

**UCHWAŁA NR LXIII/303/2022  
RADY MIASTA I GMINY PROCHOWICE**

z dnia 28 września 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszarów w obrębie Motyczyn w gminie Prochowice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022r., poz. 559, ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503, ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXVIII/200/21 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 23 czerwca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie Motyczyn w gminie Prochowice, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Prochowice przyjętego uchwałą nr XL/206/2021 z dnia 25 sierpnia 2021r. przez Radę Miasta i Gminy Prochowice, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie Motyczyn w gminie Prochowice, zwaną dalej planem, w granicach określonych na rysunkach planu.

2. Integralną częścią planu są rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1, nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, które stanowi załącznik nr 3;
- 2) 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;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5.

4. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazów kulturowych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych ze względu na brak takich terenów;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

**§ 2.** Oznaczenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5m;
- 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,
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje (przeważa) w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu,

- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, 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 oraz obiekty i urządzenia im towarzyszące,
- 8) usługi – jest to działalność taka jak: gastronomia, handel (o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>), kultura, obsługa firm, obsługa ludności, oświata i wychowanie, opieka zdrowotna, pomoc społeczna, turystyka, rozrywka i wypoczynek, rzemiosło oraz inna nie kwalifikująca się do mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) komunikacja wewnętrzna – należy przez to rozumieć elementy komunikacji nie będące drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi, w szczególności: dojścia i dojazdy, miejsca parkingowe, place manewrowe, wraz z zielenią oraz niezbędną infrastrukturą.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem, tożsama z terenem na którym występuje GZWP nr 319 Prochowice – Środa Śląska,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) symbole określające przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

**§ 4.** Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN,
- 2) teren sportu i rekreacji – US,
- 3) teren rolniczy – R,
- 4) teren lasów – ZL,
- 5) teren wód powierzchniowych śródlądowych – WS,
- 6) teren drogi wewnętrznej – KDW.

**§ 5.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy,
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych oraz zgodnie z ustaleniami Rozdziału 3.

**§ 6.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 Prochowice – Środa Śląska, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dotrzymanie standardów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) przeznaczenie na zieleni powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych,
- 4) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, w tym:
  - a) dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenu 1.US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

1) powierzchnia działki:

- a) dla terenów 1.MN, 2,MN, 3,MN, 4.MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>, bliźniaczej nie może być mniejsza niż 500m<sup>2</sup>, z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
- b) dla terenu 1.US nie może być mniejsza niż 3000m<sup>2</sup>,
- c) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,

2) szerokość frontu działki:

- a) dla terenów 1.MN, 2,MN, 3,MN, 4.MN nie może być mniejsza niż 20m, z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
- b) dla terenu 1.US nie może być mniejsza niż 10m,
- c) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi:

- a) dla terenów 1.MN, 2,MN, 3,MN, 4.MN, 1.US nie może być mniejszy niż 60<sup>0</sup>, z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
- b) dla pozostałych terenów nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości.

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

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów,
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący oraz projektowany układ dróg,
- 3) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą,
- 4) ustala się:
  - a) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie, dopuszcza się możliwość lokalizacji obu miejsc parkingowych w garażu,
  - b) dla usług o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100m<sup>2</sup> – minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dla usług o powierzchni użytkowej powyżej 100m<sup>2</sup> – minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 80m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) na terenie sportu i rekreacji minimum 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych,
- 5) lokalizacja miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów dystrybucyjnej infrastruktury technicznej:
  - a) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej,

- c) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu, w tym 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,
  - f) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych,
- 2) zaopatrzenie w wodę:
- a) z dystrybucyjnej sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci wodociągowych,
- 3) odprowadzanie ścieków:
- a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują przepisy odrębne,
- a) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych,
- 5) w zakresie melioracji obowiązują przepisy odrębne,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, za pomocą linii energetycznych napowietrznych i kablowych, dystrybucyjnej sieci średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie linii napowietrznych lub kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami oraz budowę 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, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej na granicy działki,
- 7) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych w tym wykorzystujących energię wiatru o mocy mikroinstalacji,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci gazowych,
  - c) dopuszcza się indywidualne zbiorniki zaopatrzenia w gaz i związane z nimi instalacje,
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie:
    - gazem,
    - energią elektryczną,
    - paliwami ciekłymi i stałymi,
  - b) obowiązuje stosowanie urządzeń o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego,
- 10) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci i przyłączy teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem,
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego.

