

UCHWAŁA NR XXXV/210/2013
RADY MIASTA I GMINY PROCHOWICE
Z DNIA 23 KWIETNIA 2013R.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w
obrębie wsi Kwiatkowice 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 XX/111/2012 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 27 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie wsi Kwiatkowice 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 uchwała co następuje:

DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie wsi Kwiatkowice w gminie Prochowice.
2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są następujące załączniki:
 - 1) załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu – skala 1:1000;
 - 2) załącznik nr 2 –rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 3) załącznik nr 3 –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, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji;
- 8) wskaźniku zabudowy- należy przez to rozumieć procentowy stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki;
- 9) 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,
 - 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,
- 10) 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, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe, obiekty gospodarcze i garażowe oraz obiekty małej architektury.
- 11) usługach turystyki – należy przez to rozumieć tereny, obiekty lub części obiektów z zakresu obsługi ruchu turystycznego, tj. pensjonaty, hotele, itp.

§ 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 uciążliwości od drogi krajowej nr 94.

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) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania terenów podlegających ochronie konserwatorskiej oraz o walorach kulturowych i konserwatorskich;
- 3) 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 terenu oznaczonego symbolem 1UT ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług turystyki w wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura komunikacyjna, tereny dróg wewnętrznych, miejsca i place parkingowe, tereny infrastruktury technicznej,
 - b) tereny wód śródlądowych,
 - c) lokal mieszkalny dla właściciela,
 - d) usługi komercyjne;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m do kalenicy
 - b) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej 40 m,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy: 40%, dla działek wydzielonych pod komunikację dopuszcza się zainwestowanie 100% powierzchni działki;

- d) w zakresie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej działki dopuszcza się zmniejszenie istniejącego udziału powierzchni biologicznie czynnej o 20%, 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 wielospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 15° - 45° bez mijających się 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 ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.

1. Na terenie 1UT dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych,
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. W zakresie strefy uciążliwości od drogi krajowej nr 94 ustala się:
 - a) 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,
 - b) 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.
4. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną na rysunku planu, która nie dotyczy budynków stacji transformatorowych 20/0,4 kV.

Rozdział 3

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7.

Jako tereny przestrzeni publicznej ustala się teren drogi publicznej.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 8.

1. Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem **1 KD(GP)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny 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 w liniach rozgraniczających – 30 - 37m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4) utrzymanie istniejącego zjazdu na teren oznaczony symbolem 1UT,
 - 5) 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;
 - 6) zakazuje się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
2. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla:
- 1) obiekty usługowe – 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej,
 - 2) zabudowa mieszkaniowa -2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.

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 - za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych - na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa.
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, ustala się odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, odprowadzającej ścieki do oczyszczalni gminnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni lub szczelnych zbiorników bezodpływowych.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się odprowadzenie do dołów chłonnych lub zbiorników na własnym terenie; za wyjątkiem odprowadzenia wód opadowych z utwardzonych terenów parkingowych dla których należy zachować przepisy odrębne.
5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

Na terenach objętych planem nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak obiektów zabytkowych.

Rozdział 7

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

§ 11.

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.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12.

1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki w terenie oznaczonym symbolem UT = 30 m.
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek w terenie oznaczonym symbolem UT = 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