Uchwała Nr ……
Rady Miasta i Gminy Prochowice
z dnia ……. 2026 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Cichobórz, Dąbie, Kawice, Kwiatkowice, Motyczyn, Szczedrzykowice oraz obręb 4 w gminie Prochowice

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153; zm.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1436 oraz z 2026 r. poz. 252.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940, z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668 i poz. 1847 oraz z 2026 r. poz. 24.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668.), Rada Miasta i Gminy Prochowice uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr III/21/2024 z dnia 24 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Cichobórz, Dąbie, Kawice, Kwiatkowice, Motyczyn, Szczedrzykowice oraz obręb 4 w gminie Prochowice, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prochowice”, uchwalonego uchwałą nr XL/206/2021 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 25 sierpnia 2021 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Cichobórz, Dąbie, Kawice, Kwiatkowice, Motyczyn, Szczedrzykowice oraz obręb 4 w gminie Prochowice.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Cichobórz, Dąbie, Kawice, Kwiatkowice, Motyczyn, Szczedrzykowice oraz obręb 4 w gminie Prochowice, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 719,15 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna planu w skali 1:2000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
2) 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, stanowiące załącznik nr 2;
3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3.

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń

w zakresie:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:
   1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w Rozdziałach 2 - 12;
   2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w Rozdziale 13.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **budynku agroturystycznym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zlokalizowany w granicach gospodarstwa rolnego, przystosowany do prowadzenia działalności agroturystycznej polegającej na odpłatnym wynajmowaniu pokoi gościnnych osobom przebywającym na wypoczynku w gospodarstwie rolnym;
2) **budynku gospodarczo-garażowym –** należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
3) **budynku istniejącym –** należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
4) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną o rodzaju zgodnym z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz funkcję usługową;
5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
6) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
7) **elektrowni słonecznej –** należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest poprzez konwersję promieniowania słonecznego;
8) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza

wyznaczone linie zabudowy, z zachowaniem skrajni drogi publicznej, elementów drugorzędnych takich jak:

a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy;

10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych, z wyjątkiem ścian zabytków ujętych w ewidencji zabytków i obiektu o wysokich walorach historyczno-kulturowych, oznaczonych w części graficznej planu, które należy lokalizować w całości przy wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, elementów drugorzędnych, takich jak:

a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy.

Dopuszcza się odsunięcie od obowiązującej linii zabudowy o nie więcej niż 0,2 m z uwagi na wymagania konstrukcyjne budynku;

11) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
12) **przedpolu budynku** – należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo usługowego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
13) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, montowanych na konstrukcjach wsporczych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
14) **usługach nieuciążliwych –** należy przez to rozumieć rodzaje usług, które, w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej lub terenów zabudowy mieszkaniowej lub usług, nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska odpowiednich dla tych terenów. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
15) **zapleczu działki –** należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
16) **zieleni izolacyjnej –** należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 2 m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg, w przypadku lokalizacji tych urządzeń na przedpolu budynku;

17) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu stanowią obowiązujące ustalenie planu:

1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
5) obowiązujące linie zabudowy;
6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
7) wymiar w metrach;
8) zabytki ujęte w ewidencji zabytków;
9) obiekt o wysokich walorach historyczno-kulturowych;
10) kapliczka wiejska ujęta w ewidencji zabytków;
11) strefa ochrony „OW" stanowiska archeologicznego.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7.

Obszar objęty planem obejmuje łącznie **111** terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczone następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **MN-U**;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **MNW**;
3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **8** oraz symbolem literowym **MNW-U**;
4) tereny usług lub produkcji, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **U-P**;
5) tereny produkcji, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **P**;
6) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **PEF**;
7) tereny drogi zbiorczej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **KDZ**;
8) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **KDL**;
9) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **7** oraz symbolem literowym **KDD**;
10) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **21** oraz symbolem literowym **KR**;

11) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KKK**;
12) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **IE**;
13) teren gazownictwa, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **IG**;
14) teren pompowni ścieków, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **IKP**;
15) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **16** oraz symbolem literowym **RN**;
16) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **RZM**;
17) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **16** oraz symbolem literowym **RZP**;
18) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **WS**;
19) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **8** oraz symbolem literowym **L**;
20) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem cyfrowymi **1** oraz symbolem literowym **ZN**.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

1. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN-U**, **MNW** oraz **MNW-U**, ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m^2. Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku.
2. Dla nowoprojektowanej bliźniaczej formy zabudowy lokalizowanej w granicach jednego terenu, obowiązuje jednakowy rodzaj materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji. W przypadku przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki.
3. Dla budynków usługowych i produkcyjnych kolor elewacji określony w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.
4. Na terenach oznaczonych symbolami **MN-U**, **MNW** i **MNW-U** obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego albo usługowego bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.
5. W granicach terenów oznaczonych symbolami **MN-U**, **MNW** i **MNW-U** ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych z elewacjami blaszanymi.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
   1) tereny oznaczone symbolem **MNW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) tereny oznaczone symbolami **MN-U** i **MNW-U** zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
   3) tereny oznaczone symbolem **RZM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
   1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
   3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenu gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
   4) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
   5) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku grodzenia terenów, na których zlokalizowane zostaną elektrownie słoneczne;
   6) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;
   7) ograniczenia oświetlenia do minimum podyktowanego względami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną elektrownie słoneczne.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
   1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
   2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
   3) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
      a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
      b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
      c) generuje emisje powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem, na terenie **4MNW-U** zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone w części graficznej planu, tj. dom mieszkalny - Cichobórz 3, dom mieszkalny - Cichobórz 3a, dla których ustala się:

1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;
2) nakaz odtworzenia historycznej zabudowy w przypadku jej częściowego lub całkowitego zniszczenia w zakresie cech określonych w pkt 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;
3) zabrania się docieplania poprzez oklejanie warstwą materiału termoizolacyjnego zewnętrznych ścian budynków zabytkowych, które posiadają detal np. gzymsy, opaski, naczółki lub do wykończenia których zastosowano wartościowy materiał elewacyjny: cegłę, tynk szlachetny, piaskowiec, drewno, kamień;
4) należy stosować kolorystkę nawiązującą do historycznej kolorystyki danego zabytku, jeśli istnieje możliwość jej stwierdzenia lub w nawiązaniu do kolorystyki stosowanej w lokalnej tradycji budowlanej regionu tj. bieli, jasnych, ciepłych odcieni kremu, beżu, piasku, ochry itp. jako koloru jednolitego na całej powierzchni elewacji lub z wyróżnieniem detalu w nawiązaniu do rozwiązań historycznych;
5) zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych na połaciach dachu i elewacji budynku;
6) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych i elementów infrastruktury technicznej na eksponowanych połaciach dachowych i elewacjach budynku;
7) zakaz nadbudowy budynków;
8) dopuszczenie rozbudowy budynków wyłącznie od strony nieeksponowanej z drogi publicznej;
9) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
10) dopuszczenie rozbiórki zabytków ujętych w ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu, wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego ekspertyzą techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;
11) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 11.

W granicach obszaru objętego planem, na terenie **4MNW-U** zlokalizowany jest budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych tj. budynek gospodarczy - Cichobórz 2, oznaczony w części graficznej planu, dla którego ustala się:

1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynku, w tym w szczególności obrys zewnętrzny, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;
2) nakaz odtworzenia historycznej zabudowy w przypadku jej częściowego lub całkowitego zniszczenia w zakresie cech określonych w pkt 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;
3) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynku;
4) zakaz nadbudowy budynku;
5) dopuszczenie rozbudowy budynku wyłącznie od strony nieeksponowanej z dróg publicznych;
6) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 12.

W granicach obszaru objętego planem, na terenie **3KDL**, zlokalizowany jest zabytek ujęty w ewidencji zabytków, oznaczony w części graficznej planu, tj. kapliczka wiejska, położona w miejscowości Dąbie, przy drodze do Cichoborza, dla której ustala się nakaz ochrony historycznych elementów, tj. bryły, lokalizacji, formy architektonicznej, detalu architektonicznego, w tym materiałów budowlanych oraz kolorystyki. Wszelkie działania w obrębie obiektów zabytkowych wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 13.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne AZP 77-22/4/27, AZP 77-22/2/25, AZP 76-22/37/37, AZP 77-22/2/14, AZP 76-22/36/36, AZP 77-22/3/26, AZP 77-22/5/28, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte strefami ochrony „OW" stanowisk archeologicznych, dla których ustala się obowiązek określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych z właściwym organem ds. ochrony zabytków przed rozpoczęciem inwestycji związanej z prowadzeniem prac ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14.

1. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne.
2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 1.
3. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:

1) zagospodarowania minimum 60% powierzchni jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych;
2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

4. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

Rozdział 7
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:
   1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
   2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojść i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
4. Dla budynków z dachem płaskim dopuszcza się dachy zielone.
5. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:
   1) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku najdłuższej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
   2) w przypadku wtórnego podziału nieruchomości obowiązująca linia zabudowy dotyczy wyłącznie nieruchomości bezpośrednio graniczących z drogą, od której została wyznaczona przedmiotowa linia zabudowy;
   3) dla wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną na działce, należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
   4) w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6 m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd;
   5) dla bliźniaczej formy zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki.

6. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
7. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących.
8. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną w części graficznej planu linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.
9. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi zasadami lokalizacji budynków na działce, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej lokalizacji budynku na działce.
10. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.
11. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość lub liczbę kondygnacji, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji.

Rozdział 8
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§ 16.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Prochowice – Środa Śląska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 17.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 9
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 18.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
   1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
      a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MN-U**, z zastrzeżeniem lit. e:
         – dla zabudowy mieszkaniowej: 1000 m^2,
         – dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 1500 m^2,
         – dla zabudowy usługowej: 2500 m^2,

b) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW-U** i **MNW**, z zastrzeżeniem lit. e: 1000 m^2,
c) w granicach terenów oznaczonych symbolami **P**, **U-P** i **IE**: 2000 m^2,
d) w granicach terenów oznaczonych symbolami **PEF**: 5000 m^2,
e) w granicach terenów oznaczonych symbolami **2MNW** i **4MN-U**: 800 m^2;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:
a) na terenach **MNW**, **MN-U**, **MNW-U**: 20 m,
b) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość niemniejszą niż ustalona w lit. a,
c) na pozostałych terenach: nie ustala się;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

Rozdział 10
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 19.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 22 m (po 11 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

§ 20.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. W przypadku skablowania linii średniego napięcia SN ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowej średniego napięcia SN obowiązuje strefa ochronna o szerokości 0,5 m (po 0,25 m od osi).

§ 21.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 12 m (po 6 m od osi) w

granicach której należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej linii zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22.

Przez obszar objęty planem przebiega linia kolejowa nr 275 o znaczeniu państwowym, stanowiąca teren zamknięty. Wokół terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego symbolem **1KKK**, ustala się strefę szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, oznaczoną w części graficznej planu, w granicach której obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi o transporcie kolejowym.

Rozdział 11
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 23.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojść i dojazdów.
3. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają publiczne drogi powiatowe 2184D i 2179D.
4. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m.
5. W przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w ust. 4 nie przekracza 50 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 6 m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.
6. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
7. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
   1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
      a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
      b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
      c) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce parkingowe na 10 zatrudnionych,
      d) dla terenów **PEF** nakaz zapewnienia minimum 1 miejsca na 5 osób niezbędnych do eksploatacji obiektu budowlanego;
   2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
   3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt 1:
      a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 - 15,
      b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 - 40,
      c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 - 100,
      d) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;

4) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 1, należy przewidzieć w granicach działki budowlanej;
5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami **RN**, **ZN**, **L**;
6) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 12
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 24.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
   1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
   2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
   3) zapewnienie wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzania w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:
   1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
   2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
   1) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
   2) nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się indywidualne lub lokalne systemy oczyszczania ścieków lub szczelne, bezodpływowe zbiorniki do gromadzenia nieczystości na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
   1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
   2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;

3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 25.

Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na wszystkich terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz innych przepisów szczegółowych, z zastrzeżeniem § 24 ust. 2 pkt 2.

Rozdział 13
Ustalenia szczegółowe

§ 26.

