

Uchwała nr
Rady Miasta i Gminy Prochowice
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębach 3 i 4 miasta Prochowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025r. 1153) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130, ze zm.), w związku z uchwałą nr LXXII/357/2023 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 29 marca 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębach 3 i 4 miasta Prochowice oraz uchwałą nr V/35/2024 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 25 września 2024r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębach 3 i 4 miasta 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 obszaru w obrębach 3 i 4 miasta 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, nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, 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 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 produkcji przemysłowej lub składów i magazynów – PP-PS,
- 3) teren składów i magazynów lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych – PS-IOP,
- 4) teren drogi zbiorczej – KDZ;
- 5) teren drogi lokalnej – KDL;
- 6) teren drogi dojazdowej – KDD;
- 7) teren oczyszczalni ścieków – IKO;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych – WS.

§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) dotrzymanie standardów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, w tym dla teren 1MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§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: 7/17/76-22, 16/16/76-22, 19/19/76-22, 21/21/76-22, 60/157/76-22 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 terenu 1MNW 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 terenów 1PP-PS, 2PP-PS, 3PP-PS, 4PP-PS, 5PP-PS 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,
 - c) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej powierzchni działki,
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów 1MNW, 1PP-PS, 2PP-PS, 3PP-PS, 4PP-PS, 5PP-PS 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, 1PP-PS, 2PP-PS, 3PP-PS, 4PP-PS, 5PP-PS nie może być mniejszy niż 60⁰, 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 produkcji przemysłowej lub składów i magazynów minimum 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych,
 - 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 punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych i oczyszczalni ścieków minimum 1 miejsce parkingowe na 1 zatrudnionego,
- 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,
- 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) w strefie sanitarnej od cmentarza obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi
- 2) w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego w odległości mniejszej niż 50m od stopy wału, obowiązują przepisy odrębne,
- 3) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN sieci dystrybucyjnej ustala się pasy technologiczne o szerokości 14m (po 7m po każdej ze stron od osi linii);
- 4) 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);
- 5) 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);
- 6) w pasach technologicznych obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

§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.

§13

W granicach terenu 1MNW, wskazuje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczoną w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020r.: K47 – Koncepcja zabezpieczenia przeciwpowodziowego gm. Prochowice ze szczególnym uwzględnieniem m. Lisowice, Opracowanie w I cyklu planistycznym wielowariantowej koncepcji zabezpieczenia obszaru problemowego wraz z wykonaniem dokumentacji projektowej dla wariantu rekomendowanego.

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

§14

- 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1MNW 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 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 od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 2) 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,
 - 3) 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,
 - 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
 - 5) 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,
 - 6) 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,
- 7) 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;
- 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 usługi w budynku mieszkalnym tylko na pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 10) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1000m²;
- 12) obowiązują ustalenia §11 pkt 2;
- 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.

§15

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1PP-PS, 2PP-PS, 3PP-PS, 4PP-PS, 5PP-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) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 2) 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;
 - 3) 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;
 - 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) na terenie 1PP-PS obowiązują ustalenia §11 pkt 2;
 - 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.

§16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1PS-IOP ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: teren składów i magazynów lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych,
 - 2) uzupełniające:
 - a) teren usług biurowych i administracji,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren elektroenergetyki lub kanalizacji,
 - 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) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 2) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) dla składów i magazynów: minimalną 0,1, maksymalną 6,0,
 - b) dla punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, elektroenergetyki: minimalną 0,01, maksymalną 2,0;

- c) dla usług biurowych i administracji: minimalną 0,01, maksymalną 3,5,
 - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla składów i magazynów, usług biurowych i administracji: 0,05,
 - b) dla pozostałych przeznaczeń: 0,0001;
 - 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8;
 - 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) 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.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 w przypadku przeznaczenia pod punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDZ ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 13m do 18m i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1;
 - 3) obowiązują ustalenia §12;
 - 4) obowiązują ustalenia §11 pkt 2;
 - 5) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;
 - 6) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDL ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 13m do 21m i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1;
 - 3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;
 - 4) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§19

