

Uchwała nr
Rady Miasta i Gminy Prochowice
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie Mierzowice w gminie 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 VI/43/2024 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 30 października 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie Mierzowice 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 Mierzowice 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, nr 2, nr 3 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) 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;
 - 2) 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazów kulturowych;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych ze względu na ich brak;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§2

Oznaczenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem, 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.
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 jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – MNW-MNB,
- 3) teren drogi lokalnej – KDL;
- 4) teren drogi dojazdowej – KDD;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – KR;
- 6) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – RN;
- 7) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – RZP;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych – WS;
- 9) teren lasu – L.

§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 Bory Dolnośląskie - Odra Środkowa - GKPdC-20 obowiązują przepisy odrębne;
- 3) dotrzymanie standardów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, w tym dla terenów: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 1MNW-MNB, 2MNW-MNB jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§7

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

- 1) powierzchnia działki:
 - a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW 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 1MNW-MNB, 2MNW-MNB dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 1000m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie może być mniejsza niż 500m², 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, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 1MNW-MNB, 2MNW-MNB 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, 1MNW-MNB, 2MNW-MNB 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.

§8

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

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów, w tym budowy chodników i ścieżek rowerowych;
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg;
- 3) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą;
- 4) ustala się:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimum 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny, dopuszcza się możliwość lokalizacji obu miejsc parkingowych w garażu,
 - b) 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,
 - c) dla produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych minimum 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych,
- 5) lokalizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9

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

- 1) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów dystrybucyjnej infrastruktury technicznej:
 - a) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu, w tym kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
 - d) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, 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, wysokiego, 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 eklektyczną 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.

§10

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu:

- 1) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych WN-110kV sieci dystrybucyjnej ustala się pasy technologiczne o szerokości 22m (po 11m po każdej ze stron od osi linii);
- 2) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN sieci dystrybucyjnej ustala się pasy technologiczne o szerokości 14m (po 7m po każdej ze stron od osi linii);
- 3) 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);
- 4) 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);
- 5) w pasach technologicznych obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

§11

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 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 terenów 1MNW, 2MNW ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 2) dla terenów 3MNW, 4MNW, 5MNW ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 3) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: minimalną 0,1, maksymalną 1,5,
 - b) dla elektroenergetyki: minimalną 0,01, maksymalną 2,0,
 - 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 0,3,
 - b) dla elektroenergetyki: 0,0001,
 - 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
 - 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 12,5m,
 - b) dla elektroenergetyki, garaży i budynków gospodarczych: 6m,
 - 7) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: trzy w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla elektroenergetyki, garaży i budynków gospodarczych: jedna,
 - 8) 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;
 - 9) 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;
 - 10) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
 - 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1000m².

§12

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1MNW-MNB, 2MNW-MNB ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 2) uzupełniające:
 - a) teren usług handlu detalicznego lub usług turystyki lub usług gastronomii lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji 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) 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 i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: minimalną 0,1, maksymalną 1,5,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 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, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 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 i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 12,5m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej z usługami: 15m,
 - c) dla elektroenergetyki, garaży i budynków gospodarczych: 6m,
 - 6) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 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, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 500m².

§13

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1KDL, 2KDL ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej.
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 1KDL szerokość w liniach rozgraniczających od 8m do 11m i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 2) dla terenu 2KDL szerokość w liniach rozgraniczających od 15m do 17m i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §8 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.

§14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDD ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej.
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 4m do 9m i jak na rysunku planu miejscowego;

- 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §8 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.

§15

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 7m i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 2) dla terenu 2KR szerokość w liniach rozgraniczających 6m i jak na rysunku planu miejscowego
 - 3) dla terenu 3KR szerokość w liniach rozgraniczających od 4m do 5m i jak na rysunku planu miejscowego
 - 4) dla terenu 4KR szerokość w liniach rozgraniczających od 7m do 12m i jak na rysunku planu miejscowego
 - 5) dla terenu 5KR szerokość w liniach rozgraniczających od 4m do 10m i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 6) dla terenu 6KR szerokość w liniach rozgraniczających od 5m do 9m i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 7) dla terenu 7KR szerokość w liniach rozgraniczających 4m i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 8) dopuszcza się jezdnię, chodnik, oświetlenie, ścieżkę rowerową, zieleń,
 - 9) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §8 pkt 1;
 - 10) dopuszcza się infrastrukturę techniczną

§16

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się zalesienie;
 - 3) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, lokalizacja infrastruktury technicznej nie może naruszać przepisów odrębnych.

