

Uchwała nr
Rady Miasta i Gminy Prochowice
z dnia ... października 2024r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r., poz. 1465) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130), w związku z uchwałą nr LXXV/369/2023 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 31 maja 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie Lisowice w gminie Prochowice, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego 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 Lisowice w gminie Prochowice, zwaną dalej planem miejscowym, w granicach określonych w części graficznej zwanej dalej rysunkiem planu miejscowego.
 2. Integralną częścią planu miejscowego są rysunki planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1, 2, 3, 4 do niniejszej uchwały.
 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, które stanowi załącznik nr 5;
 - 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 6;
 - 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 7.
 4. W planie miejscowym nie określa się:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych ze względu na ich brak;
 - 2) 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 – planowany sposób użytkowania lub zagospodarowania terenu, który jest określony na danym terenie;
 - 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje (przeważa) w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu miejscowego;
 - 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w sposób określony w ustaleniach planu miejscowego, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego;
 - 6) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
 - 7) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego oraz obiekty i urządzenia im towarzyszące.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

- §3
1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym, tożsama z terenem na którym występuje GZWP nr 319 Prochowice – Środa Śląska;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) symbole określające przeznaczenie terenów;
 - 5) stanowisko archeologiczne;
 - 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (Q1%);
 - 7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (Q10%).
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§4

Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – MNW,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW,
- 3) teren usług – U,
- 4) teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów – U-PP-PS,
- 5) teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów – PP-PS,
- 6) teren elektrowni słonecznej – PEF,
- 7) teren drogi zbiorczej – KDZ;
- 8) teren drogi dojazdowej – KDD;
- 9) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – KR,
- 10) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – RZP;
- 11) teren wód powierzchniowych śródlądowych – WS,
- 12) teren lasu – L,
- 13) teren zieleni naturalnej – ZN.

§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 miejscowym 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) na terenie korytarzy ekologicznych obowiązują przepisy odrębne;
- 3) dotrzymanie standardów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenu 1MW jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§7

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków: 1/129/76-22, 26/115/76-22 ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) ze względu na brak krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się ich ochrony.

§8

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

- 1) powierzchnia działki:
 - a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 1000m², z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
 - b) dla terenu 1MW nie może być mniejsza niż: 2000m², z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
 - c) dla terenu 1U nie może być mniejsza niż: 700m², z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
 - d) dla terenów 1U-PP-PS, 1PP-PS, 2PP-PS, 3PP-PS, 1PEF nie może być mniejsza niż 3000m², z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
 - e) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej powierzchni działki,

- 2) szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 1MW, 1U, 1U-PP-PS, 1PP-PS, 2PP-PS, 3PP-PS, 1PEF 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 pozostałych terenów nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki,
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi:
 - a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 1MW, 1U, 1U-PP-PS, 1PP-PS, 2PP-PS, 3PP-PS, 1PEF nie może być mniejszy niż 60° , z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
 - b) dla pozostałych terenów nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości.

§9

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, w tym budowy chodników i ścieżek rowerowych;
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg;
- 3) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 6m, w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej nieprzelotowej należy ją zakończyć placem manewrowym o wymiarach 12,5x12,5m, w miejscu włączenia drogi wewnętrznej do drogi publicznej należy wyznaczyć trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 3x3m, ustala się odległość zabudowy od pasa drogowego minimum 6m;
- 4) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą;
- 5) ustala się:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny, dopuszcza się możliwość lokalizacji obu miejsc parkingowych w garażu,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsce w garażu;
 - c) dla usług minimum 1 miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni obiektów usługowych, jeżeli powierzchnia obiektów usługowych nie przekracza 100m², minimum 1 miejsce parkingowe na każde 80m² powierzchni obiektów usługowych, jeżeli powierzchnia obiektów usługowych przekracza 100m²,
 - d) dla produkcji przemysłowej lub składów i magazynów oraz elektrowni słonecznej minimum 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych,
- 6) lokalizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10

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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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 bytowych, ścieków komunalnych, ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji przemysłowej,
 - c) dopuszcza się lokalne oczyszczalnie ścieków,
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci kanalizacji deszczowej,
- 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 oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie linii napowietrznych i kablowych, średniego i niskiego napięcia 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 w granicy działki,
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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,
 - z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązuje stosowanie instalacji 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 teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem,
 - 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego.

