

UCHWAŁA NR XXXV/211/2013
RADY MIASTA I GMINY PROCHOWICE
Z DNIA 23 KWIETNIA 2013R.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz.647 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XVI/96/2011 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 30 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie wsi Kawice w gminie Prochowice i uchwałami Nr XXIX/170/2012 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 26 listopada 2012 r. i Nr XXXII/194/2013 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 30 stycznia 2013 zmieniającymi uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Kawice w gminie Prochowice, po stwierdzeniu, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Prochowice, Rada Miasta i Gminy Prochowice uchwala co następuje:

DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie wsi Kawice w gminie Prochowice.
2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są następujące załączniki:
 - 1) załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu – skala 1:1000, obejmujący obszar nr I do Uchwały Nr XVI/96/2011 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 30 listopada 2011r. z późn. zm.;
 - 2) załącznik graficzny nr 2 – rysunek planu – skala 1:1000, obejmujący obszar nr II do Uchwały Nr XVI/96/2011 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 30 listopada 2011r. z późn. zm.;
 - 3) załącznik graficzny nr 3 – rysunek planu – skala 1:1000, obejmujący obszar nr III do Uchwały Nr XVI/96/2011 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 30 listopada 2011r. z późn. zm.;
 - 4) załącznik graficzny nr 4 – rysunek planu – skala 1:1000, obejmujący obszar nr VI do Uchwały Nr XVI/96/2011 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 30 listopada 2011r. z późn. zm.;
 - 5) załącznik graficzny nr 5 – rysunek planu – skala 1:1000, obejmujący obszar nr VII do Uchwały Nr XVI/96/2011 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 30 listopada 2011r. z późn. zm.;
 - 6) załącznik graficzny nr 6 – rysunek planu – skala 1:1000, obejmujący obszar nr IX do Uchwały Nr XVI/96/2011 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 30 listopada 2011 r.; z późn. zm.;
 - 7) załącznik graficzny nr 7 – rysunek planu – skala 1:1000, obejmujący obszar nr X do Uchwały Nr XVI/96/2011 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 30 listopada 2011r. z późn. zm.;
 - 8) załącznik nr 8 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 9) załącznik nr 9 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2.

Ilekcroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu miejscowego - należy przez to rozumieć rysunki w skali 1:1000 - 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) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 5) 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 wewnętrznej projektowanych budynków lub 60% powierzchni działki; w przypadku istniejących obiektów o funkcji odmiennej niż wskazana w planie, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia oraz rozbudowę, jednak tylko o części służące komunikacji tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia itp., części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji lub w przypadku rozbudowy mającej na celu skorygowanie kształtu dachu tj. przebudowa dachu płaskiego na dach stromy;
- 6) 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 wewnętrznej budynku,
 - b) zainwestowanie niekubaturowe dopuszcza się - na maksymalnie 40% powierzchni działki,
 - c) przeznaczenie realizowane w formie osobnego budynku o powierzchni wewnętrznej stanowiącej nie więcej niż 40% sumy powierzchni wewnętrznej wszystkich budynków przeznaczenia podstawowego lokalizowanych na działce;
- 7) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi komunikacji, naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;
- 8) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi zdrowia i opieki społecznej, kultury, kultu religijnego oraz oświaty i sportu a także usługi administracji;

- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) wskaźniku zabudowy- należy przez to rozumieć procentowy stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym 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, zadaszenia, 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 1,2 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 30%,
 - w przypadku konieczności rozbudowy elewacji o więcej niż 30%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie miejscowym;
- 12) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, boksy na pojemniki i kontenery na odpady komunalne, tereny wód śródlądowych, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe, obiekty gospodarcze i garażowe oraz obiekty małej architektury.

§ 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony układu ruralistycznego wsi tożsama ze strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 6) strefa „OW” obserwacji archeologicznej;
- 7) strefa uciążliwości od drogi krajowej nr 94;
- 8) obszar o niekorzystnych warunkach fizjograficznych.

2. Pozostałe ustalenia rysunku planu nie wymienione w ust. 1 są informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4.