§17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1RZP ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
 - 2) uzupełniające:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – istniejącej,
 - 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 od 5m do 8m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 2) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: minimalną 0,01, maksymalną 2,0;
 - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 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:
 - a) dla produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych: dwie,
 - b) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: dwie w tym poddasze użytkowe,
 - c) dla elektroenergetyki, garaży i budynków gospodarczych: jedna,
 - 7) nie ustala się wymagań dotyczących kształtu dachu i rodzajów pokrycia dachu;
 - 8) dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;
 - 9) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
 - 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.

§18

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) dopuszcza się urządzenia wodne;

- 3) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

§24

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1L, 2L, 3L, 4L ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren lasu.
2. Na terenach, o których 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.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§25

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%.

§26

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prochowice.

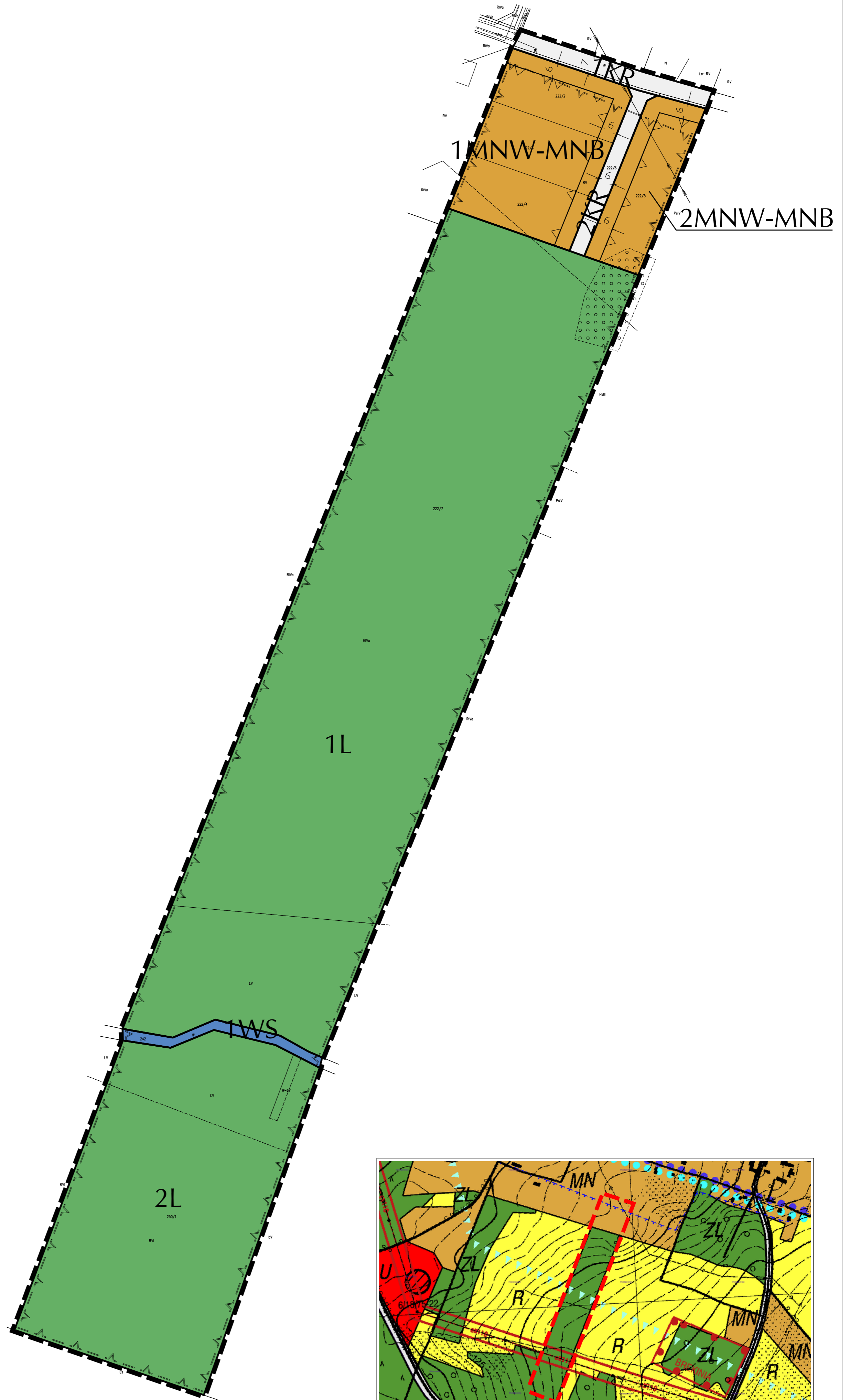
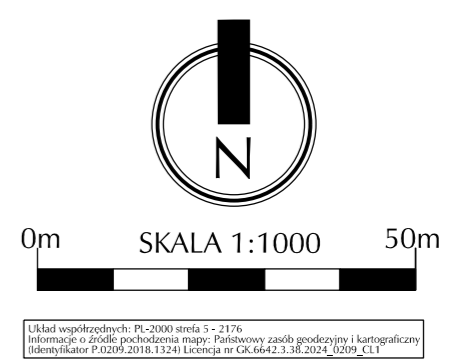
§27