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD 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 terenów 1KDD, 2KDD szerokość w liniach rozgraniczających 12m i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 2) dla terenu 3KDD szerokość w liniach rozgraniczających 11m i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 3) dla terenu 4KDD szerokość w liniach rozgraniczających 7m 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 terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1IKO ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: teren oczyszczalni ścieków,
 - 2) uzupełniające:
 - a) teren parkingu,
 - b) teren elektroenergetyki,
 - c) 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) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: minimalną 0,01, maksymalną 2,0;
 - 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,00001;
 - 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12m;

- 5) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: trzy;
 - 6) nie ustala się wymagań dotyczących kształtu dachu i rodzajów pokrycia dachu;
 - 7) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
 - 8) 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.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§21

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1WS, 2WS 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) dopuszcza się urządzenia wodne;
 - 3) dopuszcza się infrastrukturę techniczną
 - 4) na terenie 1WS obowiązują ustalenia §11 pkt 2.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§22

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%.

§23

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prochowice.

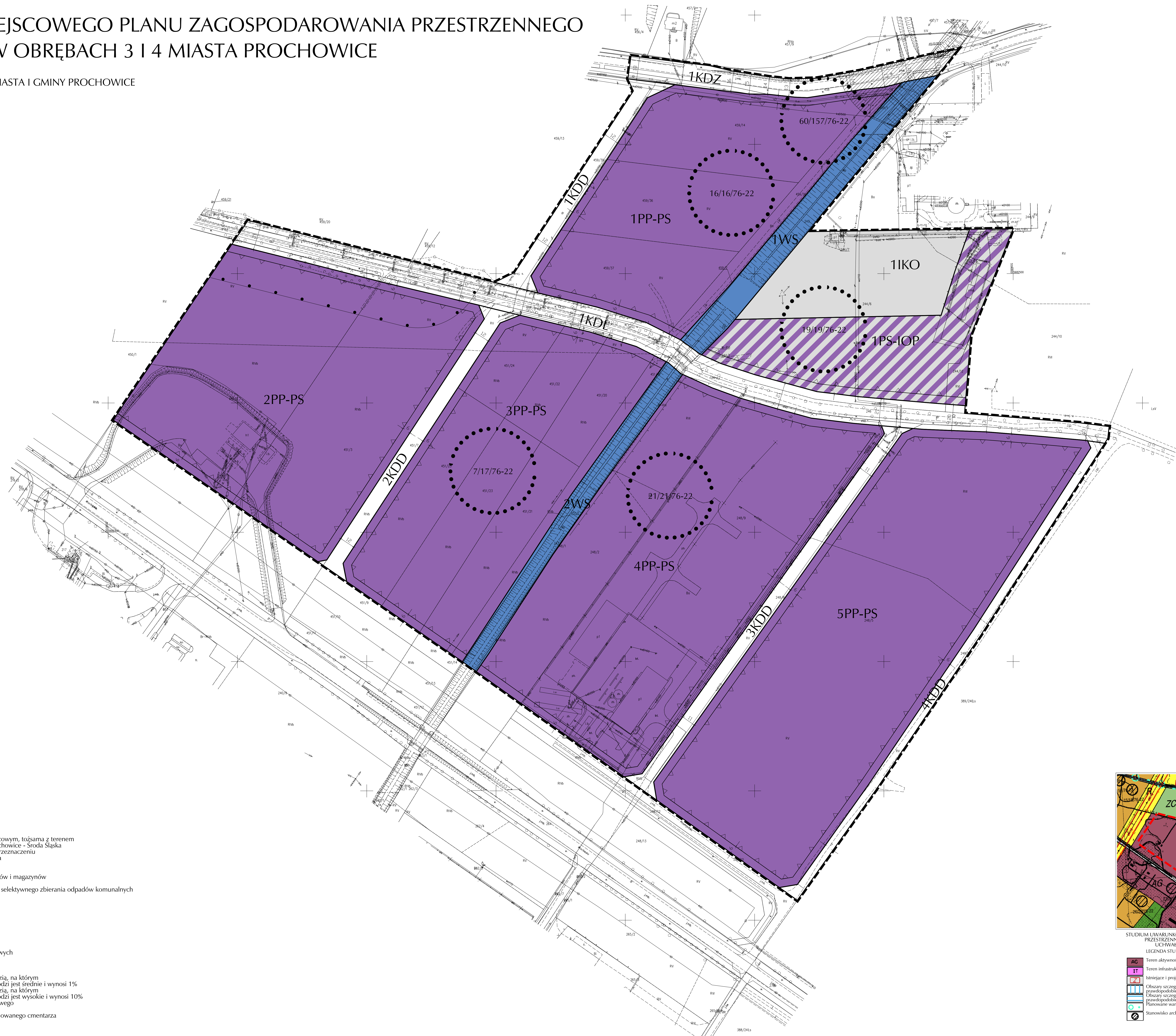
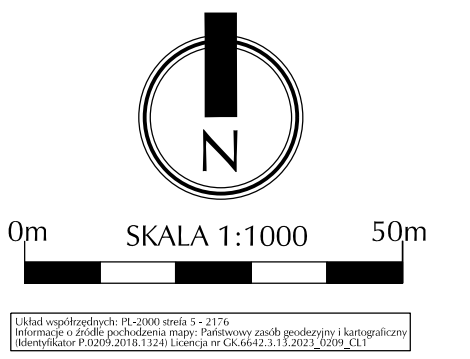
§24