W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich terenów;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ponieważ nie występują tereny o warunkach wymagających określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania terenów innego niż wynikającego z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1 Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 12MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej oraz zabudowy zagrodowej, z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 5 dużych jednostek przeliczeniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej w zakresie usług komercyjnych nieuciążliwych, usług podstawowych oraz usług agroturystyki,
 - b) infrastruktura komunikacyjna, tereny dróg wewnętrznych, miejsca i place parkingowe, tereny infrastruktury technicznej,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy,
 - b) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej 20 m,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy:
 - dla działek zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 15%, jeżeli realizowane jest przeznaczenie uzupełniające zabudowa usługowa: 25%,
 - dla działek zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 30%, jeżeli realizowane jest przeznaczenie uzupełniające zabudowa usługowa: 35%
 - dla działek zabudowy zagrodowej: 40%,
 - d) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki:
 - na działkach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 65%, jeżeli realizowane jest przeznaczenie uzupełniające zabudowa usługowa: 45%

- na działkach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 50%, jeżeli realizowane jest przeznaczenie uzupełniające zabudowa usługowa: 35%
 - na działkach przeznaczonych do zabudowy zagrodowej: 30%,
 - dla działek wydzielonych pod komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej;
- e) ustala się minimalne i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy:
- dla działek zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: minimalny wskaźnik - 0,05 maksymalny - 0,45, przy czym dla kondygnacji nadziemnych należy zachować maksymalny wskaźnik - 0,3,
 - dla działek zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej z przeznaczeniem uzupełniającym zabudowa usługowa: minimalny wskaźnik - 0,05 maksymalny - 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych należy zachować maksymalny wskaźnik - 0,5,
 - dla działek zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej minimalny wskaźnik - 0, maksymalny - 0,6,
 - dla działek zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej z przeznaczeniem uzupełniającym zabudowa usługowa: minimalny wskaźnik - 0,1 maksymalny - 0,7,
 - dla działek zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej: minimalny wskaźnik - 0,1 maksymalny - 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych należy zachować maksymalny wskaźnik - 0,5,
 - dla działek zabudowy zagrodowej: minimalny wskaźnik - 0,1 maksymalny - 0,6,
- f) ustala się następujące parametry dachów:
- dach dwuspadowy lub czterospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 30° - 45° bez mijających się połaci lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci, 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,
 - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę,
 - dla istniejących budynków, których dachy nie spełniają zasad określonych w niniejszym punkcie, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów,
- 5) na terenach oznaczonych symbolem **6MN, 7MN, 8MN, 9MN** w granicach obszarów o niekorzystnych warunkach fizjograficznych obowiązuje zakaz wprowadzania kondygnacji podziemnych, natomiast pierwszą kondygnację nadziemną należy posadzić na wysokości nie mniejszej niż +1 m od naturalnego poziomu gruntu;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem **7MN**, na działce nr 382, ustala się zakaz lokalizowania budynków przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - zabudowa wolnostojąca i bliźniacza, usługi komercyjne, usługi agroturystyczne, usługi podstawowe wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) wszystkie realizowane usługi na terenach muszą zaliczać się do usług nieuciążliwych;
- 4) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura komunikacyjna, tereny dróg wewnętrznych, miejsca i place parkingowe, tereny infrastruktury technicznej,

- b) tereny zieleni urządzonej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy,
 - b) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej 25 m
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy:
 - dla działek zabudowy usługowej: 40%,
 - dla działek zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej: 25%,
 - dla działek zabudowy mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej: 35%,
 - dla działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się zwiększenie wskaźnika do 100%,
 - d) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki:
 - na działkach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej: 45%,
 - na działkach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej: 35%,
 - na działkach przeznaczonych do zabudowy usługowej: 30%,
 - na działkach wydzielonych pod komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej: 0%;
 - e) ustala się minimalne i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy:
 - dla działek zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej: minimalny wskaźnik - 0,1 maksymalny - 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych należy zachować maksymalny wskaźnik - 0,5,
 - dla działek zabudowy mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej: minimalny wskaźnik - 0,1 maksymalny - 0,7,
 - dla działek zabudowy usługowej: minimalny wskaźnik - 0,05 maksymalny - 0,6,
 - f) ustala się następujące parametry dachów:
 - dach dwuspadowy lub czterospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 30° - 45° bez mijających się połaci lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci, 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,
 - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej w tym usługi podstawowe i komercyjne wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) wszystkie realizowane usługi na terenie muszą zaliczać się do usług nieuciążliwych;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej – zabudowa wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) infrastruktura komunikacyjna, tereny dróg wewnętrznych, miejsca i place parkingowe, tereny infrastruktury technicznej,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15 m do kalenicy,
 - b) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej 30 m,