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

Przewodniczący Rady
Miasta i Gminy Prochowice

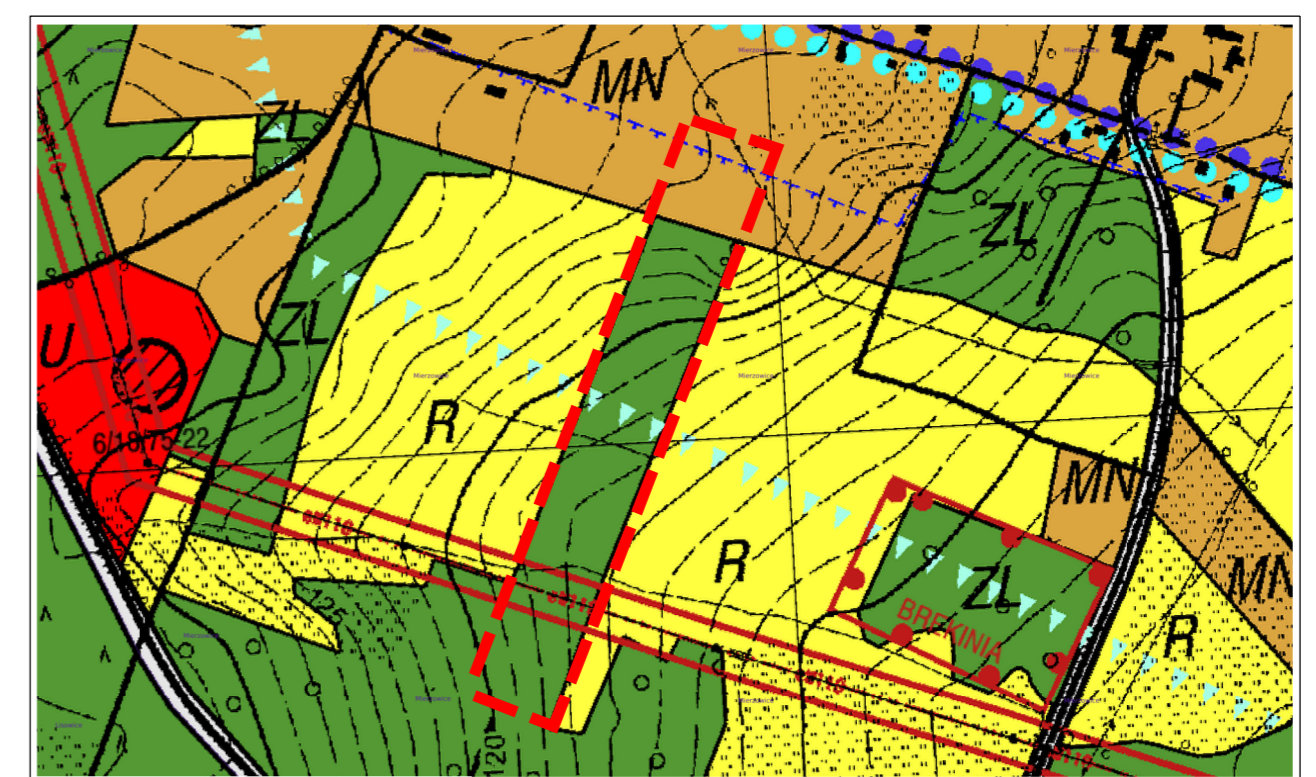
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW W OBRĘBIE MIERZOWICE W GMINIE PROCHOWICE

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 GZWP nr 319 Prochowice - Sroda Śląska
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
- Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- Teren lasu
- Teren korytarza ekologicznego Bory Dolnośląskie - Odra Śródkowa - GKPdC-20
- Wymiar w metrach



