

**Uchwała Nr IX/50/2015**  
**Rady Miasta i Gminy Prochowice**  
**z dnia 27 maja 2015r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie 2 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 XXXVI/216/2013 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 21 maja 2013 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie 2 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 2 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 nowych 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, balkonów, wiatrołapów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, schodów, zadaszeń nad wejściami do budynków, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej oraz obiektów i urządzeń łączności publicznej nie będących budynkami i istniejącego budynku użyteczności publicznej,
- 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) zabudowa usługowa – usługi oraz usługi w zabudowie służącej prowadzeniu działalności z zakresu: administracji, organizacji społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, szkolnictwa, handlu (o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>), oświaty, gastronomii, hotelarstwa, turystyki, sportu, rekreacji, transportu, łączności, opieki zdrowotnej lub weterynaryjnej, obsługi firm, obsługi ludności, rzemiosła,
- 9) nośnik reklamowy – obiekt służący reklamie,
- 10) obiekty i urządzenia komunikacji – obiekty i urządzenia służące obsłudze komunikacji takie jak: przystanki, place, parkingi, garaże,
- 11) wskaźniku zabudowy - należy przez to rozumieć zgodnie ze studium stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki,
- 12) 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,
- 13) 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: 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) symbol określający przeznaczenie terenu,
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

## Rozdział 2 Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

### §4

Ustala się następującą kategorię przeznaczenia terenu i odpowiadający jej symbol: teren zabudowy usługowej – U.

### §5

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych:

- 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) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki obiektów budowlanych,
- 4) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni powyżej 8m<sup>2</sup>,
- 5) zakaz lokalizacji reklam, nie związanych z prowadzoną na terenie działalnością,
- 6) ustala się urządzenie terenu w sposób podkreślający reprezentacyjny obszar miasta.

### §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) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi dla terenów 1.U w przypadku realizacji usług związanych: ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, opieki społecznej rekreacyjno-wypoczynkowych.

### §7

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) cały obszar objęty planem wpisany jest do rejestru zabytków, pod numerem A/2678/372 decyzją z dnia 25.11.1956r, na którym obowiązują przepisy odrębne,
- 2) budynek użyteczności publicznej zlokalizowany na terenie 1.U, jest zabytkiem ujętym w wykazie zabytków wskazanym do objęcia wojewódzką ewidencją zabytków, nakazuje się utrzymanie tego budynku w stanie niezmienionym w zakresie gabarytów, wystroju i dyspozycji elewacji, zakazuje się rozbudowy tego budynku przez wszelkiej dobudowy do niego,
- 3) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej nie ustala się ich ochrony.

### §8

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu 1.U:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20m,
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi nie może być mniejszy niż 60<sup>0</sup>.

### §9

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

- 1) obsługa komunikacyjna odbywać się będzie wyłącznie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub przez ustanowienie służebności drogowej,
- 2) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą,
- 3) minimum 1 miejsce parkingowe na każde 150m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych,
- 4) lokalizacja miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

### §10

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 zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych: stacji transformatorowych oraz linii kablowych średniego i niskiego napięcia,
    - b) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i odbudowę istniejących sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych,
    - 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,
  - 6) 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,
  - 7) 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 mocy nieprzekraczającej 100kW,
    - b) obowiązuje stosowanie urządzeń o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
  - 8) 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.
  - 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

### Rozdział 3 Ustalenia dla terenu

#### §11

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: zabudowa usługowa,
  - 2) uzupełniające:
    - a) obiekty i urządzenia komunikacji,
    - b) urządzenia i obiekty pomocnicze,
    - c) komunikacja wewnętrzna,
    - d) infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) dla istniejącego budynku użyteczności publicznej:
    - a) obowiązują zapisy §7 pkt 2),
    - b) dopuszcza się remont budynku zgodnie z zapisami §7 pkt 2),
  - 2) dla nowej zabudowy ustala się:
    - a) nieprzekraczalną linię zabudowy w pasie o szerokości 4m jak na rysunku planu,
    - b) dopuszcza się budynki: garażowe, gospodarcze oraz budynki, pawilony i stoiska o charakterze usługowym, jednokondygnacyjne,
    - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 3m,
    - d) dla budynków ustala się kształt dachu: płaski jednospadowy lub dach stromy dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci od 35°, z zastrzeżeniem lit f),
    - e) dla dachu płaskiego nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu, dla dachu stromego ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycie dachu: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, z zastrzeżeniem lit f),
    - f) dla stoisk nie ustala się wymagań dotyczących geometrii dachu i rodzajów pokrycia dla dachu,
  - 3) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,01 maksymalną 0,6,
  - 4) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy na 0,4.
3. Ustalenia zawarte w ustępie 2 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

Rozdział 4  
Ustalenia końcowe

§12

W planie nie określa się:

- 1) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, ze względu na brak możliwości jego wprowadzenia,
- 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.

§13

Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następującą wielkość stawki procentowej dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.U w wysokości 0,1%.

§14

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prochowice.

§15

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

Przewodnicząca  
Rady Miasta i Gminy Prochowice

Maria Maćkowiak