Dla terenów **1MN-U** (o powierzchni ok. 0,49 ha), **2MN-U** (o powierzchni ok. 3,26 ha), **3MN-U** (o powierzchni ok. 0,54 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne występowanie jednej z ww. funkcji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
   2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenie **3MN-U** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
   3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 0,3,
      b) dla zabudowy usługowej: 0,8,
      c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 0,5;
   4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 0,6,
      b) dla zabudowy usługowej: 1,6,
      c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 1;
   5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 0,1,
      b) dla zabudowy usługowej: 0,01;
   6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1000 m^2,
      b) dla zabudowy usługowej: 2500 m^2,

c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 1500 m^2;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 0,5,
b) dla zabudowy usługowej: 0,2,
c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 0,3;
8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkaniowo-usługowych: 2, w tym poddasze,
b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
10) maksymalna wysokość zabudowy:
a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkaniowo-usługowych: 12 m,
b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m;
11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu budynków:
a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy kącie nachylenia 35-45 stopni,
b) dopuszcza się dachy mansardowe i lukarny,
c) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej;
12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniu białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w odcieniach wynikających z naturalnych barw materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;
2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;
3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w §15 ust. 5.
4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Prochowice – Środa Śląska", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §16.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z §23.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 27.

Dla terenu **4MN-U** (o powierzchni ok. 0,18 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne występowanie jednej z ww. funkcji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;

2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 0,45,
   b) dla zabudowy usługowej: 0,6;
4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 0,9,
   b) dla zabudowy usługowej: 1,2;
5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 0,1,
   b) dla zabudowy usługowej: 0,01;
6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m^2;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 0,4,
   b) dla zabudowy usługowej: 0,3;
8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
   a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkaniowo-usługowych: 2, w tym poddasze,
   b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
10) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkaniowo-usługowych: 12 m,
   b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m;
11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
   a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni,
   b) dla pozostałych budynków i wiat: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni,
   c) dla wolnostojących budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m^2 dopuszcza się dachy płaskie,
   d) dopuszcza się okna połaciowe, wykusze i lukarny,
   e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, blacha na rąbek; w odcieniach grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniu białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w odcieniach wynikających z naturalnych barw materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
   1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w §15 ust. 5.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Prochowice – Środa Śląska", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §16.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z §23.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §24 i §25.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 28.

Dla terenów **1MNW** (o powierzchni ok. 0,18 ha) i **2MNW** (o powierzchni ok. 0,48 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
   2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,45;
   3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9;
   4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;
   5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
      a) dla terenu **1MNW**: 1000 m^2,
      b) dla terenu **2MNW**: 800 m^2;
   6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,45;
   7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
      a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
      b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
   8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
   9) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) dla budynków mieszkalnych: 10 m,
      b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m;
   10) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
      a) dla budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni,
      b) dla pozostałych budynków i wiat: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni,
      c) dla wolnostojących budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m^2 dopuszcza się dachy płaskie,
      d) dopuszcza się okna połaciowe, wykusze i lukarny,

e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, blacha na rąbek; w odcieniach grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniu białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w odcieniach wynikających z naturalnych barw materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
   1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki;
   2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w §15 ust. 5.
4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Prochowice – Środa Śląska", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §16.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z §23.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §24 i §25.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 29.

Dla terenu **1MNW-U** (o powierzchni ok. 1,59 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne występowanie jednej z ww. funkcji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
   2) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
      a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą lub zabudowę mieszkaniowo-usługową: 0,3,
      b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 0,5;
   3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
      a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą lub zabudowę mieszkaniowo-usługową: 0,6,
      b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 1;
   4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy:
      a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą lub mieszkaniowo-usługową: 0,1,
      b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 0,01;
   5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2;
   6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą lub mieszkaniowo-usługową: 0,4,
b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 0,3;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 2, w tym poddasze,
b) dla budynków usługowych: 2,
c) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

8) dopuszcza się lokalizację 1 kondygnacji podziemnej;

9) maksymalna wysokość zabudowy:
a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 10 m,
b) dla pozostałej zabudowy: 6 m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu budynków:
a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni,
b) dla pozostałych budynków i wiat: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni,
c) dla wolnostojących budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m^2 dopuszcza się dachy płaskie,
d) dopuszcza się okna połaciowe, wykusze i lukarny,
e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniu białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w odcieniach wynikających z naturalnych barw materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki;
2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 5.

4. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §20.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z §23.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §24 i §25.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 30.