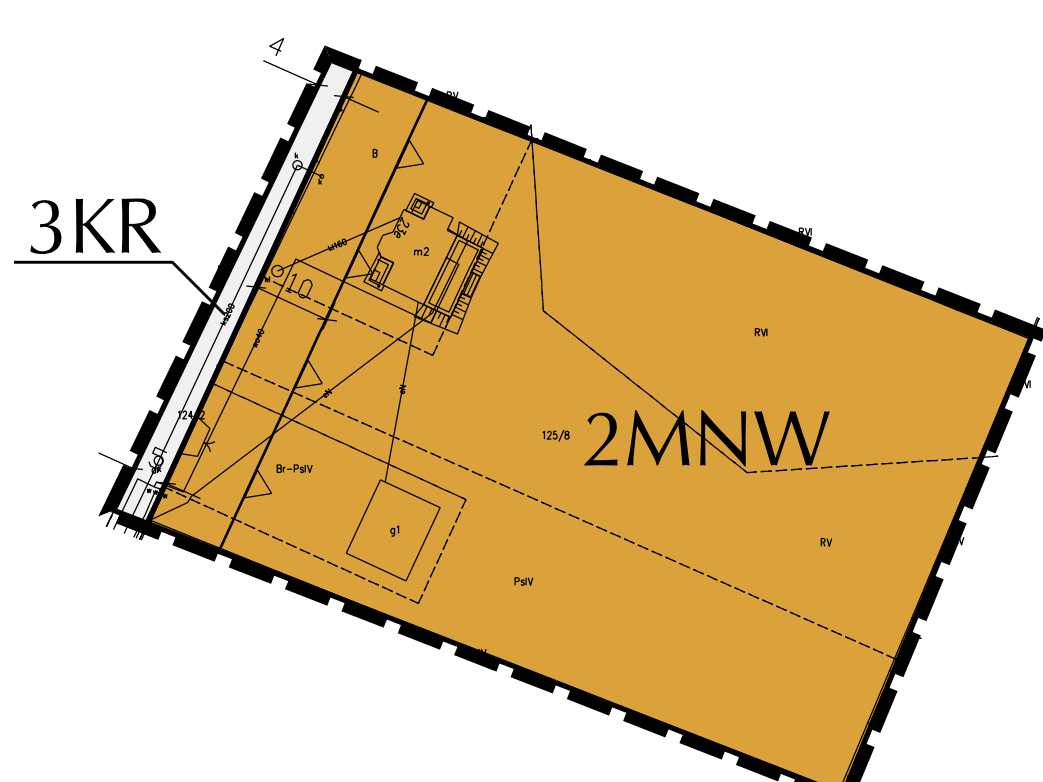
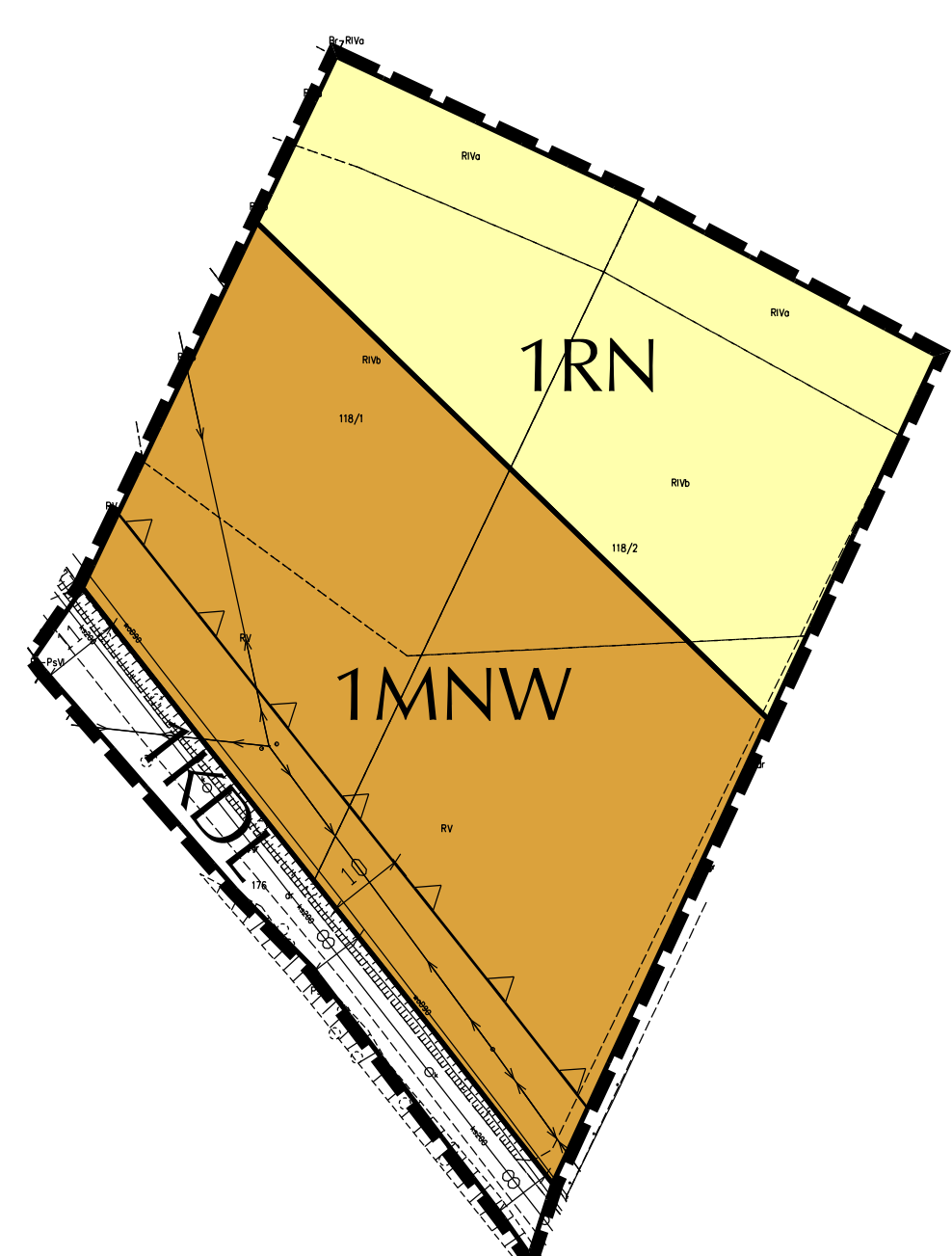
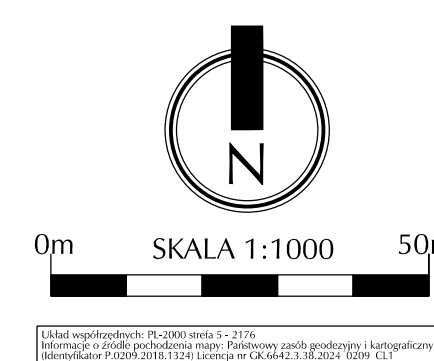
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PROCHOWICE
UCHWAŁA NR XL/206/2021 Z 25.08.2021R