§11

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu:

- 1) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN sieci dystrybucyjnej ustala się pasy technologiczne o szerokości 14m (po 7m po każdej ze stron od osi linii);
- 2) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych nN – 0,4kV sieci dystrybucyjnej ustala się pasy technologiczne o szerokości 7m (po 3,5m po każdej ze stron od osi linii);
- 3) wzdłuż istniejących linii kablowych SN i nN – 0,4kV sieci dystrybucyjnej ustala się pasy technologiczne o szerokości 0,5m (po 0,25m po każdej ze stron od osi linii);
- 4) w pasach technologicznych obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym,
- 5) w liniach rozgraniczających terenu IPEF ustala się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania na środowisko, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
- 6) dla strefy o której mowa w ust. 5), obowiązuje ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniu znaczącego oddziaływania na środowisko, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których:

- 1) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (Q1%),
- 2) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (Q10%),

obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

§13

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 2) uzupełniające:
 - a) teren usług handlu detalicznego lub usług rzemieślniczych lub usług turystyki lub usług gastronomii lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji,
 - b) teren elektroenergetyki.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dla terenów 1MNW, 3MNW, 4MNW nie ustala się linii zabudowy ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
 - 2) dla terenów 2MNW, 7MNW ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 3) dla terenów 5MNW, 6MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 4) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: minimalną 0,1, maksymalną 1,5,

- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami: minimalną 0,1, maksymalną 2,5,
 - c) dla elektroenergetyki: minimalną 0,01, maksymalną 2,0,
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami: 0,3,
 - b) dla elektroenergetyki: 0,0001,
- 6) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 12,5m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami: 15m,
 - c) dla elektroenergetyki, garaży i budynków gospodarczych: 6m,
- 8) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami: trzy w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla elektroenergetyki, garaży i budynków gospodarczych: jedna,
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) dopuszcza się usługi w budynku mieszkalnym tylko na pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 12) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
- 13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1000m²;
- 14) 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.

§14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1MW ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 2) uzupełniające:
 - a) teren garażu lub teren parkingu;
 - b) teren elektroenergetyki,
 - c) teren zieleni urządzonej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3m, 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 2) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimalną 0,1, maksymalną 4,5,
 - b) dla elektroenergetyki: minimalną 0,01, maksymalną 2,0,
 - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 0,3,
 - b) dla elektroenergetyki: 0,0001,
 - 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 18m,
 - b) dla elektroenergetyki, garaży i budynków gospodarczych: 6m,
 - 6) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: trzy,
 - b) dla elektroenergetyki, garaży i budynków gospodarczych: jedna,
 - 7) nie ustala się wymagań dotyczących kształtu dachu i rodzajów pokrycia dachu
 - 8) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
 - 9) 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.

§15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1U ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) podstawowe: teren usług,
 - 2) uzupełniające:
 - a) teren parkingu;

- b) teren elektroenergetyki,
 - c) teren zieleni urządzonej,
 - 3) wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług turystyki lub usług nauki lub usług sportu i rekreacji.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m, 8m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 2) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) dla usług: minimalną 0,01, maksymalną 3,5,
 - b) dla elektroenergetyki: minimalną 0,01, maksymalną 2,0,
 - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla usług: 0,2,
 - b) dla elektroenergetyki: 0,0001,
 - 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla usług: 15m,
 - b) dla elektroenergetyki i budynków gospodarczych: 6m,
 - 6) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla zabudowy usługowej: trzy,
 - b) dla elektroenergetyki, garaży i budynków gospodarczych: jedna,
 - 7) ustala się kształt dachów: dachy strome o minimum 2 połaciach, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci od 25⁰ do 45⁰ dla min 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dowolny kształt dachu lub dachy płaskie,
 - 8) 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;
 - 9) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

§16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1U-PP-PS ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) podstawowe: teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
 - 2) uzupełniające:
 - a) teren parkingu,
 - b) teren elektroenergetyki,
 - 3) wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług turystyki lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług nauki lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług kultu religijnego lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) nie ustala się linii zabudowy ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
 - 2) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) dla usług: minimalną 0,01, maksymalną 3,5,
 - b) dla produkcji przemysłowej lub składów i magazynów: minimalną 0,1, maksymalną 6,0,
 - c) dla elektroenergetyki: minimalną 0,01, maksymalną 2,0,
 - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów: 0,05,
 - b) dla pozostałych przeznaczeń: 0,0001,
 - 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12m;
 - 6) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: trzy;
 - 7) nie ustala się wymagań dotyczących kształtu dachu i rodzajów pokrycia dachu;
 - 8) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
 - 9) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
 - 10) 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.