Dla terenów **2MNW-U** (o powierzchni ok. 0,2 ha), **3MNW-U** (o powierzchni ok. 0,95ha), **4MNW-U** (o powierzchni ok. 1,97 ha), **5MNW-U** (o powierzchni ok. 0,76ha), **6MNW-U** (o

powierzchni ok. 0,66ha), **7MNW-U** (o powierzchni ok. 1,55 ha), **8MNW-U** (o powierzchni ok. 2,51 ha) oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne występowanie jednej z ww. funkcji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenach **4MNW-U**, **6MNW-U** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
   2) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
      a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą lub zabudowę mieszkaniowo-usługową: 0,45,
      b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 0,5;
   3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
      a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą lub zabudowę mieszkaniowo-usługową: 0,9,
      b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 1;
   4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy:
      a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą lub zabudowę mieszkaniowo-usługową: 0,1,
      b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 0,01;
   5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2;
   6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
      a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą lub zabudowę mieszkaniowo-usługową: 0,4,
      b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 0,3;
   7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
      a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 2, w tym poddasze,
      b) dla budynków usługowych: 2,
      c) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
   8) dopuszcza się lokalizację 1 kondygnacji podziemnej;
   9) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 10 m,
      b) dla pozostałej zabudowy: 6 m;
   10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu budynków:
      a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni,
      b) dla pozostałych budynków i wiat: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni,
      c) dla wolnostojących budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m^2 dopuszcza się dachy płaskie,
      d) dopuszcza się okna połaciowe, wykusze i lukarny,

e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniu białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w odcieniach wynikających z naturalnych barw materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
   1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki;
   2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 5.
4. Tereny **2MNW-U**, **3MNW-U**, **4MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Prochowice – Środa Śląska", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §16.
5. W granicy terenu **4MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się zabytki ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §10.
6. W granicy terenu **4MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się obiekt o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §11.
7. Przez teren **8MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §20.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z §23.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §24 i §25.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 31.

Dla terenów **1U-P** (o powierzchni ok. 0,56 ha), **3U-P** (o powierzchni ok. 0,44 ha), **4U-P** (o powierzchni ok. 0,78 ha), **5U-P** (o powierzchni ok. 0,72 ha) oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny usług lub produkcji. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne występowanie jednej z ww. funkcji. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:
   1) usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług biurowych i administracji;
   2) produkcji przemysłowej, składów i magazynów;
   3) w granicach terenu **5U-P** dopuszcza się realizację mieszkalnictwa powiązanego z prowadzoną działalnością tylko w formie funkcji wbudowanej na maksymalnie 20% powierzchni użytkowej obiektu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7;
3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,8;
4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m^2;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;
7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4;
8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
9) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) dla budynków usługowych, produkcyjnych: 15 m,
   b) dla budynków magazynowych: 12 m,
   c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 20 m;
10) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
   a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni lub dach płaski,
   b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową lub blachą, z wyjątkiem blachy falistej;
11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach koloru białego, beżowego, écru. Dopuszcza się okładziny z tworzyw sztucznych oraz blachę.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
   1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;
   2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w §15 ust. 5.
4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Prochowice – Środa Śląska", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §16.
5. Przez teren **1U-P**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §20.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z §23.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §24 i §25.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 32.

Dla terenu **2U-P** (o powierzchni ok. 1,03 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne występowanie jednej z ww. funkcji. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:
   1) usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług biurowych i administracji;

2) produkcji przemysłowej, składów i magazynów.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
   2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7;
   3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,1;
   4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
   5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m^2;
   6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;
   7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
   8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
   9) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) dla budynków usługowych: 15 m,
      b) dla budynków magazynowych i produkcyjnych: 12 m,
      c) pozostałych obiektów budowlanych: 20 m;
   10) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
      a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni lub dach płaski,
      b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową lub blachą, z wyjątkiem blachy falistej;
   11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach koloru białego, beżowego, écru. Dopuszcza się okładziny z tworzyw sztucznych oraz blachę.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
   1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;
   2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w §15 ust. 5.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Prochowice – Środa Śląska", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §16.
5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, jest zlokalizowany w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §20.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z §23.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §24 i §25.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 33.