LEGENDA STUDIUM

- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Lasy
- Korytarz ekologiczny "Odra Śródkowa - 2", "Śląsk - 1"
- Korytarz ekologiczny Bory Dolnośląskie - Odra Śródkowa
- Linie napowietrzne 110kV wraz z pasem technologicznym

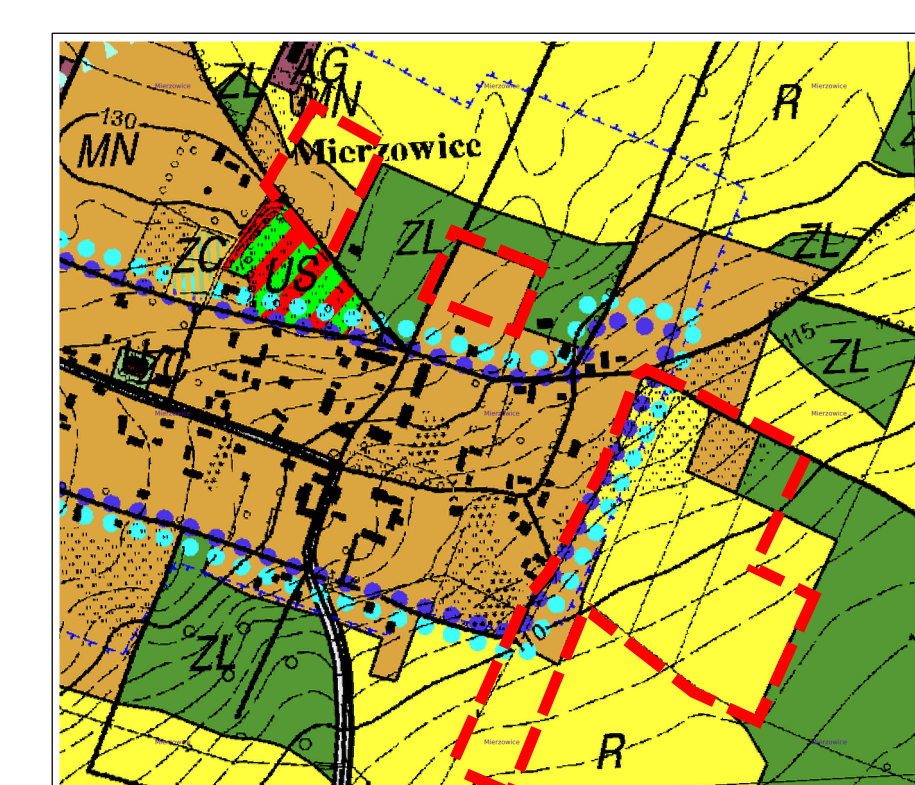
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW W OBRĘBIE MIERZOWICE W GMINIE PROCHOWICE