§17

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1PP-PS, 2PP-PS, 3PP-PS ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) podstawowe: teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
 - 2) uzupełniające:
 - a) teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub usług gastronomii lub usług biurowych i administracji,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

- c) teren parkingu,
 - d) teren elektroenergetyki,
 - e) teren zieleni naturalnej lub urządzonej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) dla terenu 1PP-PS ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m, 8m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 2) dla terenu 2PP-PS ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 3) dla terenu 3PP-PS ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 4) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) dla produkcji przemysłowej lub składów i magazynów: minimalną 0,1, maksymalną 6,0,
 - b) dla usług: minimalną 0,01, maksymalną 3,5;
 - c) dla elektroenergetyki: minimalną 0,01, maksymalną 2,0,
 - 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub usług: 0,05,
 - b) dla pozostałych przeznaczeń: 0,0001,
 - 6) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7;
 - 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12m;
 - 8) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: trzy,
 - 9) nie ustala się wymagań dotyczących kształtu dachu i rodzajów pokrycia dachu;
 - 10) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
 - 11) dla terenów
 - 12) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - 13) dla terenów 1PP-PS, 3PP-PS wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej wyznacza się pas zieleni naturalnej lub urządzonej o charakterze zieleni izolacyjnej o szerokości 5m.

§18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1PEF ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) podstawowe: teren elektrowni słonecznej,
 - 2) uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren elektroenergetyki,
 - d) teren zieleni naturalnej lub urządzonej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) nie ustala się linii zabudowy ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
 - 2) obowiązują ustalenia §12;
 - 3) ustala się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) montaż paneli fotowoltaicznych na rzędnej przewyższającej rzędną zwierciadła wody $Q_{1\%}$, na ażurowych stelażach z zabezpieczeniem konstrukcji nośnej przed skutkami powodzi, z uwzględnieniem odpowiedniego posadowienia i zabezpieczenia stelaży (profilu) przed uszkodzeniami na skutek obciążeń dodatkowych (wyjątkowych) działających na obiekty w czasie powodzi i zabezpieczenie przed wyporem z gruntu w czasie powodzi;
 - b) realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem urządzeń fotowoltaicznych z zastosowaniem rozwiązań technicznych umożliwiających ich usunięcie lub zabezpieczenie przed skutkami powodzi;
 - c) zakaz stosowania transformatorów olejowych;
 - 4) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: minimalną 0,01, maksymalną 1,0,
 - 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,0001,
 - 6) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,9;
 - 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12m;
 - 8) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: jedna;
 - 9) nie ustala się wymagań dotyczących kształtu dachu i rodzajów pokrycia dachu;
 - 10) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
 - 11) ustala się maksymalną moc urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na 1,75MW.

§19

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dla terenu 1KDZ szerokość w liniach rozgraniczających od 25m do 33m i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 2) dla terenu 2KDZ szerokość w liniach rozgraniczających od 11m do 17m i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 3) dla terenu 3KDZ szerokość w liniach rozgraniczających od 15m do 17m i jak na rysunku planu miejscowego;

- 4) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1;
 - 5) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;
 - 6) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§20

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1KDD, 2KDD ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dla terenu 1KDD szerokość w liniach rozgraniczających 11m i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 2) dla terenu 2KDD szerokość w liniach rozgraniczających 8m i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1;
 - 4) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;
 - 5) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§21

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dla terenu 1KR szerokość w liniach rozgraniczających od 4m do 13m i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 2) dla terenów 2KR, 6KR szerokość w liniach rozgraniczających od 5m do 6m i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 3) dla terenów 3KR, 4KR szerokość w liniach rozgraniczających od 5m do 7m i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 4) dla terenu 5KR szerokość w liniach rozgraniczających od 5m do 12m i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 5) dla terenu 7KR szerokość w liniach rozgraniczających 5m i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 6) dopuszcza się jezdnię, chodnik, oświetlenie, ścieżkę rowerową, zieleń,
 - 7) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1;
 - 8) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

§22

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1RZP, 2RZP, 3RZP, 4RZP, 5RZP ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
 - 2) uzupełniające: teren elektroenergetyki.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dla terenu 1RZP ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 2) dla terenu 2RZP nie ustala się linii zabudowy ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
 - 3) dla terenu 3RZP ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m, 8m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 4) dla terenu 4RZP ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 5) dla terenu 5RZP ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 6) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: minimalną 0,01, maksymalną 2,0;
 - 7) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,0001;
 - 8) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7;
 - 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12m;
 - 10) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych: dwie,
 - b) dla elektroenergetyki, garaży i budynków gospodarczych: jedna,
 - 11) nie ustala się wymagań dotyczących kształtu dachu i rodzajów pokrycia dachu;
 - 12) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
 - 13) 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.

§23

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie 4WS obowiązują ustalenia §12;
- 3) dopuszcza się urządzenia wodne;
- 4) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

§24

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1L ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren lasu.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizacja infrastruktury technicznej nie może naruszać przepisów odrębnych.

§25

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1ZN ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków,
 - 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizacja infrastruktury technicznej nie może naruszać przepisów odrębnych.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§26

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%.

