

**UCHWAŁA NR XVIII/101/2025
RADY MIASTA I GMINY PROCHOWICE**

z dnia 29 września 2025 r.

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 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;
- 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 60^o, 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 wydzielania drogi wewnętrznej nieprzelotowej należy ją zakończyć placem manewrowym o wymiarach 12,5x12,5m, w miejscu włączenia drogi wewnętrznej do drogi publicznej należy wyznaczyć trójkąt 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 ekologiczną 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 25⁰ do 45⁰ dla min 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dowolny kształt dachu lub dachy płaskie;

8) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze naturalnych czerwień, 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.
- 7) 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 IIKO 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.

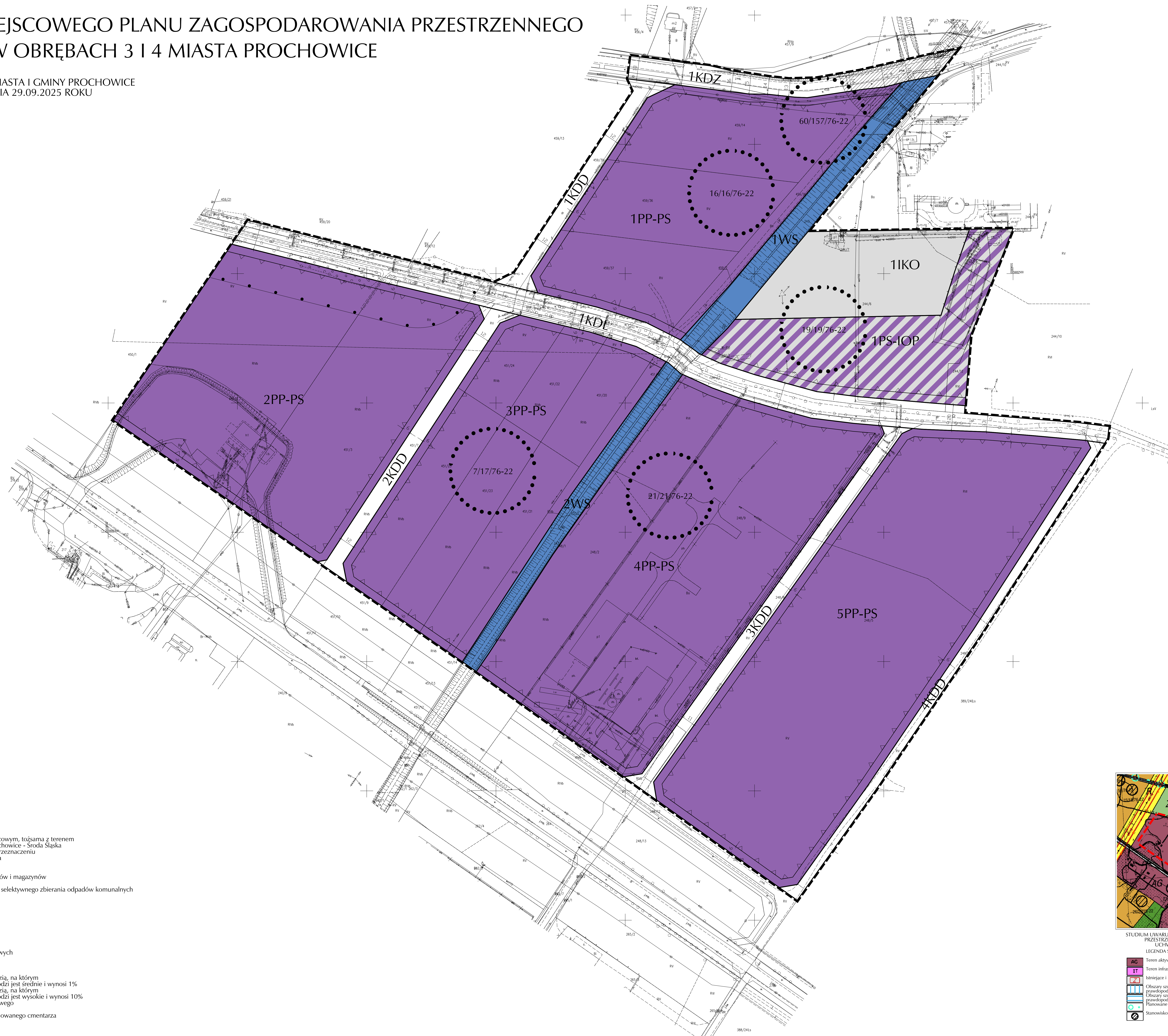
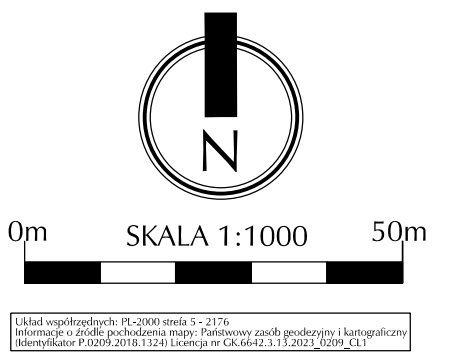
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
i Gminy Prochowice