ZAŁĄCZNIK 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 CZWP nr 319 Prochowice - Środa Śląska
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- Teren drogi lokalnej
- Teren drogi dojazdowej
- Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- Teren lasu
- Teren korytarzy ekologicznych Bory Dolnośląskie - Odra Śródkowa - GPKiC-20
- Wymiar w metrach



STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PROCHOWICE
UCHWAŁA NR XL/20/6/2021 Z 25.08.2021R

- ### LEGENDA STUDIUM
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - Teren rolniczy
 - Lasy
 - Korytarz ekologiczny Bory Dolnośląskie - Odra Śródkowa
 - Strefa obserwacji archeologicznej "OAP"
 - Strefa ochrony historycznych układów przestrzennych

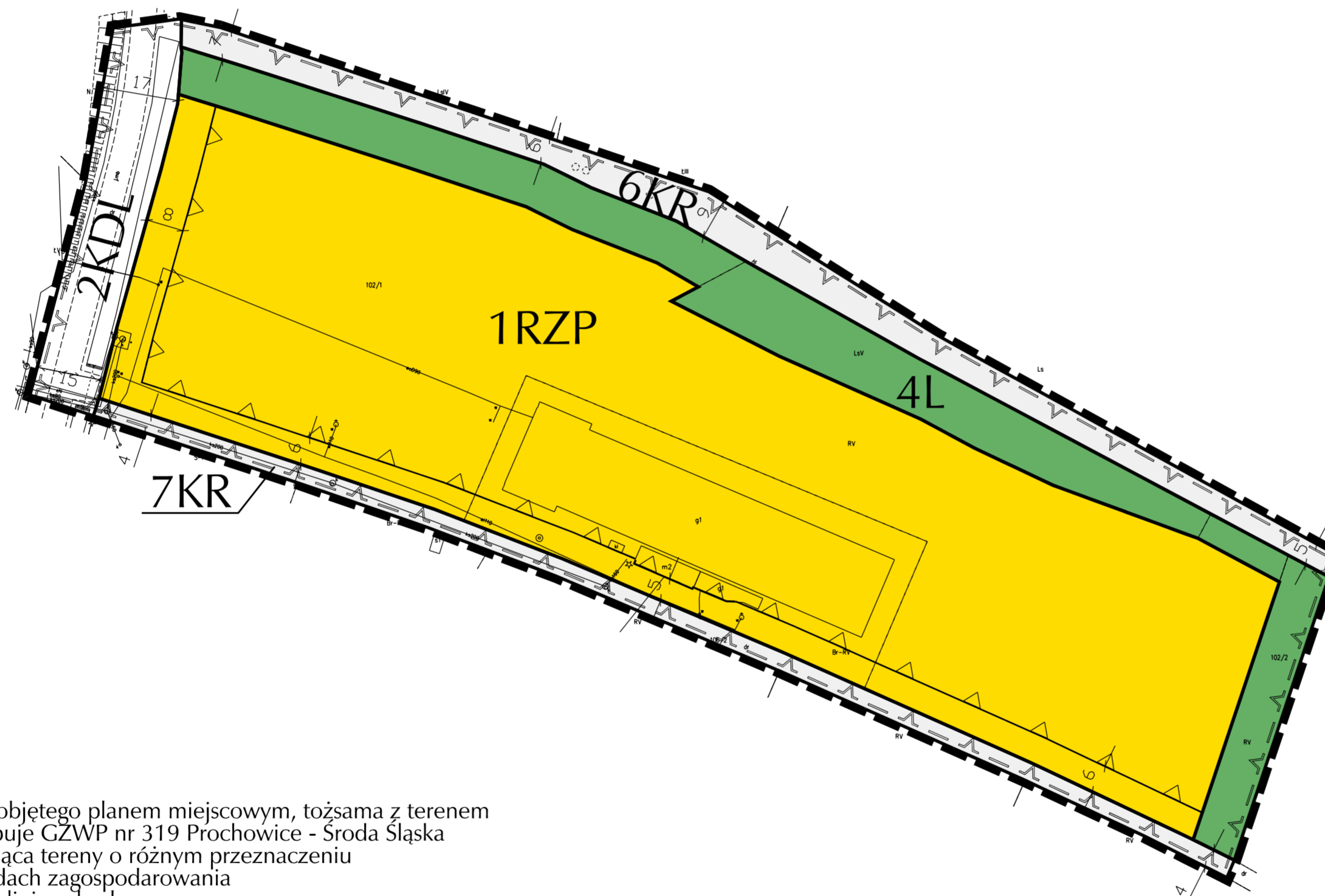
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW W OBRĘBIE MIERZOWICE W GMINIE PROCHOWICE