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

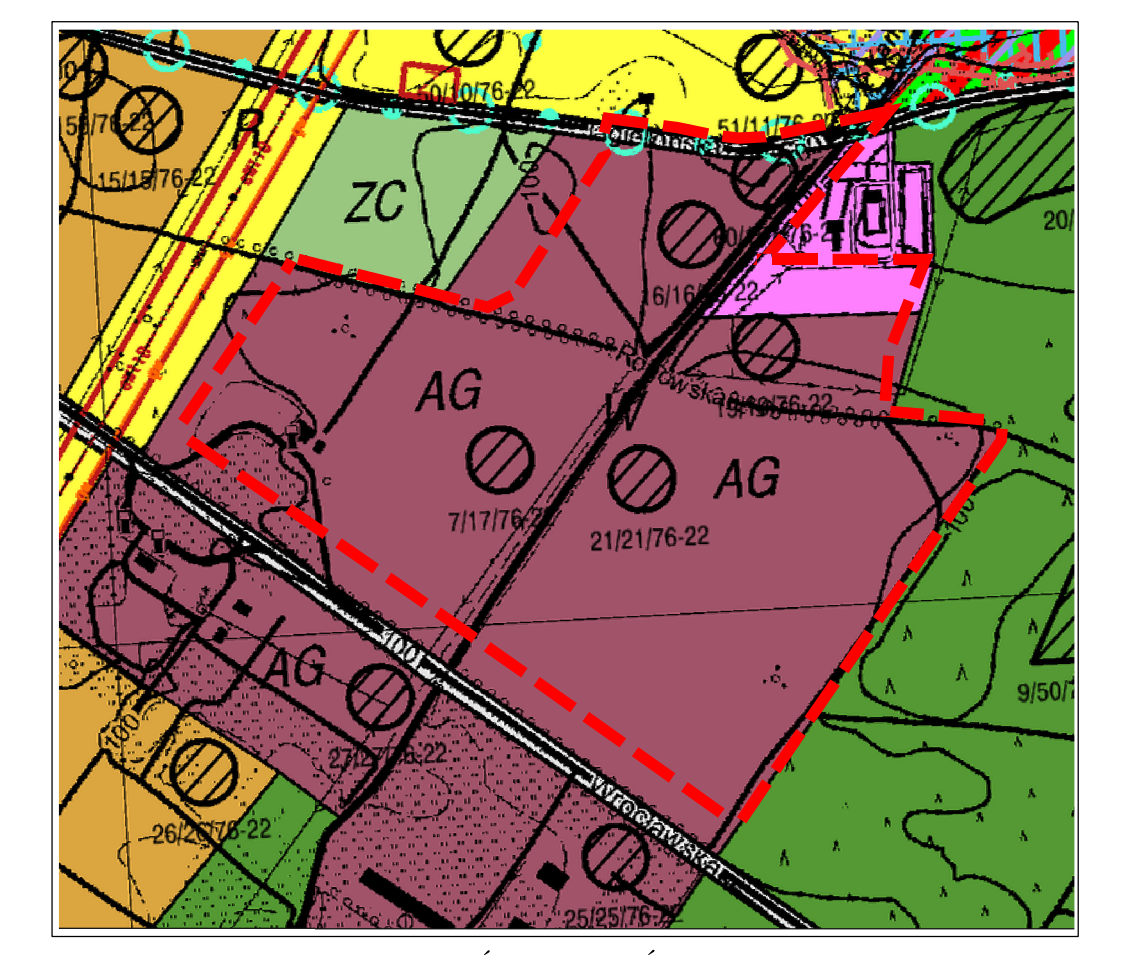
Przewodniczący Rady
Miasta i Gminy Prochowice