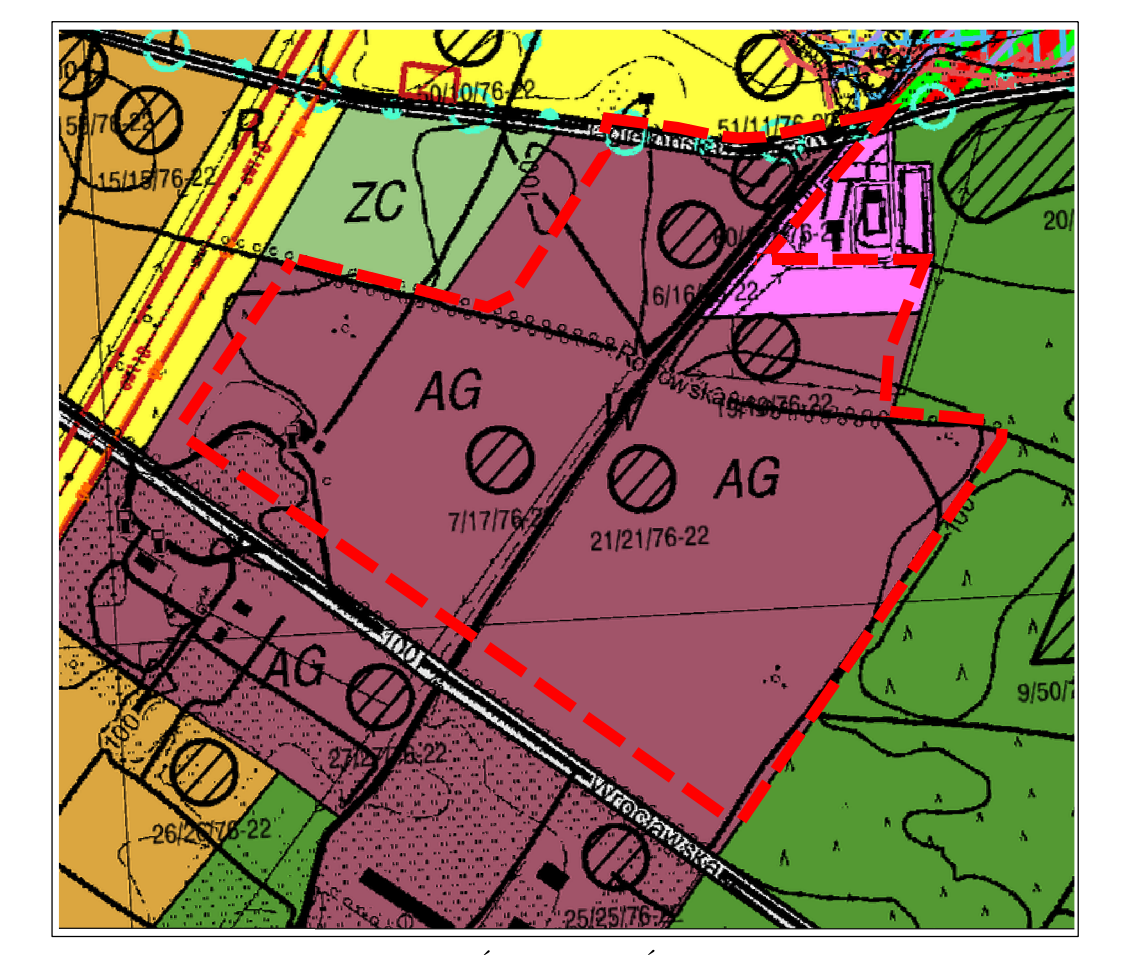
Sebastian Siwoń

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

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY RADY MIASTA I GMINY PROCHOWICE
NR XVIII/101/2025 Z DNIA 29.09.2025 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
 - 1PP-PS Teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów
 - 1PS-IOP Teren składów i magazynów lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych
 - KDI Teren drogi zbiorczej
 - KDK Teren drogi lokalnej
 - KDD Teren drogi dojazdowej
 - IKO Teren oczyszczalni ścieków
 - WS 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

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

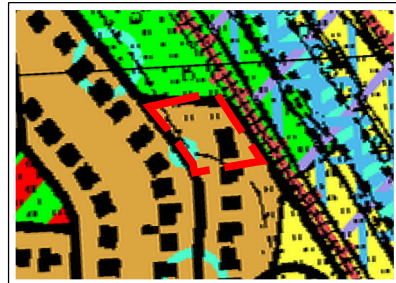
ZAŁĄCZNIK NR 2

DO UCHWAŁY RADY MIASTA I GMINY PROCHOWICE

NR XVIII/101/2025 Z DNIA 29.09.2025 ROKU



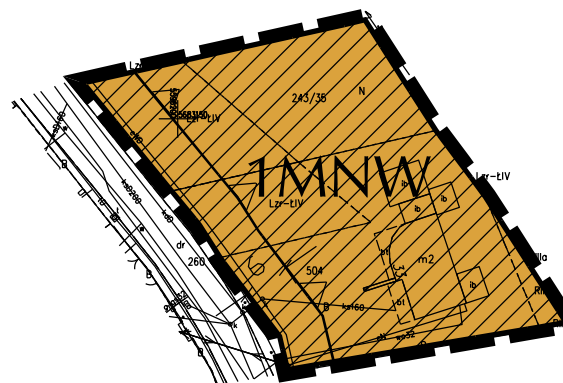
Układ współrzędnych: Pł+2000 strona 5 - 2176
Informacje o źródle pochodzenia mapy: Państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny
Identyfikator P.0209.2018.13241.Licencja nr CK.6442.3.2.2024.0209_C12









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
-  Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
-  Strefa ochronna wału przeciwpowodziowego
-  Wymiar w metrach

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVIII/101/2025
Rady Miasta i Gminy Prochowice
z dnia 29 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XVIII/101/2025
Rady Miasta i Gminy Prochowice
z dnia 29 września 2025 r.

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

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

Załącznik nr 5 do uchwały nr XVIII/101/2025
Rady Miasta i Gminy Prochowice
z dnia 29 września 2025 r.

Zalacznik5.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miasta i Gminy Prochowice przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 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. 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 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 obwieszczone 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 obwieszczone 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.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Prochowice

Sebastian Siwoń