- c) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy: 40%, dla działek wydzielonych pod komunikację dopuszcza się zainwestowanie 100% powierzchni działki;
- d) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%, dla działek wydzielonych pod komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej;
- e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
- f) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05,
- g) ustala się następujące parametry dachów:
 - dach dwuspadowy lub czterospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 30° - 45° bez mijających się połaci lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci, 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,
 - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę,

4. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1R do 3R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się:
 - a) istniejące i nowo wydzielane drogi transportu rolnego o szerokości 5-8 m,
 - b) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację zbiorników i cieków wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo- wodne obszarów przyległych,
- 3) ustala się zakaz lokalizowania budynków;
- 4) ze względu na zakaz zabudowy nie określa się zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.

- 1. Dla wszystkich terenów dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych, z zastrzeżeniem ograniczeń określonych w §5, ust.1, pkt 5 niniejszej uchwały,
- 2. Dla istniejących budynków - dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, odbudowę oraz remonty z zachowaniem wysokości zabudowy oraz maksymalnych szerokości elewacji frontowych określonych w rozdziale 1 niniejszej uchwały,
- 3. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 metra od granicy działki, bądź przy lub w granicy działki, z zastrzeżeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.
- 4. Dla istniejących budynków, które przekraczają maksymalne parametry dotyczące wysokości zabudowy określonych w rozdziale 1 niniejszej uchwały, dopuszcza się:
 - 1) zachowanie dotychczasowej wysokości,
 - 2) rozbudowę dachu, mającą na celu doprowadzenie kształtu dachu do parametrów określonych w niniejszej uchwale,
- 5. 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, 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;
6. W zakresie określonych w §5 niniejszej uchwały parametrów: maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej działki oraz minimalnego i maksymalnego wskaźnik 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.
7. W zakresie lokalizacji nowej zabudowy ustala się linie zabudowy, określone na rysunku planu miejscowego. Na terenach oznaczonych symbolem **1MN, 3MN, 4MN**, dla których rysunek planu nie podaje nominalnej odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy, linię tą określa istniejący przebieg sieci elektroenergetycznej 20 kV.
8. W zakresie strefy uciążliwości od drogi krajowej nr 94 ustala się:
 - 1) określoną na rysunku planu granicę strefy uciążliwości w odległości 50 m od istniejącej krawędzi jezdni drogi KD(GP), którą należy rozumieć jako minimalną dopuszczalną odległość lokalizacji nowych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - 2) w przypadku wykonania odpowiednich urządzeń chroniących przed uciążliwością drogi np. pasy zieleni izolacyjnej, ekrany akustyczne dopuszcza się zmniejszenie ww. odległości w zależności od zastosowanych rozwiązań.

Rozdział 3

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7.

1. Jako tereny przestrzeni publicznej ustala się drogi publiczne oraz place w liniach rozgraniczających, tereny przyległe do dróg publicznych pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a ustaloną linią nieprzekraczalną zabudowy oraz tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem U.
2. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie szyldów i reklam wolnostojących lub na elewacjach budynków o powierzchni tablicy nie większej niż 6 m²;
 - 2) na obiektach figurujących w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) ustala się lokalizowanie szyldów i reklam na elewacjach budynków, wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w budynku i tylko w przyziemiu,
 - b) szyldy i reklamy nie mogą przesłaniać żadnych elementów dekoracyjnych elewacji,
 - c) zakazuje się montażu wielkopowierzchniowych szyldów i reklam zastaniających elewacje lub ich części,
 - d) dopuszcza się stosowanie tablic umieszczonych na ozdobnych wysięgnikach, montowanych prostopadle do powierzchni elewacji,
 - e) szyldy i reklamy winny być ujednolicone, w przypadku funkcjonowania kilku podmiotów, tablice informacyjne jednakowej wielkości należy umieścić w jednym miejscu,

- f) zakazuje się umieszczanie szyldów i reklam na ogrodzeniach (banerów, flag reklamowych, billboardów), w oknach i na oknach (naklejanych na szyby, folie, tablice).

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 8.

1. Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolem **od 1 KD(GP) do 2KD(GP)** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny poszerzenia drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego** wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi (droga krajowa nr 94);
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;
 - 3) szerokość pasa terenu na poszerzenie – 10 m,
 - 4) elementy układu komunikacyjnego, w tym skrzyżowania, zjazdy i wjazdy należy realizować na zasadach określonych przez przepisy odrębne,
 - 5) droga o ograniczonej dostępności - lokalizacja nowych zjazdów i wjazdów bezpośrednich tylko na zasadach określonych przez przepisy odrębne,
 - 6) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - a) lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - b) lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze drogi,
 - d) lokalizację wolnostojących nośników reklamowych o maksymalnej wysokości 3,5 m;
 - 7) zakazuje się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

2. Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolem **od 1KD(L) do 2KD(L)** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny dróg publicznych klasy lokalnej** wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu – nie mniej niż 12 m,
 - 4) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m;
 - 5) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - a) lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
 - b) lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - c) lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze drogi,
 - e) lokalizację wolnostojących nośników reklamowych o maksymalnej wysokości 3,5 m;
 - 6) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

3. Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolem **od 1KD(D) do 10KD(D)** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej** wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla dróg oznaczonych symbolem **1KD(D), 2KD(D), 3KD(D), 4KD(D), 5KD(D), 6KD(D), 7KD(D), 8KD(D), 9KD(D)**, – zgodnie z rysunkiem planu – nie mniej niż 10 m;
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem **10KD(D)** - zgodnie z rysunkiem planu – nie mniej niż 12 m;
 - 4) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m;
 - 5) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - a) lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
 - b) lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - c) lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze drogi,
 - e) lokalizację wolnostojących nośników reklamowych o maksymalnej wysokości 3,5 m;
 - 6) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

4. Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolem **od 1KDW do 4KDW** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny dróg wewnętrznych** wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu – nie mniej niż 8 m;
 - 4) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego – bez wydzielenia jezdni oraz chodników,
 - 5) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5,
 - 6) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - a) lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
 - b) lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - c) lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizację obiektów małej architektury,
 - e) lokalizację wolnostojących nośników reklamowych o maksymalnej wysokości 3,5 m;
 - 7) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

5. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla:
 - 1) lokali mieszkalnych – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
 - 2) obiektów usługowych – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej .

Rozdział 5
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury
technicznej

§ 9.

1. Sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających tereny komunikacji, 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 i grzewczych 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, wyłącznie do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej,
 - 3) ustala się zakaz lokalizowania szamb na terenach w granicach obszarów o niekorzystnych warunkach fizjograficznych,
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się odprowadzenie do dołów chłonnych lub zbiorników na własnym terenie.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej na terenie planu;
 - 2) przy lokalizacji nowych obiektów należy zachować odległości określone w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) dopuszcza się stosowanie ekologicznych nośników energii, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej, a także nowoczesnych wysokosprawnych źródeł energii opalanych paliwem stałym;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych grupowych kotłowni.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) dostawa energii – z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej;
 - 2) dopuszcza się 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,
 - 4) przewiduje się modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem jej dotychczasowego charakteru, tzn. wyklucza się zmianę rodzaju napięcia linii np. z niskiego na średnie;

- 5) dla linii napowietrznej 20kV wyznacza się pas technologiczny o szerokości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów linii napowietrznej o wymiarach nie mniejszych niż 10m.
8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
 - 1) rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci;
 - 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) obiekty o znacznej wysokości mogące stanowić przeszkody lotnicze podlegają zgłoszeniu odpowiednim organom, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
 - 1) ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów komunalnych do szczelnych pojemników kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych;
 - 2) odpady sektora gospodarczego mają być gromadzone i transportowane zgodnie z uwarunkowaniami techniczno-prawnymi określonymi w przepisach odrębnych do najbliższych właściwych dla danego rodzaju odpadów instalacji odzysku i unieszkodliwiania przez uprawnione firmy działające w tym zakresie.

Rozdział 6

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10.