§27

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prochowice.

§28

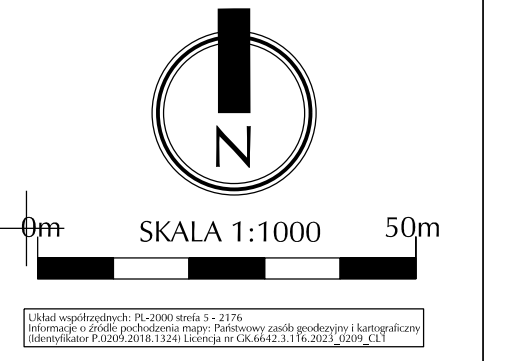
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta i Gminy Prochowice

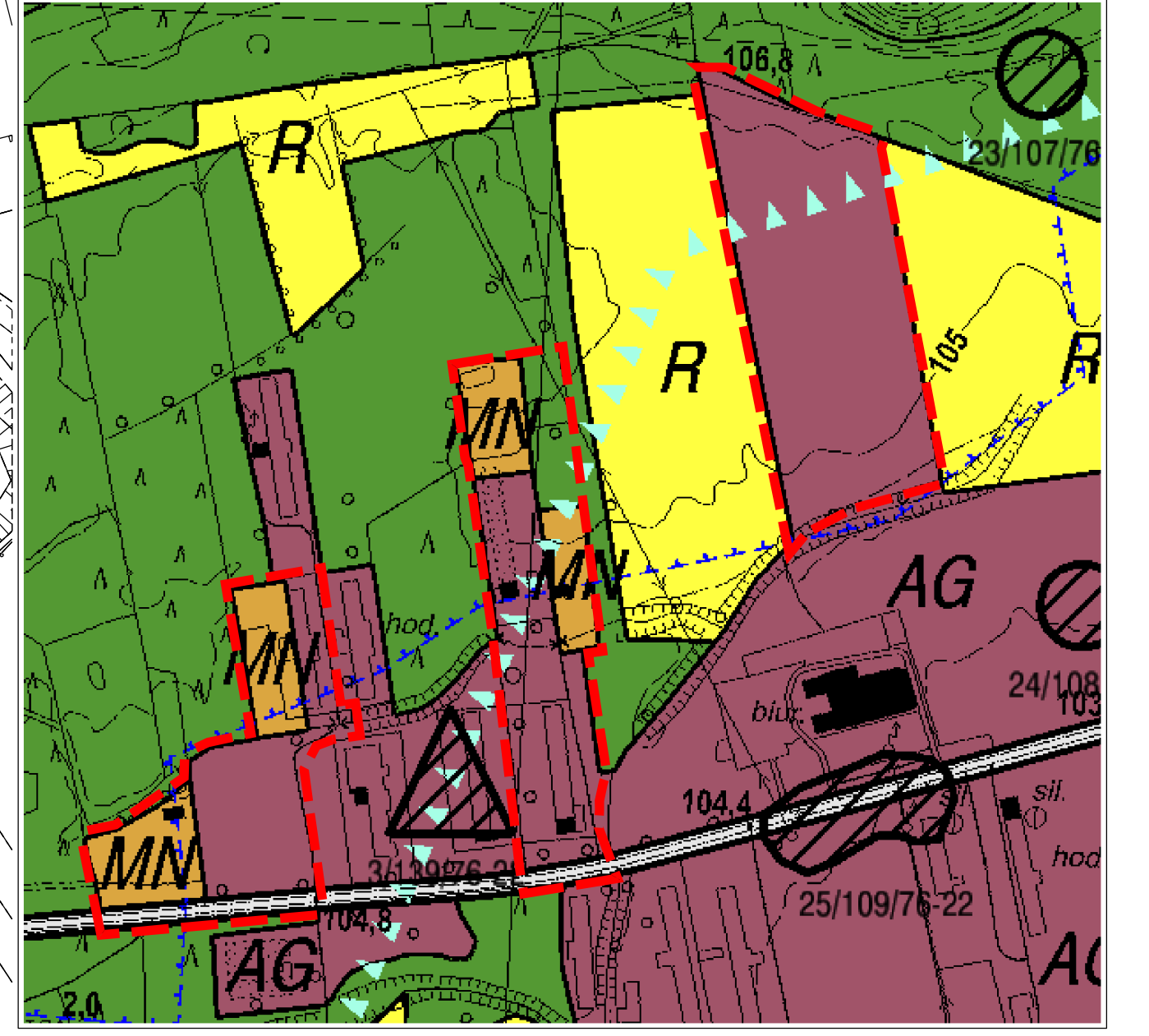
Sebastian Siwoń

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW W OBRĘBIE LISOWICE W GMINIE PROCHOWICE