**§ 10.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu:

- 1) wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia sieci dystrybucyjnej ustala się pas technologiczny o szerokości 14m (po 7m po każdej ze stron od osi linii),
- 2) wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia sieci dystrybucyjnej ustala się pas technologiczny o szerokości 7m (po 3,5m po każdej ze stron od osi linii),
- 3) w pasach technologicznych obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

### **Rozdział 3. Ustalenia dla terenu**

**§ 11.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: wolnostojąca, bliźniacza;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi,
  - b) komunikacja wewnętrzna,
  - c) infrastruktura techniczna,
  - d) zieleń,
  - e) garaże, budynki gospodarcze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu;
- 2) dla terenu 4.MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m, 8m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu;
- 3) ustala się formy zabudowy: mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa jednorodzinna powiązana z usługami;
- 4) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami: trzy w tym poddasze użytkowe;
  - b) dla infrastruktury technicznej, garaży, budynków gospodarczych: jedna;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 12,5m;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: 15m;
  - c) dla infrastruktury technicznej, garaży, budynków gospodarczych: 6m;
- 4) ustala się kształt dachów: dachy strome o minimum 2 połaciach, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° dla min 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dowolny kształt dachu lub dachy płaskie;
- 5) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze naturalnych czerwieni, brązów, szarości lub materiał dachówkopodobny, dla dachów płaskich nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu;
- 6) ustala się intensywności zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimalną 0,1, maksymalną 1,5;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: minimalną 0,1, maksymalną 2,5;
  - c) dla infrastruktury technicznej, garaży, budynków gospodarczych: minimalną 0,01, maksymalną 2,0;
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 50%;

- 8) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami na 30% powierzchni działki budowlanej;
  - b) dla infrastruktury technicznej, garaży, budynków gospodarczych na 0,01% powierzchni działki budowlanej;
- 9) dopuszcza się usługi w budynku mieszkalnym tylko na pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej 1000m<sup>2</sup>, bliźniaczej 500m<sup>2</sup>;
- 11) dla budynków nie spełniających warunków określonych w niniejszym paragrafie, istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się:
- a) remonty;
  - b) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami niniejszego paragrafu.

**§ 12. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.US ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi,
  - b) komunikacja wewnętrzna,
  - c) infrastruktura techniczna,
  - d) zieleń.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, przestrzeni publicznej, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu;
- 2) ustala się formy zabudowy: sportu i rekreacji, sportu i rekreacji powiązana z usługami;
- 3) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych:
  - a) dla sportu i rekreacji, sportu i rekreacji z usługami: dwie;
  - b) dla infrastruktury technicznej: jedna;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla sportu i rekreacji, sportu i rekreacji z usługami: 15m;
  - b) dla infrastruktury technicznej: 6m;
- 5) nie ustala się wymagań dotyczących kształtu dachu i rodzajów pokrycia dachu;
- 6) ustala się intensywności zabudowy:
  - a) dla sportu i rekreacji, sportu i rekreacji z usługami: minimalną 0,01, maksymalną 3,0;
  - b) dla infrastruktury technicznej, garaży, budynków gospodarczych: minimalną 0,01, maksymalną 2,0;
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 70%;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
  - a) dla sportu i rekreacji, sportu i rekreacji z usługami na 30% powierzchni działki budowlanej;
  - b) dla infrastruktury technicznej na 0,01% powierzchni działki budowlanej.

**§ 13. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.R, 2.R, 3.R, 4.R ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: rolniczy – grunty rolne, uprawy polowe,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków oraz budowli rolniczych;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizacja infrastruktury technicznej nie może naruszać przepisów odrębnych.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.ZL, 2.ZL ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: lasy – grunty leśne,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizacja infrastruktury technicznej nie może naruszać przepisów odrębnych.

