lokalizacja miejsc postojowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiego te miejsca towarzyszą,
- 3) na terenie I.E-F minimum 1 miejsca parkingowego na 1 zatrudnionego,
- 4) lokalizacja miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i budowę infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się przebudowę infrastruktury technicznej kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
 - d) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
- 2) w zakresie zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy wodociągowych,
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych, i bytowych układem sieci kanalizacji sanitarnej,

- b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy kanalizacji sanitarnej,
- c) zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 4) odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) w zakresie melioracji: w przypadku wystąpienia kolizji funkcjonujących sieci drenarskich na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, sieć należy przebudować,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych: stacji transformatorowych oraz sieci średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i odbudowę istniejących sieci elektroenergetycznych,
 - c) dopuszcza się wykonanie stacji transformatorowych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora,
 - d) dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w odległości 1,5m od granicy działki,
 - e) ustala się wzdłuż istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy gazowych,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie:
 - gazem,
 - energią elektryczną,
 - paliwami stałymi i z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w §10,
 - b) obowiązuje stosowanie urządzeń o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
- 9) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: dopuszcza się realizację w formie tradycyjnej - przewodowej, jak również z wykorzystaniem nowych technologii, w szczególności bezprzewodowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10

1. Ustala się granicę terenu rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, w granicach linii rozgraniczających teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.E-F.
2. Ustala się maksymalną moc urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na 10MW.
3. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu tożsamą z granicą tego terenu.
4. Dla strefy o której mowa w ust. 2, obowiązują ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

§11

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.E-F ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: teren rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW,
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty pomocnicze,
 - b) komunikacja wewnętrzna,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) zieleni.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od 6m do 25m od linii rozgraniczającej terenu jak na rysunku planu,
 - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 12m
 - b) dla budowli – 20m,
 - 3) ustala się kształt dachu: płaski, stromy i inne projektowane współcześnie formy i kształty dachów,
 - 4) nie ustala wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu,
 - 5) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,001 maksymalną 1,0,
 - 6) dopuszcza się budynki garażowe i gospodarcze, o maksymalnej wysokości do 12m,
 - 7) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy na 0,4,
 - 8) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki.

§12

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.WS ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe,
- 2) uzupełniające:
 - a) budowle przeciwpowodziowe,
 - b) urządzenia wodne,
 - c) infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne.

§13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KD-G ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: droga publiczna - klasy głównej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 17m do 18m oraz jak na rysunku planu,
 - 2) szerokość jezdni minimum 7,0m,
 - 3) dopuszcza się infrastrukturę techniczną,
 - 4) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.
3. Teren, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KD-D ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: droga publiczna - klasy dojazdowej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10m oraz jak na rysunku planu,
 - 2) szerokość jezdni minimum 6,0m,
 - 3) dopuszcza się ścieżkę rowerową i pasy zieleni przyulicznej,
 - 4) dopuszcza się infrastrukturę techniczną,
 - 5) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.
3. Teren, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDW ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: droga wewnętrzna,
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 3m do 4m oraz jak na rysunku planu,
 - 2) szerokość jezdni minimum 3,0m.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§16

W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak zabytków i dóbr kultury współczesnej,
- 2) 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, ze względu na brak takich terenów,
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§17

Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następującą wielkość stawki procentowej w wysokości 0,1%.

§18

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prochowice.

§19

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca
Rady Miasta i Gminy Prochowice
Maria Maćkowiak