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU W OBRĘBACH 3 I 4 MIASTA PROCHOWICE

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



- LEGENDA**
- Granica obszaru objętego planem miejscowym, tożsąma z terenem na którym występuje CZWP nr 319 Prochowice - Sroda Śląska
 - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - Teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów
 - Teren składów i magazynów lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych
 - Teren drogi zbiorczej
 - Teren drogi lokalnej
 - Teren drogi dojazdowej
 - Teren oczyszczalni ścieków
 - Teren wód powierzchniowych śródlądowych
 - Stanowisko archeologiczne
 - Obszar szczególnego zagrożenia powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
 - Obszar szczególnego zagrożenia powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
 - Strefa ochronna wału przeciwpowodziowego
 - Perspektywiczna strefa sanitarna od planowanego cmentarza
 - Wymiar w metrach



- LEGENDA STUDIUM**
- Teren aktywności gospodarczej
 - Teren infrastruktury technicznej
 - 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%
 - Planowane warianty korystalizacji głównych tras rowerowych
 - Stanowisko archeologiczne

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

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU W OBRĘBACH 3 I 4 MIASTA PROCHOWICE

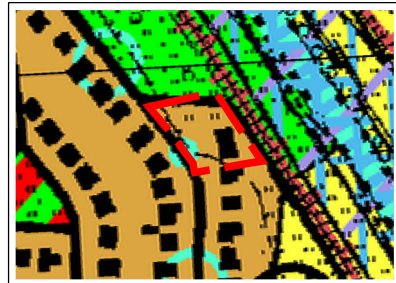
ZAŁĄCZNIK NR 2

DO UCHWAŁY RADY MIASTA I GMINY PROCHOWICE

NR Z DNIA ROKU



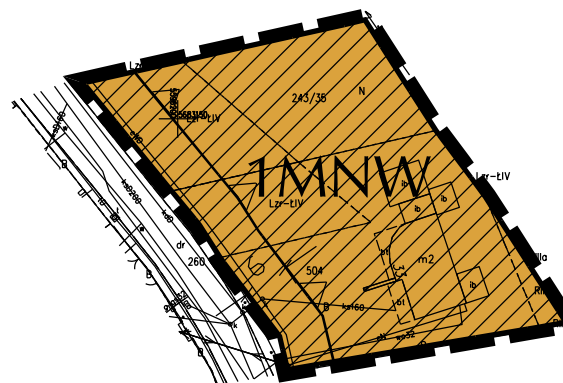
Układ współrzędnych: PL-2000 strona 5 - 2176
Informacje o źródle pochodzenia mapy: Państwowy urząd geodezyjny i kartograficzny
Identyfikator P.0209.2018.13241.Licencja nr CK.6442.3.2.2024.0209_C12








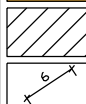
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PROCHOWICE
UCHWAŁA NR XL/206/2021 Z 25.08.2021R

LEGENDA STUDIUM

MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



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
-  Strefa ochronna wału przeciwpowodziowego
-  Wymiar w metrach

Załącznik nr 3
do uchwały nr .../.../...
Rady Miasta i Gminy Prochowice
z dnia ...