#### § 15. .

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.WS ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe (rów melioracji wodnej),
- 2) uzupełniające:

- a) urządzenia wodne,
- b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga wewnętrzna,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8m, 10m, 12m, 14m i jak na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się jezdnię, chodnik, oświetlenie, ścieżkę rowerową, zieleń, miejsca parkingowe,
- 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §8 pkt 1.

### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§ 17. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następującą wielkość stawki procentowej w wysokości 15%.

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prochowice.

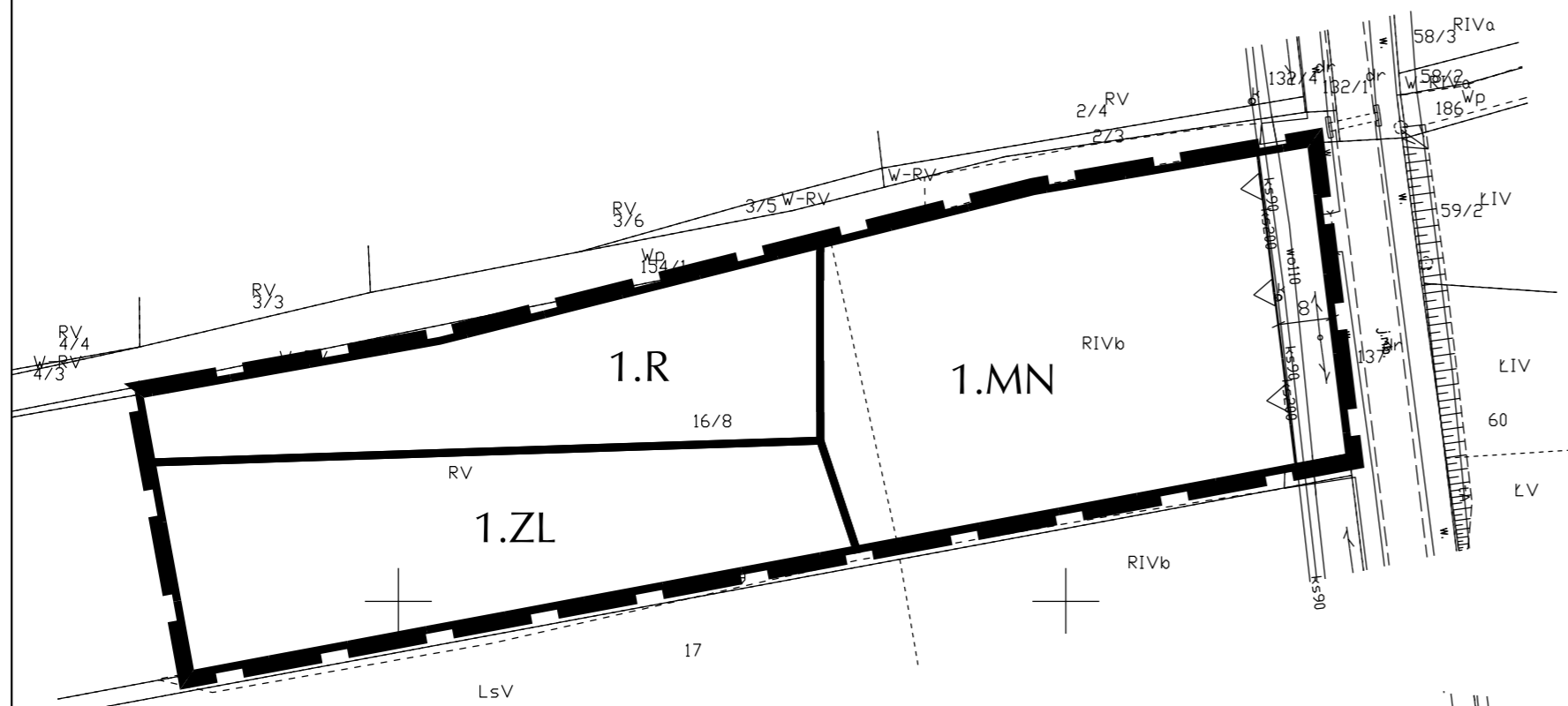
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta  
i Gminy Prochowice