1. Ustala się ochronę konserwatorską:
 - 1) obszarów w granicach strefy ochrony układu ruralistycznego wsi tożsamą ze strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
 - 2) obszarów w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
 - 3) zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
 - 4) udokumentowanych stanowisk archeologicznych.
2. Dla strefy ochrony układu ruralistycznego wsi tożsamej ze strefą „K” ochrony krajobrazu, obowiązują następujące zasady:
 - 1) w zakresie parametrów dachu ustala się:
 - a) dwuspadowy lub naczółkowy o kącie nachylenia połaci dachowych 38°- 45°;
 - b) kryty dachówką ceramiczną, betonową lub materiałami dachówkopodobnymi,
 - 2) w zakresie estetyki zabudowy:
 - a) zakaz stosowania zewnętrznych podpór o przekroju koła - tzw. kolumn,
 - b) stolarka okienna powinna nawiązywać do rozwiązań historycznych w szczególności w zakresie podziałów, szprosów oraz kolorystyki,
 - c) zakaz stosowania sidingu na elewacjach,
 - 3) w zakresie ogrodzeń zlokalizowanych od strony ulic - należy stosować ogrodzenia ażurowe z metalowych prętów, elementów drewnianych lub siatki ogrodzeniowej, na podmurówce.
3. Wyznacza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w granicach której należy prowadzić prace budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Dla zabytku nieruchomego, dom mieszkalny nr 33, k. XIX w., znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu, ustala się:
 - 1) w przypadku remontu dachu, nowe pokrycie winno być wykonane z dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówkopodobnych;
 - 2) należy zachować gabaryty budynku, dekoracje elewacji : gzymsy, opaski okienne i drzwiowe, portale, pilastry, pod- i nadokienniki oraz inne elementy , np.: ornament roślinny, wszelkiego rodzaju symbole, sceny itp. oraz oryginalną (sprzed 1945 r.) stolarkę okienną i zewnętrzną drzwiową, dekoracyjne elementy ślusarsko – kowalskie oraz ozdobne elementy ceramiczne i kamienne;
 - 3) w przypadku konieczności, z powodu złego stanu technicznego, wymiany stolarki okiennej lub zewnętrznej drzwiowej, pochodzących sprzed 1945 r., nowa stolarka winna być wykonana z zachowaniem oryginalnej wielkości, kształtu i podziału oraz wymiarów elementów dzielących (słupki, szprosy), w danym obiekcie wszystkie okna powinny być jednakowe;
 - 4) elewacje na całej płaszczyźnie winny być jednolicie malowane w tym samym kolorze, monochromatycznie, z uwzględnieniem zasady ciemniejszego tła i jaśniejszych elementów dekoracyjnych, niedopuszczalne są kolory jaskrawe i kontrastowych zestawieniach, zakaz stosowania okładzin z „rustykalnych” płytek piaskowcowych na cokołach w przyziemiu budynków oraz tynku mozaikowego
 - 5) montaż kominów ze stali jest możliwy tylko w przypadku, gdy nie ma możliwości wykorzystania istniejących przewodów, lecz nie w elewacji frontowej.
5. Udokumentowane stanowiska archeologiczne, wymienione poniżej, wskazane na rysunku planu podlegają ochronie zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - 1) Nr 16(77-23)25, osada, późne średniowiecze;
 - 2) Nr 25(77-23)30, ślad osadnictwa, średniowiecze;
 - 3) Nr 32(77-23)37, ślad osadnictwa , późne średniowiecze;
 - 4) Nr 58(77-23) fakt osadniczy.

Rozdział 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 11.

1. Cały obszar objęty planem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 "Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska", na którym zakazuje się:
 - 1) lokalizacji i eksploatacji ferm hodowlanych stosujących technologie szczególnie uciążliwe dla środowiska;
 - 2) innej działalności gospodarczej mogącej spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód powierzchniowych oraz podziemnych.
2. Tereny oznaczone symbolem 1R, 2R, 3MN, 4MN, 5MN, 2KD(GP), 2KD(L), 3KD(D), 4KD(D), 5KD(D), 1KDW znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Odry”, dla którego obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

3. Określa się dopuszczalne poziomy hałas:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określone przepisami odrębnymi;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolem MU obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, określone przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12.

1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki
 - 1) w terenach oznaczonych symbolami MN = 20 m;
 - 2) w terenach oznaczonych symbolami MU, U = 30 m.
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:
 - 1) w terenach oznaczonych symbolami MN, = 1000 m²;
 - 2) w terenach oznaczonych symbolami MU, U = 2000 m².
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 technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne, i w przypadku regulacji sytuacji prawno – własnościowej nieruchomości.

Rozdział 9

Opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 13.

Ustala się stawki w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące na 5%.

DZIAŁ III

USTALENIA KOŃCOWE

§ 14.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prochowice.

§ 15.

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

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Prochowice
Halina Teluk