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



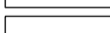




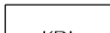



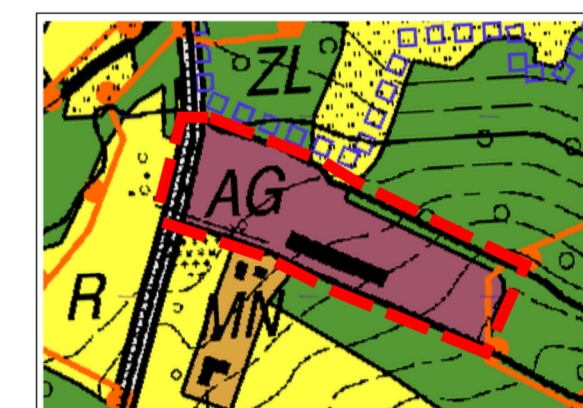
0m SKALA 1:1000 50m

Łódź województwo PL-2000 data 5-2176
Informacje o źródle pochodzenia mapy: Państwowy zespół geodezyjny i kartograficzny
akredytowany P.2007-2018/1244 Licencja nr CA-664-1.3.2024_0209_031








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
-  Teren drogi lokalnej
-  Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
-  Teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
-  Teren lasu
-  Teren korytarzy ekologicznych Bory Dolnośląskie - Odra Środkowa - GKPdC-20
-  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 aktywności gospodarczej
-  Teren rolniczy
-  Lasy
-  Istniejące i projektowane ważniejsze drogi i ulice lokalne i dojazdowe
-  Użytek ekologiczny "Korytarz ekologiczny Mierzowice"

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 VI/43/2024 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 30 października 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie Mierzowice w gminie Prochowice.

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

Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu miejscowego uwzględniono:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej i maksymalnej 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. 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.
- 5) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W projekcie planu nie wprowadzono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak na terenie objętym planem miejscowym.
- 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 i planowanym sposobem użytkowania i zagospodarowania terenów oraz planami inwestycyjnymi. Teren planu obejmuje tereny w obrębie Mierzowice w gminie 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, konsultacje społeczne 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 konsultacje społeczne nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu. Zgodnie z art. 8g 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 ogłoszeń wywieszanych na tablicy, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie, o podjęciu uchwały i możliwości składania wniosków oraz konsultacji społecznych.

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 wprowadzono zapisy dot. kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej poprzez zachowanie części terenów rolnych w dotychczasowym użytkowaniu.

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 Mierzowice w gminie Prochowice, uchwalony przez Radę Miasta i Gminy Prochowice uchwałą nr XIII/63/2015 z dnia 30 września 2015r. Zmiana planu umożliwi zagospodarowanie wskazanych obszarów zgodnie z oczekiwaniem społecznym oraz polityką rozwoju przestrzennego gminy.

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

Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, 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 obszarów 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 wsi Mierzowice. W bezpośrednim sąsiedztwie obszarów objętym planem i na części terenu planu występuje już zabudowa o charakterze mieszkaniowym jednorodinnym i zabudowa o charakterze gospodarstwa rolnego oraz infrastruktura techniczna. Planowana zabudowa i zagospodarowanie terenu jest uzupełnieniem istniejącej tkanki wsi Mierzowice.