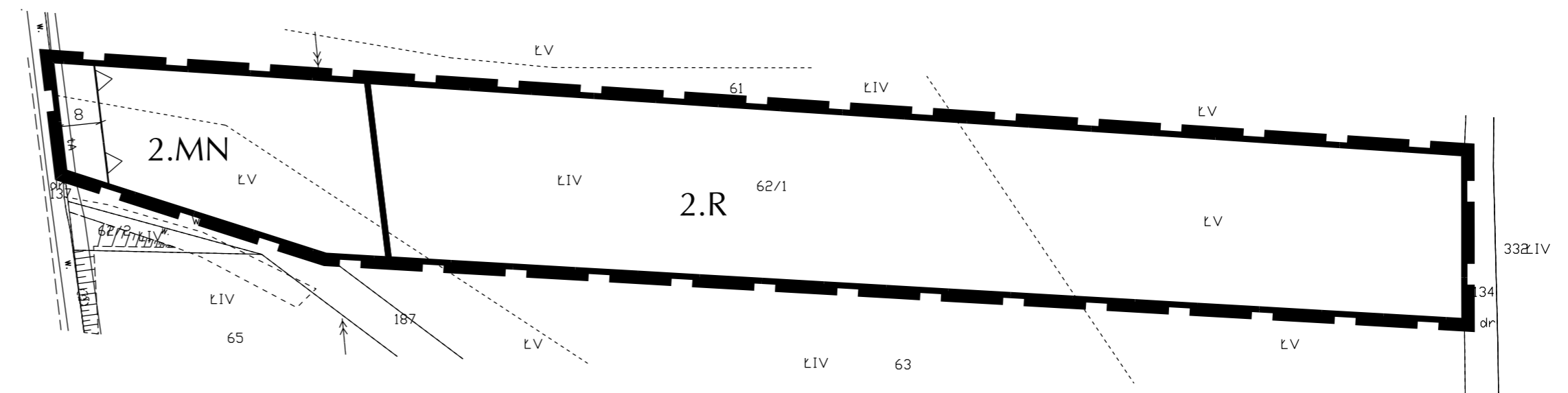
**Maria Maćkowiak**

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW W OBRĘBIE MOTYCZYN W GMINIE PROCHOWICE



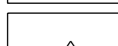



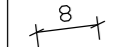
ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY RADY MIASTA I GMINY PROCHOWICE  
NR LXIII/303/2022 Z DNIA 28.09.2022 ROKU



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PROCHOWICE  
UCHWAŁA NR XL/206/2021 Z 25.08.2021R