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY RADY MIASTA I GMINY PROCHOWICE
NR Z DNIA ROKU



- LEGENDA**
- Granica obszaru objętego planem miejscowym, tożsama z terenem na którym występuje CZWP nr 319 Prochowice - Środa Śląska
 - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - MNW Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
 - PP-PS Teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów
 - KDZ Teren drogi zbiorczej
 - KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
 - RZP Teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
 - WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
 - L Teren lasu
 - Teren korytarza ekologicznego Bory Dolnośląskie - Odra Środkowa
 - Teren korytarza ekologicznego "Odra Środkowa -2", "Śląsk -1"
 - Wymiar w metrach

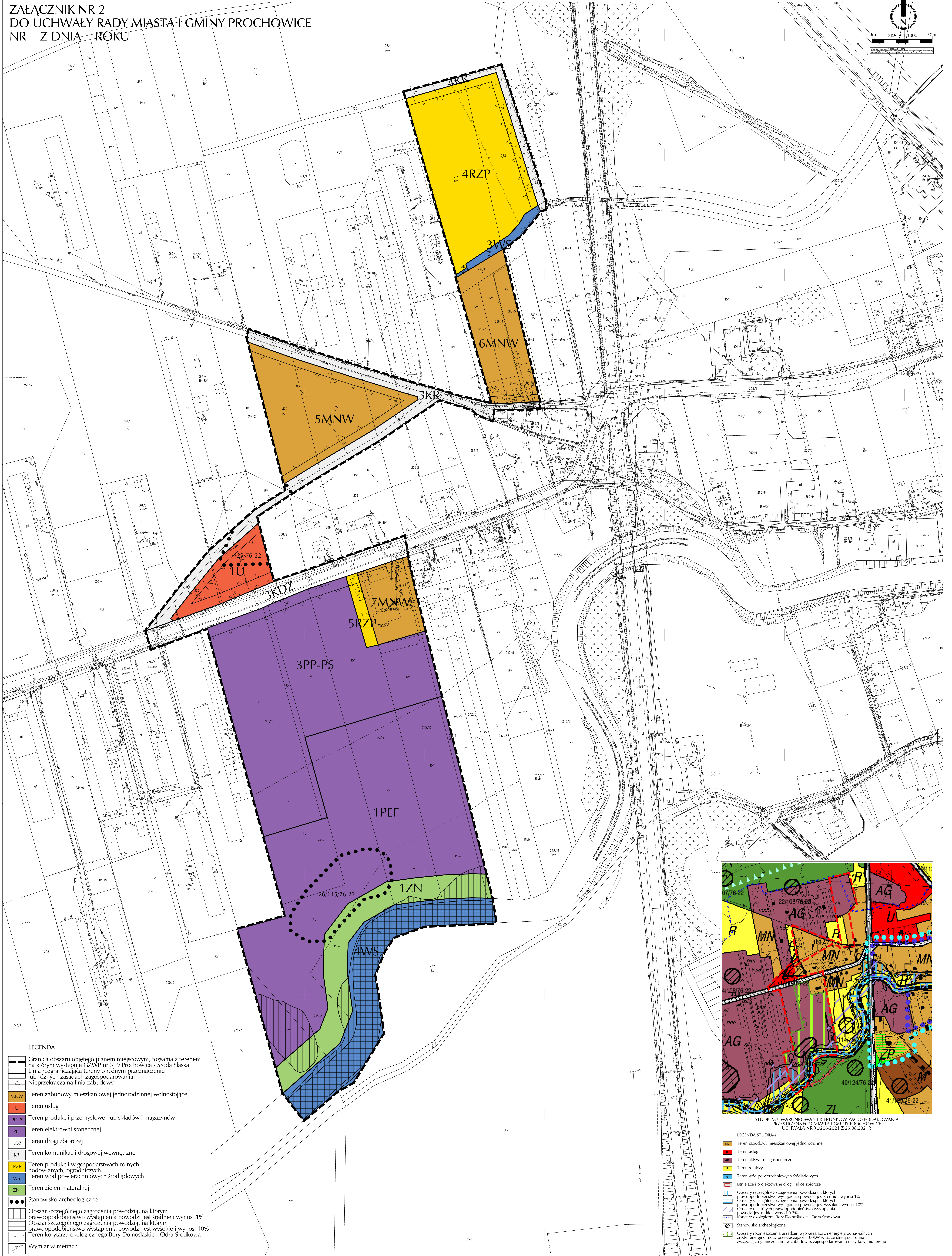
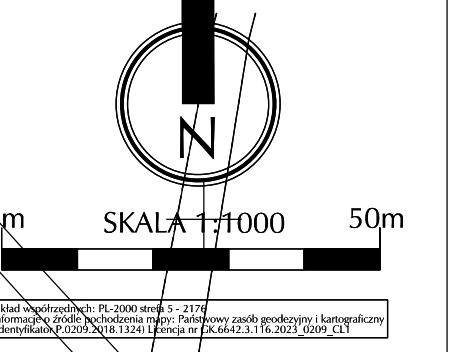


