



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 21 czerwca 2013 r.

Poz. 3838

UCHWAŁA NR XXXV/210/2013 RADY MIASTA I GMINY PROCHOWICE

z dnia 23 kwietnia 2013 r.

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 r. 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 2012 r. 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 uchwala, 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. Ilekroć 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 dojzdy, 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. 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 połąci 15° - 45° bez mijających się połąci, 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 połąci 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 ład 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:

- 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.

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 –37 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) utrzymanie istniejącego zjazdu na teren oznaczony symbolem IUT,
- 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 wolno stojących 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 miejsca 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 lokalizacje 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

Oplata, 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

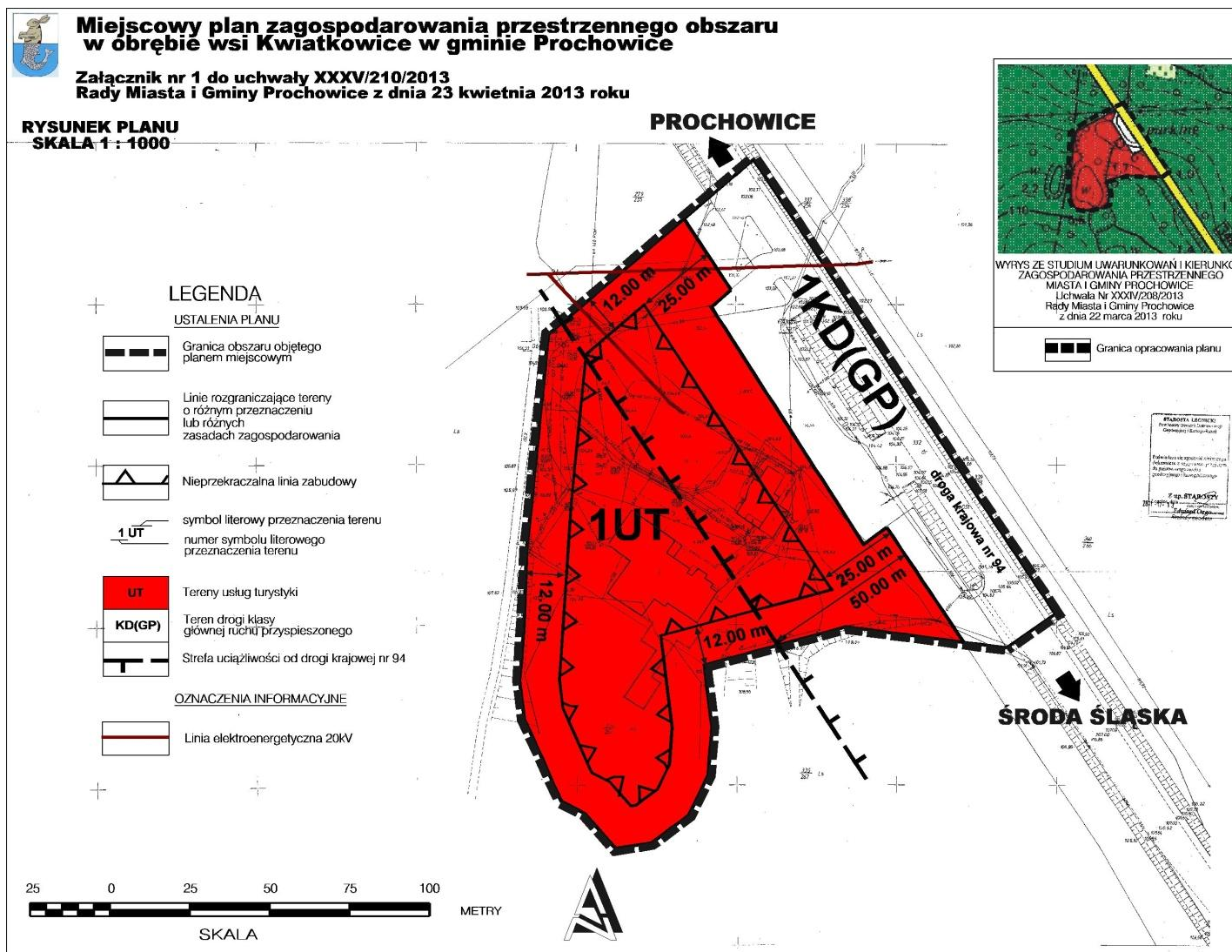
USTALENIA KOŃCOWE

§ 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:
H. Teluk

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXV/210/2013 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 23 kwietnia 2013 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXV/210/2013
Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia
23 kwietnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647), stwierdza się, że do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie wsi Kwiatkowie w gminie Prochowice nie zostały złożone uwagi.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXV/210/2013
Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia
23 kwietnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647).

Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, opłat adiacenckich oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

- a) położonych najbliżej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji,
- b) dużym istniejącym zapotrzebowaniem.