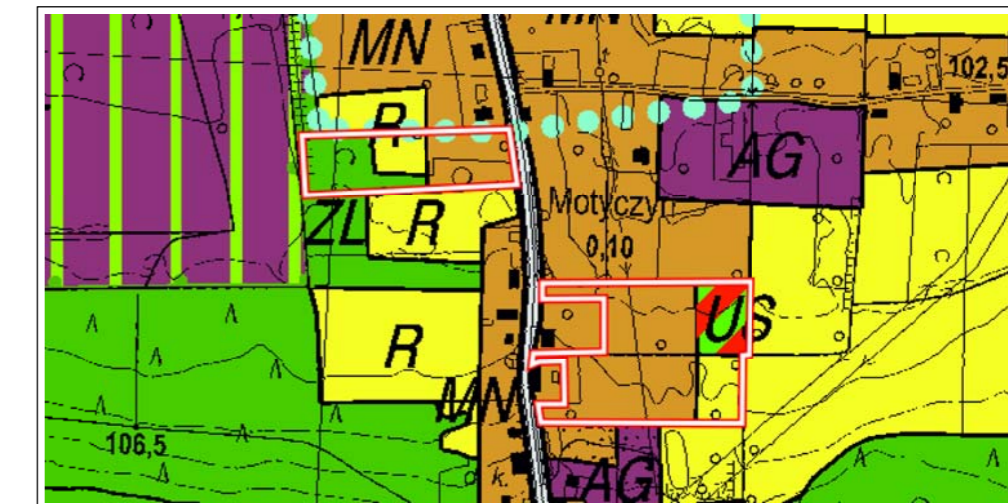
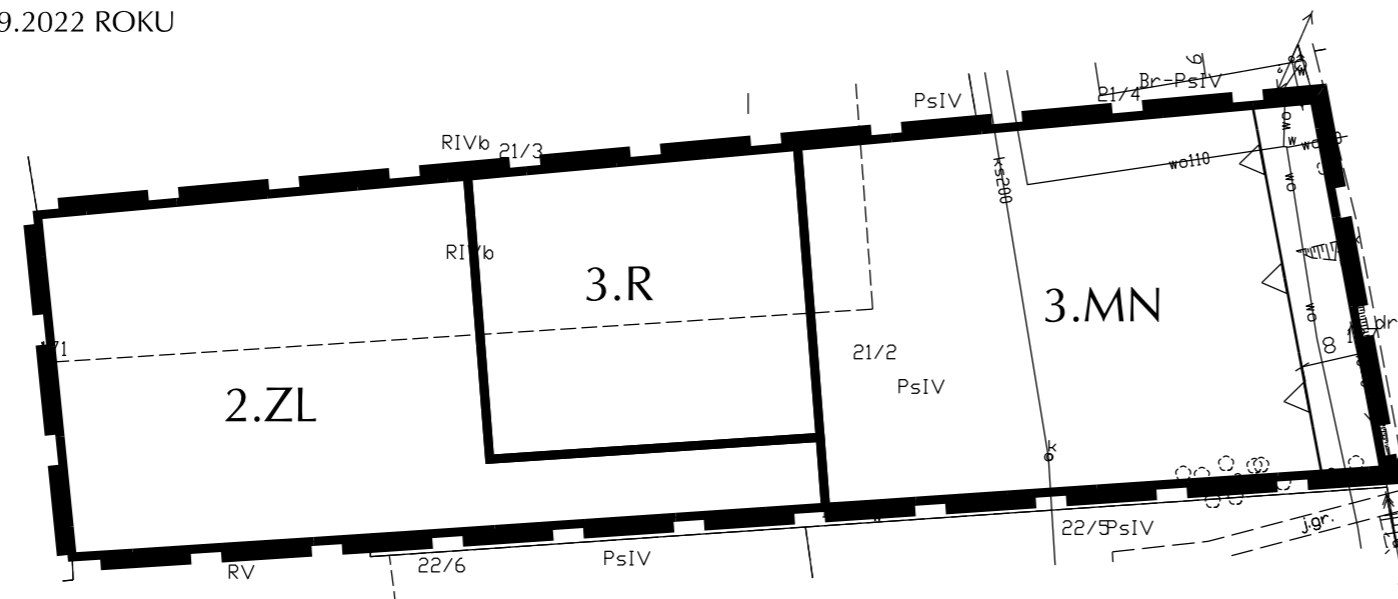


## LEGENDA

-  Granica obszaru objętego planem, tożsama z terenem na którym występuje GZWP nr 319 Prochowice-Środa Śląska
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  R Teren rolniczy
-  ZL Teren lasów
-  Wymiar w metrach



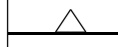



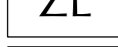
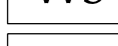


# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW W OBRĘBIE MOTYCZYN W GMINIE PROCHOWICE