- LEGENDA STUDIUM**
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - Teren aktywności gospodarczej
 - Lasy
 - Istniejące i projektowane drogi i ulice zbiorcze
 - Korytarz ekologiczny "Bory Dolnośląskie - Odra Środkowa"

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

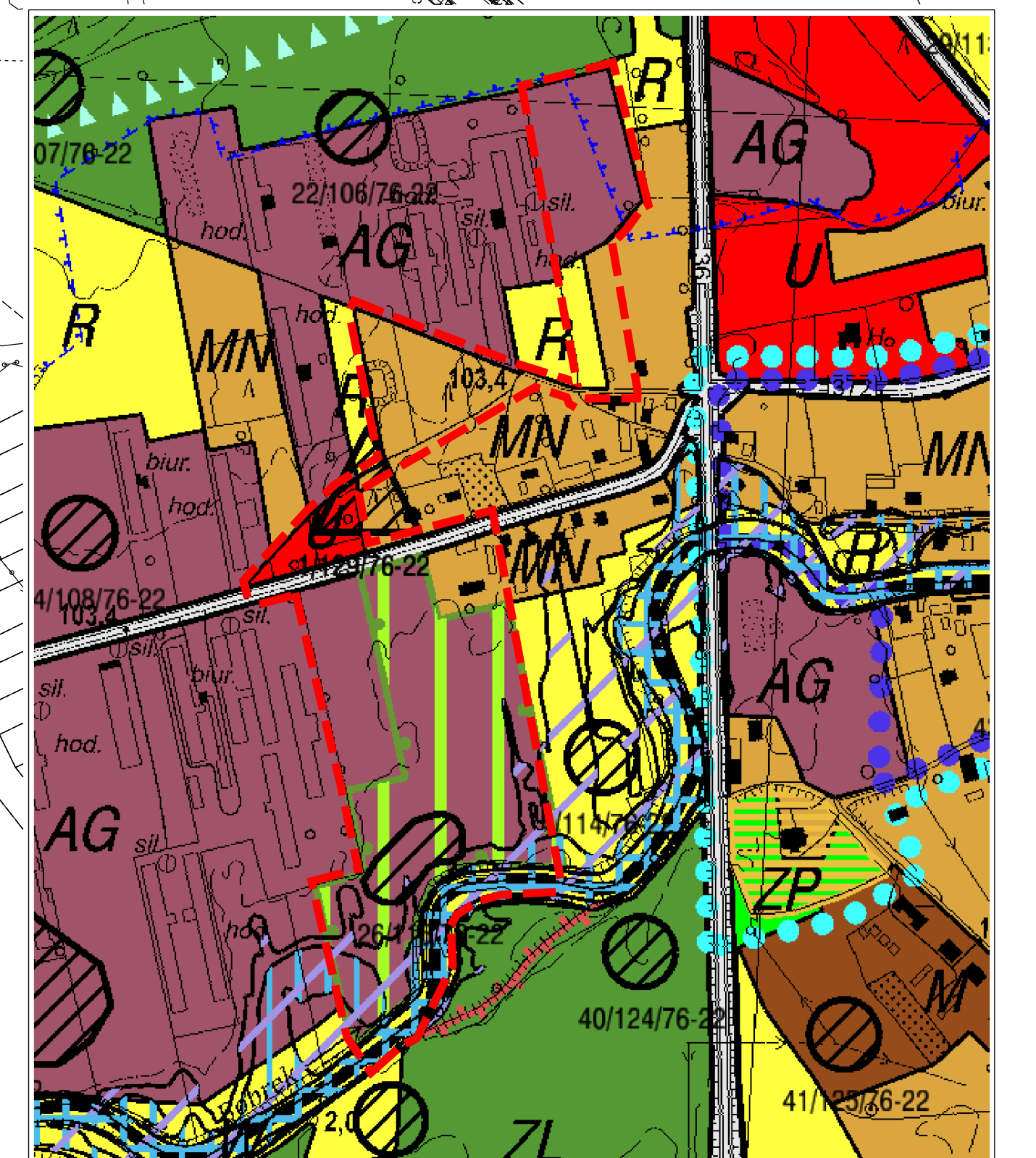
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW W OBRĘBIE LISOWICE W GMINIE PROCHOWICE

ZALĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY RADY MIASTA I GMINY PROCHOWICE
NR Z DNIA ROKU



LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem miejscowym, 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
- MNW Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- U Teren usług
- PP-PS Teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów
- PEF Teren elektrowni słonecznej
- KDZ Teren drogi zbiorczej
- KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- RZP Teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- ZN Teren zieleni naturalnej
- Stanowisko archeologiczne
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- Teren korytarza ekologicznego Bory Dolnośląskie - Odra Środkowa
- Wymiar w metrach



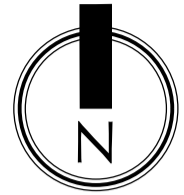
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PROCHOWICE UCHWAŁA NR XL/206/2021 Z 25.08.2021R

LEGENDA STUDIUM

- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Teren usług
- Teren aktywności gospodarczej
- Teren rolniczy
- Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- Istniejące i projektowane drogi i ulice zbiorcze
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- Obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%
- Korytarz ekologiczny Bory Dolnośląskie - Odra Środkowa
- Stanowiska archeologiczne
- Obszary namierzania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW wraz ze sferą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

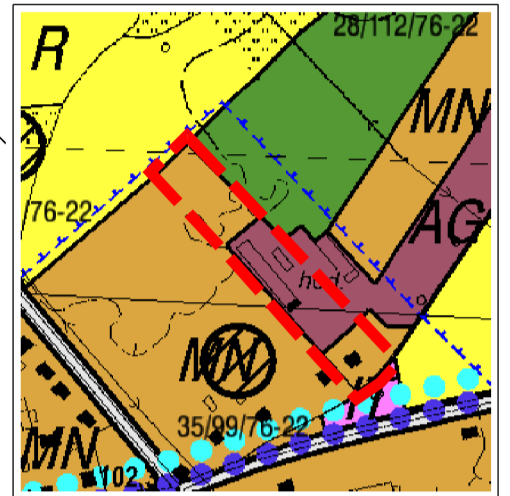
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW W OBRĘBIE LISOWICE W GMINIE PROCHOWICE

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY RADY MIASTA I GMINY PROCHOWICE
NR Z DNIA ROKU



0m SKALA 1:1000 50m

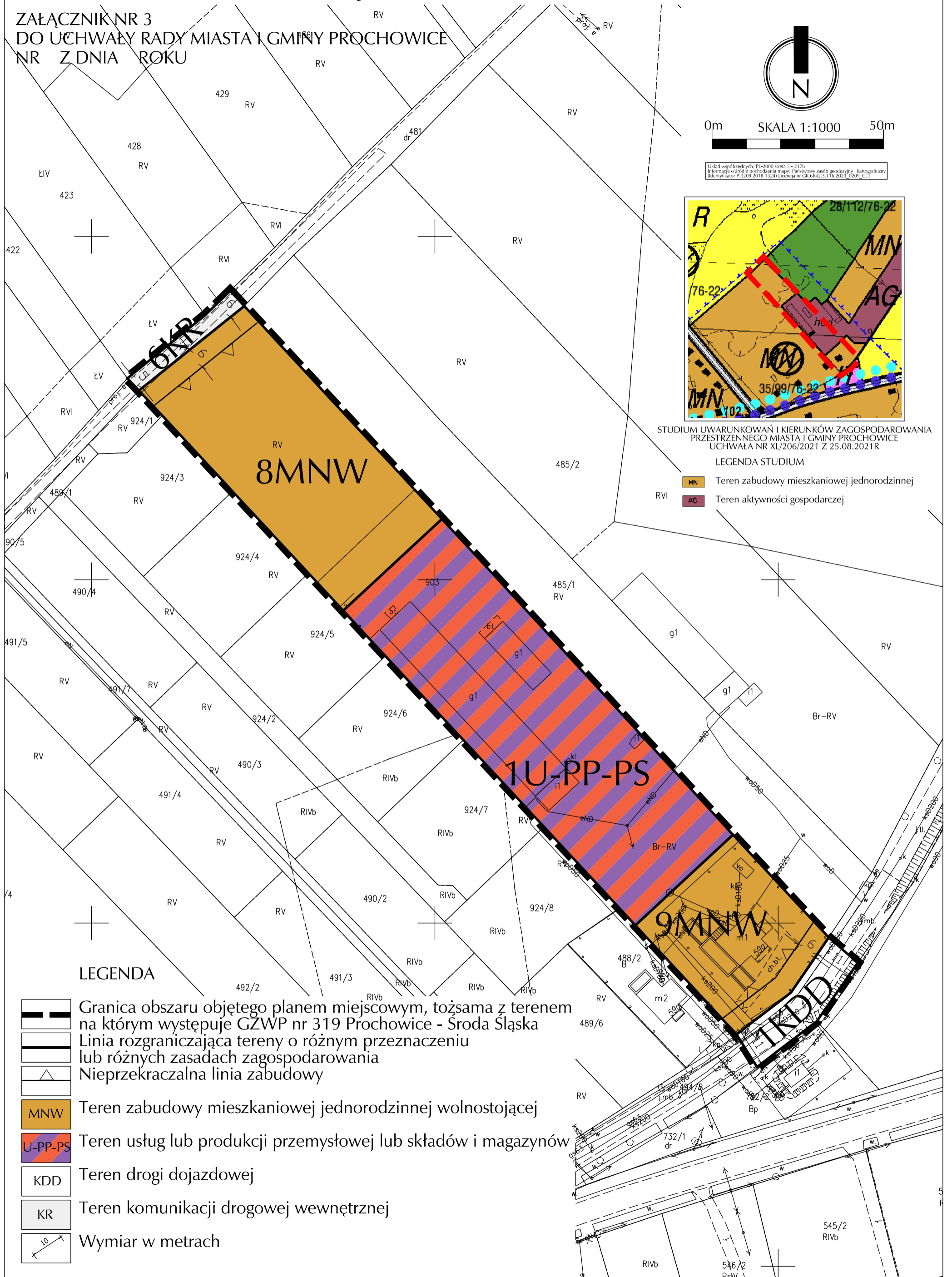
Układ współrzędnych: PL-2000 etra 5 - 2176
Informacje o źródle pochodzenia mapy: Państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny
Identyfikator P.0209.2018.1324 Licencja nr GŁ.6442.3.116.2021_0209_CL1