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. Podczas sporządzania projektu planu miejscowego uwzględniono uniwersalne projektowanie polegające m.in. zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

W obecnym stanie prawnym obowiązują trzy rodzaje podatków związanych z gruntem, stanowiących bezpośrednie wpływy do budżetu gminy – podatek leśny, podatek rolny oraz podatek od nieruchomości. Przedmiotem opodatkowania w przypadku podatku leśnego i rolnego są wyłącznie grunty, natomiast w przypadku podatku od nieruchomości, oprócz gruntów opodatkowane są także budynki i budowle. Ogólnie rzecz biorąc, wzrost wpływów z tytułu wymienionych podatków może nastąpić w trzech przypadkach:

- przeznaczenie w mpzp gruntów rolnych lub leśnych na inne cele i w dalszej perspektywie zamiana podatku rolnego bądź leśnego na znacznie korzystniejszy dla gminy podatek od nieruchomości;
- zmiana przeznaczenia gruntów opodatkowanych podatkiem od nieruchomości na przeznaczenie opodatkowane wyższymi stawkami;
- budowa nowych, bądź rozbudowa istniejących, obiektów opodatkowanych podatkiem od nieruchomości w zakresie dotyczącym budynków i budowli.

Obliczenia wysokości prognozowanych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości dokonuje się na zasadach określonych w ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2023 r., poz. 70).

Zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami prawa, źródłami wpływów do budżetu gminnego związanymi z obrotem nieruchomościami niebędącymi w gminnym zasobie nieruchomości (w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami), mogą być podatki od czynności cywilnoprawnych (przy zastosowaniu aktualnej obowiązującej stawki podatku od sprzedaży nieruchomości) oraz opłaty (renty) planistyczne, o których mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, naliczane w razie wzrostu wartości nieruchomości w przypadku ich zbycia przez właścicieli albo użytkowników wieczystych w ciągu 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu, wg stawki procentowej ustalonej w tym planie, nie więcej jednak niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość ewentualnej opłaty planistycznej ustala się na dzień sprzedaży nieruchomości, jako różnicę pomiędzy wartością nieruchomości przy uwzględnieniu jej przeznaczenia sprzed uchwalenia planu miejscowego i wartością po uchwaleniu lub zmianie planu. W zakresie sposobu ustalenia wartości nieruchomości sprzed uchwalenia mpzp rzeczoznawca jest związany art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z którego wynika, że przy szacowaniu wartości nieruchomości należy kierować się w szczególności: celem wyceny, rodzajem i położeniem nieruchomości oraz przeznaczeniem w planie miejscowym.

Dodatkowym źródłem wpływów do budżetu gminy mogą być opłaty adiacenckie. Według ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 4 pkt 11) opłatę adiacencką definiuje się jako opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, albo opłatę ustaloną w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości. Wysokości stawek procentowych opłat adiacenckich ustala rada gminy w drodze odpowiednich uchwał, na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Wpływ na finanse budżetu gminy mogą mieć wydatki związane z wykupem nieruchomości, które byłyby bezpośrednimi skutkami finansowymi uchwalenia projektu planu miejscowego (np. inwestycje celu publicznego) oraz wydatki z tytułu odszkodowań wynikających z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prognozuje się, że wprowadzenie w życie ustaleń analizowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z wysokim prawdopodobieństwem będzie dla gminy korzystne finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie wielu założeń, które nie zostały objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (np. różnica pomiędzy wpływami a wydatkami gminy w czasie realizacji zapisów planu miejscowego). Należy jednak pamiętać, że w przypadku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kryterium opłacalności, w

przeciwieństwie do inwestycji czysto komercyjnych, nie musi być decydujące, gdyż równie ważne dla gminy mogą np. okazać się względy społeczne, kulturowe czy też ekologiczne.

Prognozuje się, że wprowadzenie w życie projektowanych ustaleń z czasem spowoduje wpływów do budżetu gminnego z tytułu podatków od nieruchomości. Są to wpływy zazwyczaj długotrwałe, rosące co do wartości wraz z upływem czasu i zwykle dość łatwe do egzekucji. W pierwszych latach po uchwaleniu projektu planu miejscowego źródłem przychodów do budżetu gminy mogą być wpływy związane z obrotem nieruchomościami (opłaty planistyczne, podatki od czynności cywilnoprawnych), ponieważ uchwalenie nowego mpzp może spowodować wzrost wartości części nieruchomości nim objętych. Należy jednak pamiętać, że wpływy, o których mowa, mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić.

Nie przewiduje się znaczących wydatków budżetowych, które byłyby skutkami finansowymi uchwalenia analizowanego projektu planu.

6. Przebieg prac planistycznych.

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy:

- 1) ogłoszono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje określone ustawą, w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu;
- 2) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały odpowiednio wykorzystane w opracowywaniu;
- 3) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;
- 4) projekt planu został poddany konsultacjom społecznym, do projektu planu nie wpłynęły uwagi;
- 5) Burmistrz przedstawił Radzie Miasta i Gminy Prochowice projekt planu miejscowego wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

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 nie narusza on 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