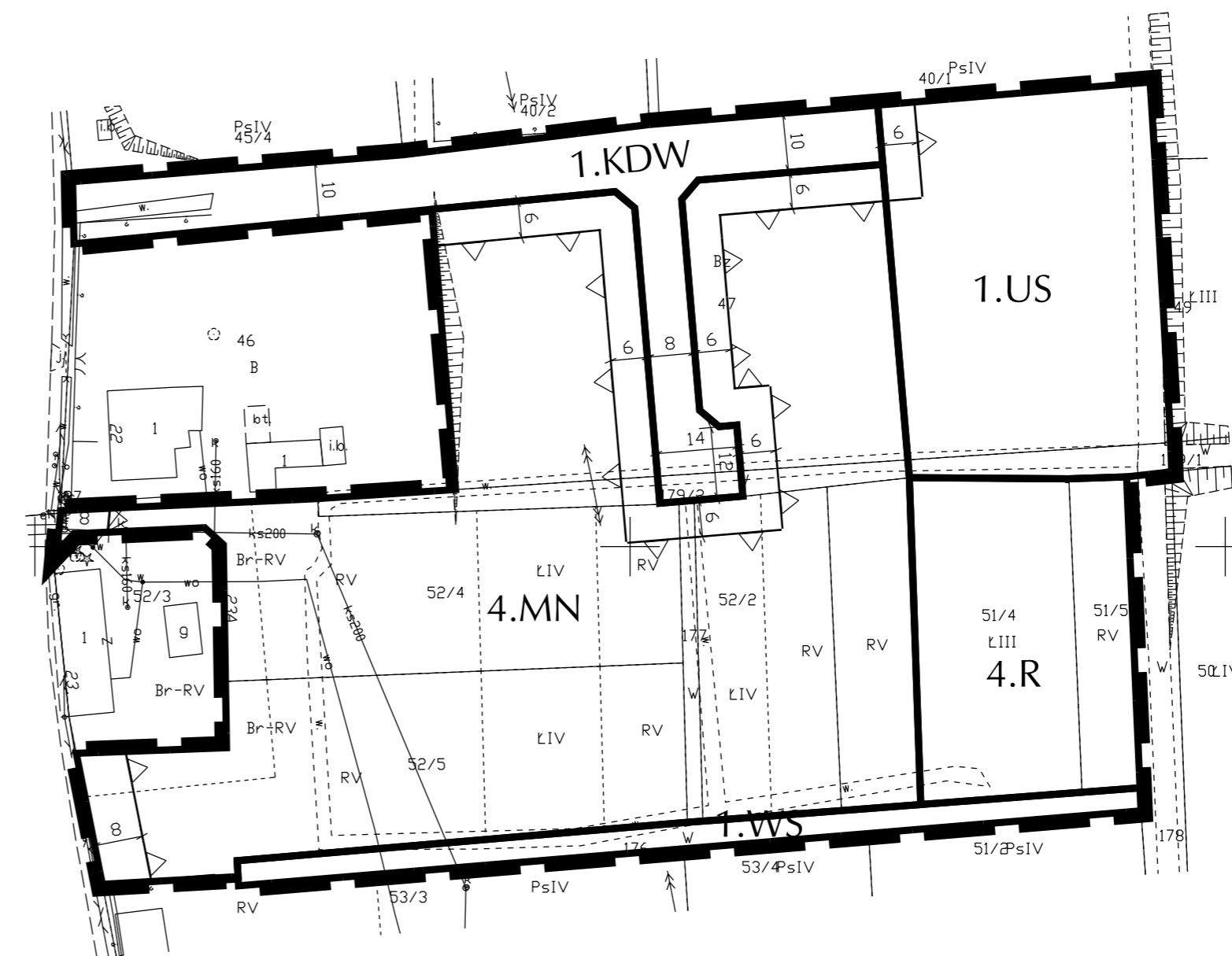
ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY RADY MIASTA I GMINY PROCHOWICE  
NR LXIII/303/2022 Z DNIA 28.09.2022 ROKU



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PROCHOWICE  
UCHWAŁA NR XL/206/2021 Z 25.08.2021R

## LEGENDA

-  Granica obszaru objętego planem, tożsama z terenem na którym występuje GZWP nr 319 Prochowice-Sroda Śląska
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  US Teren sportu i rekreacji
-  R Teren rolniczy
-  ZL Teren lasów
-  WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
-  KDW Teren drogi wewnętrznej
-  Wymiar w metrach