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

LEGENDA STUDIUM

- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- AC Teren aktywności gospodarczej



LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem miejscowym, 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
- MNW Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- U-PP-PS Teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów
- KDD Teren drogi dojazdowej
- KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- Wymiar w metrach

Załącznik nr 5
do uchwały nr .../.../...
Rady Miasta i Gminy Prochowice
z dnia ... października 2024r.

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 2024r. poz. 1130) Rada Miasta i Gminy Prochowice stwierdza, co następuje:

W trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie Lisowice w gminie Prochowice, do publicznego wglądu (w okresie od 20.08.2024r. do 11.09.2024r.) oraz w terminie wyznaczonym na składanie uwag, ustalonym na dzień 27.09.2024r., 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 Lisowice w gminie Prochowice, ze względu na brak takich uwag.

Przewodniczący Rady
Miasta i Gminy Prochowice

Sebastian Siwoń

Załącznik nr 6
do uchwały nr .../.../...
Rady Miasta i Gminy Prochowice
z dnia ... października 2024r.

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 2024r. poz. 1130) 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.

Przewodniczący Rady
Miasta i Gminy Prochowice

Sebastian Siwoń

Załącznik nr 7
do uchwały nr .../.../...
Rady Miasta i Gminy Prochowice
z dnia ... października 2024r.

Dane przestrzenne

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

Przewodniczący Rady
Miasta i Gminy Prochowice

Sebastian Siwoń

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 2024r., poz. 1465) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130).

Niniejsza uchwała jest zakończeniem procedury planistycznej, podjętej na podstawie uchwały nr LXXV/369/2023 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 31 maja 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie Lisowice w gminie Prochowice.

1. Sposób realizacji wymagań 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 nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, 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 poprzez ochronę: stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, ze względu na brak krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się ich ochrony.
- 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 Lisowice w gminie Prochowice, wszystkie obszary planu są dobrze skomunikowane 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 2024 poz. 1112).
- 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 zwyczajowo 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) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie wsi Lisowice uchwalony przez Radę Miasta i Gminy Prochowice uchwałą nr XXXIII/197/2013 z dnia 27 lutego 2013r. Zmiana planu umożliwi zagospodarowanie wskazanych obszarów zgodnie z oczekiwaniem społecznym oraz polityką rozwoju przestrzennego gminy jak również wpisuje się w prognozę rozwoju odnawialnych źródeł energii.

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 Lisowice. W bezpośrednim obszarze objętym planem i na terenie planu występuje już zabudowa o charakterze mieszkaniowym, usługowym i zabudowa produkcyjno-magazynowa oraz zabudowa w gospodarstwach rolnych lub hodowlanych i infrastruktura techniczna. Planowana zabudowa i zagospodarowanie terenu jest uzupełnieniem istniejącej tkanki miejscowości.

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 obwieszono 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; w wyniku konsultacji z GDDKiA z uwagi na możliwą kolizję z wariantem przebudowy drogi krajowej nr 94 usunięto z projektu mpzp tereny 8MNW, 4PP-PS, 1KDD, projekt zaktualizowano,
- 4) wprowadzono zmiany wynikające z opinii i uzgodnień;
- 5) 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.