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 Rada Miasta i Gminy Prochowice stwierdza, co następuje:

W trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębach 3 i 4 miasta Prochowice, do publicznego wglądu (w okresie od 27.06.2025r. do 18.07.2025r.) oraz w terminie wyznaczonym na składanie uwag, ustalonym na dzień 4.08.2025r., nie złożono żadnej uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego.

W związku z powyższym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębach 3 i 4 miasta Prochowice, ze względu na brak takich uwag.

Przewodniczący Rady
Miasta i Gminy Prochowice

Załącznik nr 4
do uchwały nr .../.../...
Rady Miasta i Gminy Prochowice
z dnia ...

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 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

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 2025r. 1153) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130, ze zm.).

Niniejsza uchwała jest zakończeniem procedury planistycznej, podjętej na podstawie uchwały nr LXXII/357/2023 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 29 marca 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębach 3 i 4 miasta Prochowice oraz uchwały nr V/35/2024 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 25 września 2024r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębach 3 i 4 miasta 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 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) Potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.
- 3) 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).
- 4) 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. Projektmiejscowego 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.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) Walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez doprowadzenie do zgodności ustaleń planu z faktycznym sposobem użytkowania i zagospodarowania terenów oraz planami inwestycyjnymi. Teren planu obejmuje tereny w obrębach 3 i 4 miasta Prochowice, a wszystkie obszary planu są dobrze skomunikowane poprzez istniejącą sieć dróg, a także wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) Potrzeby interesu publicznego, poprzez uwzględnienie w planie zapisów pozwalających na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie zadań własnych gminy.

- 11) 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.
- 12) 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, ze zm.).
- 13) 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.
- 14) 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.
- 15) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska. W projekcie planu nie wprowadzono zapisów umożliwiających lokalizowanie zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
- 16) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. W projekcie planu nie wprowadzono się terenów rolniczych w związku z powyższym nie określono potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

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 mpzp 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 miasta Prochowice, uchwalony przez Radę Miasta i Gminy Prochowice uchwałą nr XII/53/2003 z dnia 27 listopada 2003r (z późniejszymi zmianami) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębach 1, 2 i 3 miasta Prochowice uchwalony przez Radę Miasta i Gminy Prochowice uchwałą nr XXXIII/196/2013 z dnia 27 lutego 2013r. Zmiana planu umożliwi zagospodarowanie wskazanych obszarów zgodnie z polityką rozwoju przestrzennego gminy oraz poprawi możliwość zagospodarowania terenów gminnych poprzez korektę linii zabudowy. Ponadto umożliwi komunikację ul. Rogowskiej i Jagiellońskiej z drogą krajową nr 94, co przyczyni się do zmniejszenia ruchu samochodowego w kierunku centrum Prochowic. Ponadto zostanie przywrócony do zgodności z prawem faktyczne zagospodarowanie terenu.

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 miasta Prochowice. W bezpośrednim sąsiedztwie obszarów objętych planem i na terenach planu występuje już zabudowa o charakterze mieszkaniowym jednorodzinny, usługowym i zabudowa produkcyjno-magazynowa oraz infrastruktura techniczna. 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; GDDKiA postanowieniem z dnia 2.01.2024r (O.WR.Z-3.438.71.2023.3.ms) odmówiła uzgodnienia projektu mpzp obszaru w obrębach 3 i 4 miasta Prochowice, m.in. z uwagi na możliwą kolizję z wariantem przebudowy drogi krajowej nr 94 po istniejącym śladzie oraz wskazała na konieczność zrezygnowania z przeznaczenia terenów oznaczonych w planie symbolami 1KOP, 2KOP, 3KOP (teren parkingu) i utrzymanie ich dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania; usunięto z projektu mpzp tereny 2KDL, 1KOP, 2KOP, 3KOP, 3WS i 1KDR;
- 4) uchwałą nr V/35/2024 Rada Miasta i Gminy Prochowice z dnia 25 września 2024r. zmieniała uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębach 3 i 4 miasta Prochowice dodając do opracowania dz. nr 504 i 243/35 obręb 3 miasta Prochowice, ponownie 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, które zostały rozpatrzone;
- 5) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;
- 6) 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 następujące 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.