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIII/303/2022

Rady Miasta i Gminy Prochowice

z dnia 28 września 2022 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503, ze zm.) Rada Miasta i Gminy Prochowice stwierdza, co następuje:

W trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie Motyczyn w gminie Prochowice, do publicznego wglądu (w okresie od 10.06.2022r. do 04.07.2022r.) oraz w terminie wyznaczonym na składanie uwag, ustalonym na dzień 20.07.2022r., nie złożono żadnej uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

W związku z powyższym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie Motyczyn w gminie Prochowice, ze względu na brak takich uwag.

Przewodnicząca

Rady Miasta i Gminy Prochowice

Maria Maćkowiak

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIII/303/2022

Rady Miasta i Gminy Prochowice

z dnia 28 września 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503, ze zm.) Rada Miasta i Gminy Prochowice, stwierdza, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Przewodnicząca

Rady Miasta i Gminy Prochowice

Maria Maćkowiak

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXIII/303/2022  
Rady Miasta i Gminy Prochowice  
z dnia 28 września 2022 r.  
Zalacznik5.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miasta i Gminy Prochowice przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022r., poz. 559, ze zm.) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503, ze zm.).

Niniejsza uchwała jest zakończeniem procedury planistycznej, podjętej na podstawie uchwały nr XXXVIII/200/21 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 23 czerwca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie Motyczyn w gminie Prochowice.

### 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy.

Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu miejscowego uwzględniono:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, lokalizację obiektów budowlanych zgonie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy, zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz poprzez ustalenia określone w pkt. 1).
- 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochronę gruntów rolnych i leśnych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: dotrzymania standardów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, zakazu przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi, ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 Prochowice – Środa Śląska, zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Projekt miejscowego planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W tym zakresie przyjęcie jego zapisów w formie uchwały Rady Miasta i Gminy Prochowice wypełnia wymogi ochrony gruntów rolnych i leśnych.
- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie określa się w planie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazów kulturowych.
- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: dotrzymania standardów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, zakazu przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi, ochrony przed emisją zanieczyszczeń, gospodarowania odpadami, stosowania ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu dla istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, wyznaczenie minimalnej liczby miejsc parkingowych w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Zapisy planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez doprowadzenie do zgodności ustaleń planu z faktycznym sposobem użytkowania i zagospodarowania terenów oraz planami inwestycyjnymi. Plan obejmuje tereny w obrębie miejscowości Motyczyn, a cały obszar planu jest dobrze skomunikowany poprzez istniejącą sieć dróg, a także wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną.
- 7) Prawo własności, poprzez: rozpatrzenie i uwzględnienie wniosków mających na celu umożliwienie zagospodarowanie wskazanych obszarów zgodnie z oczekiwaniem społecznym oraz polityką rozwoju przestrzennego gminy - realizację przyszłych inwestycji, zapoznanie się ze strukturą własności terenów objętych planem, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu mające na celu uwzględnienie w maksymalnym stopniu, ewentualnych uwag składanych przez zainteresowanych.
- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa, (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa), w planie nie wprowadzono zapisów które niekorzystnie wpływają na obronność i bezpieczeństwo państwa.
- 9) Potrzeby interesu publicznego, poprzez uwzględnienie w planie zapisów pozwalających na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie zadań własnych gminy.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, melioracyjnych, gazowych,

elektroenergetycznych, zaopatrzenia w ciepło oraz obiektów im towarzyszących), a dla systemów telekomunikacyjnych wprowadzono zasady rozbudowy i przebudowy istniejących oraz budowy nowych sieci i przyłączy teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji.

- 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez: zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu. Zgodnie z art. 18 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi wniesione w postaci elektronicznej, uznaje się jako uwagi wniesione na piśmie.

Udział społeczeństwa w toku opracowania planu, został zapewniony również zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022r. poz. 1029, ze zm.).

