

Uchwała Nr XLIV/249/2013
Rady Miasta i Gminy Prochowice
z dnia 28 listopada 2013r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie 4 miasta Prochowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXXII/192/2013 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 30 stycznia 2013 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów 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 obszarów w obrębie 4 miasta Prochowice, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, które stanowi załącznik nr 3.
 - 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 4.

§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, 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,
- 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) usługi – jest to działalność taka jak: administracja, gastronomia, handel, obsługa firm, obsługa ludności,
- 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: 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.
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 zabudowy usługowej – U,
- 2) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – P,
- 3) teren infrastruktury technicznej – IT,
- 4) teren obiektów i urzędzeń komunikacji – KS.

§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) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki obiektów budowlanych, którą można stosować jedynie jako formę wzbogacającą elewacje,
- 4) na terenie ograniczonego zainwestowania ze względów fizjograficznych, zakazuje się lokalizacji budynków z kondygnacjami podziemnymi.

§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 postojowych i manewrowych oraz dróg wewnętrznych, 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.

§7

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

- 1) dla terenu 1.U/P:
 - 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 2m,
 - 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, jakiemu te miejsca towarzyszą:
 - a) na terenie zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej zabudowy,
 - b) na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych lub 0,5 miejsca postojowego na jednego zatrudnionego w obiektach produkcyjnych,
 - c) na terenach obiektów infrastruktury technicznej minimum 2 miejsca postojowe,
- 3) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, szerokości w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 6m, w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych należy je zakończyć placem manewrowym.

§9

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

- 1) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie komunikacji wewnętrznej,
 - b) odstępstwa od zasady, o której mowa w lit. a dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia,
 - c) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
 - d) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,

- e) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
- 2) w zakresie zaopatrzenia 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, bytowych i przemysłowych układem kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy kanalizacji sanitarnej,
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - systemem sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników,
 - b) retencjonowanie lub rozsączanie na działce, dopuszcza się budowę sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej i przebudowę istniejących sieci kanalizacji
- 5) 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 rozbudowę i przebudowę 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 terenów

§10

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KS ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: obiekty i urządzenia komunikacji,
 - 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 25m od granicy terenu, jak na rysunku planu,
 - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 metrów,
 - 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 0,01 maksymalną 0,6,
 - 6) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy na 0,4,
 - 7) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 5% powierzchni działki,
3. Ustalenia zawarte w ustępie 2 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§11

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U/P ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - 2) uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia komunikacji
 - b) urządzenia i obiekty pomocnicze,
 - c) komunikacja wewnętrzna,

- d) infrastruktura techniczna,
 - e) zieleń.
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 8m od granicy terenu, jak na rysunku planu,
 - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów, wysokość ta nie dotyczy urządzeń i elementów technologicznych, w szczególności: wież i masztów, kominów, silosów,
 - 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 intensywność zabudowy: minimalną 0,02 maksymalną 0,6,
 - 6) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy na 0,4,
 - 7) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki,
 - 8) dopuszcza się budynki garażowe i gospodarcze, o maksymalnej wysokości do 12m, o pokryciu i kształcie dachu nawiązującym do budynków przeznaczenia podstawowego.
3. Ustalenia zawarte w ustępie 2 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§12

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.IT ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) podstawowe: infrastruktura techniczna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) komunikacja wewnętrzna
 - b) obiekty i urządzenia pomocnicze.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) stacja elektroenergetyczna SN/110kV wraz z infrastrukturą techniczną, elektroenergetyczne linie napowietrzne i kablowe,
 - 2) maksymalna wysokości budowli do 20m,
 - 3) dopuszcza się budynki związane z funkcjonowaniem i obsługą infrastruktury technicznej (w tym budynki o charakterze technicznym, biurowym i administracyjnym), o maksymalnej wysokości do 10m, o dowolnym kształcie dachów, nie ustala się wymagań dotyczących rodzaju pokrycia dachu,
 - 4) ustala się intensywność zabudowy: minimalną 0,02 maksymalną 0,6,
 - 5) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy na 0,4,
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki,
 - 7) dopuszcza się minimalną odległość budynku stacji transformatorowej od granicy działki nie mniejszą niż 1,5m,
 - 8) stacja transformatorowa w dowolnej technologii wykonania,
 - 9) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, związaną z techniczną obsługą gminy.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§13

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,
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów,
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, ze względu na brak takich obszarów,
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów,
- 7) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, ze względu na brak występowania takich terenów oraz ich stref,
- 8) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takiego zagospodarowania,
- 9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012, ze względu na brak takich terenów,
- 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, ze względu na

brak potrzeby takiego zagospodarowania,

- 11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, ze względu na brak takich pomników oraz ich stref,
- 12) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych, ze względu na brak takich terenów oraz ich stref,
- 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, ze względu na brak takiej potrzeby.

§14

Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące wielkości stawki procentowej:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.U/P w wysokości 10%,
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 5%.

§15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prochowice.

§16

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

Przewodnicząca
Rady Miasta i Gminy Prochowice

Halina Teluk