- 12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez: poinformowanie społeczeństwa za pośrednictwem ogłoszeń publikowanych w prasie i obwieszczeń wywieszanych na tablicy, a także w sposób publiczny przyjęty w gminie, o podjęciu uchwały i możliwości składania wniosków oraz wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, udziału w dyskusji publicznej i składaniu uwag.

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- 13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w szczególności ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy.**

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) Ważone były interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie; zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerw terenu pod budowę infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia terenów objętych planem w niezbędne media. Zapoznano się z wykazem właścicieli i władających oraz wykazem decyzji w indywidualnych sprawach dotyczących zagospodarowania terenu.
- 2) Ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez: zapoznanie się z analizą zasadności przystąpienia do sporządzania planu oraz wykonanie analizy komunikacyjnej oraz położenia terenu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, inwentaryzacji w terenie, analizy własności terenu oraz wykonanie pomiarów powierzchni terenu; analizę zapisów obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; analizę obowiązujących planów; analizę opracowania ekofizjograficznego, analizę terenów pod względem przeznaczenia ich na cele nierolnicze i nieleśne, opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego; opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia, mppz której celem jest pomoc w zakresie racjonalizacji, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, podejmowanych decyzji, przedstawienie ich możliwych do przewidzenia skutków oraz zwrócenie uwagi na potencjalne zagrożenia, związane z ich realizacją. Na terenach objętych opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Prochowice, uchwalony przez Radę Miasta i Gminy Prochowice uchwałą nr XII/54/2003 z dnia 27 listopada 2003r (z późniejszymi zmianami) – przeznaczenie tereny rolne, łąk, usług sportu i rekreacji oraz mieszkaniowe. Zmiana planu umożliwi zagospodarowanie wskazanych obszarów zgodnie z oczekiwaniami społecznymi oraz polityką rozwoju przestrzennego gminy (w tym lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

## **3. W ustaleniach projektu w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy.**

Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) Kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez: wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru istniejących elementów układu drogowego.
- 2) Lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez: umożliwienie wykorzystania publicznego transportu zbiorowego, w ramach możliwości jakimi dysponuje samorząd, jako podstawowego środka transportu, w zakresie istniejącego systemu komunikacji zbiorowej gminy.
- 3) Zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: Rozwiązania przyjęte w planie i stan istniejący zaspokajają obecne potrzeby pieszych i rowerzystów.
- 4) Dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: Obszar objęty planem należy do terenów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej miejscowości Motyczyn. W bezpośrednim obszarze objętym planem

i na terenie planu występuje już zabudowa o charakterze usługowym i zabudowa mieszkaniowa. Planowana zabudowa i zagospodarowanie terenu jest uzupełnieniem istniejącej tkanki miasta.

#### **4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.**

Burmistrz Miasta i Gminy Prochowice wykonał analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uchwała o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy została przyjęta przez Radę Miasta i Gminy Prochowice uchwałą nr LV/338/2018 z dnia 26 września 2018r.

Niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego likwidują bariery prawne i umożliwiają rozwój działań inwestycyjnych.

#### **5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

W prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostały zestawione, dla poszczególnych lat spodziewane wydatki i wpływy w związku z realizacją ustaleń zawartych w analizowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie zdyskontowana została, na dzień sporządzenia prognozy, różnica pomiędzy wpływami a wydatkami gminy przy stopie dyskontowej. Stopa ta została oszacowana na podstawie danych z rynku kapitałowego w odniesieniu do bezpiecznych długoterminowych lokat skarbowych i z uwzględnieniem ryzyka inwestowania na lokalnym rynku nieruchomości.

#### **6. Przebieg prac planistycznych.**

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy:

- 1) ogłoszono i obwieszczono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje określone ustawą, w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu;
- 2) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały odpowiednio wykorzystane w opracowywaniu;
- 3) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;
- 4) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu i przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami, do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik do uchwały.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik do uchwały.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik do uchwały.

Rada Miasta i Gminy Prochowice, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu stwierdza, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Prochowice.

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono ponadto wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Należy stwierdzić, że projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i realizuje przedstawione w uchwale zamierzenia.