Dla terenów **1P** (o powierzchni ok. 5,65 ha), **2P** (o powierzchni ok. 1,51 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:
   1) produkcji przemysłowej, składów, magazynów;

2) na terenie **2P** dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównymi punktami odbioru, stacjami elektroenergetycznymi, magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
   2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,9;
   3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 3,6;
   4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
   5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m^2;
   6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;
   7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4;
   8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
   9) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) dla budynków i obiektów przemysłowych, składów i magazynów: 12 m,
      b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 49 m;
   10) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
      a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni lub dach płaski,
      b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową lub blachą, z wyjątkiem blachy falistej;
   11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach koloru białego, beżowego, écru. Dopuszcza się okładziny z tworzyw sztucznych oraz blachę.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
   1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;
   2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w §15 ust. 5.
4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Prochowice – Środa Śląska", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §16.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z §23.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §24 i §25.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 34.

Dla terenów **1PEF** (o powierzchni ok. 34,42 ha), **2PEF** (o powierzchni ok. 31,81 ha), **3PEF** (o powierzchni ok. 2,46 ha), **4PEF** (o powierzchni ok. 6,17 ha), **5PEF** (o powierzchni ok. 14,55 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznych. W granicach terenów dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównymi punktami odbioru, stacjami elektroenergetycznymi, magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenach **1PEF** i **4PEF** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
   2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
   3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;
   4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
   5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m^2;
   6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
   7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
   8) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 6 m;
   9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 8: 12 m;
   10) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski.
3. Na terenie **5PEF**, znajduje się w strefa ochrony "OW" stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13.
4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Prochowice – Środa Śląska", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §16.
5. Przez tereny **3PEF**, **4PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega linia elektroenergetyczna WN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §19.
6. Przez tereny **1PEF**, **2PEF**, **3PEF**, **4PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §20.
7. Przez tereny **3PEF**, **4PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §21.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z §23.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §24 i §25.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 35.

Dla terenów **1KDZ**, **2KDZ**, **3KDZ**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi zbiorczej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Prochowice – Środa Śląska", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §16.
5. Przez tereny **1KDZ**, **3KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §20.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z §23.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §24 i §25.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 36.

Dla terenów **1KDL**, **2KDL**, **3KDL**, **4KDL**, **5KDL**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg lokalnych.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. W granicy terenu **3KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się kapliczka wiejska ujęta w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12.
5. Tereny **4KDL** i **5KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Prochowice – Środa Śląska", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §16.
6. Przez teren **5KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega linia elektroenergetyczna WN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §19.
7. Przez tereny **1KDL**, **2KDL**, **5KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §20.
8. Przez teren **5KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz strefą kontrolowaną, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 37.

Dla terenów **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD** i **7KDD** oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Tereny **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Prochowice – Środa Śląska", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §16.
5. Przez teren **5KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega linia elektroenergetyczna WN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §19.
6. Przez tereny **2KDD**, **4KDD**, **5KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §20.
7. Przez teren **5KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §21.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z §23.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §24 i §25.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 38.

Dla terenów **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR**, **9KR**, **10KR**, **11KR**, **12KR**, **13KR**, **14KR**, **15KR**, **16KR**, **17KR**, **18KR**, **19KR 20KR**, **21KR**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Tereny **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR**, **9KR**, **10KR**, **11KR**, **12KR**, **13KR**, **14KR**, **15KR**, **20KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Prochowice – Środa Śląska", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §16.
4. Teren **20KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §17.
5. Przez teren **20KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega linia elektroenergetyczna WN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §19.
6. Przez tereny **2KR**, **3KR**, **5KR**, **7KR**, **8KR**, **11KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, natomiast przez teren **1KR**, przebiega pas ochrony funkcyjnej dla dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §20.
7. Przez teren **20KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §21.
8. Tereny **20KR**, **21KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicy strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22.
9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z §23.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §24 i §25.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 39.

Dla terenu **1KKK** (o powierzchni ok. 7,05 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji kolejowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicy terenu zamkniętego kolejowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z §23.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §24 i §25.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 40.

Dla terenu **1IE** (o powierzchni ok. 7,05 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki. Dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym główne punkty odbioru, stacje elektroenergetyczne, obiekty socjalne i magazynowe, magazyny energii, a także dojazdy, parkingi i place serwisowe.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Dopuszcza się minimalną odległość budynku stacji transformatorowej od granicy działki nie mniejszą niż 1,5 m;
   2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8;
   3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,6;
   4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
   5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m^2;
   6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;
   7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
   8) maksymalna całkowita wysokość zabudowy:
      a) dla budynków: 12 m,
      b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 15 m.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Prochowice – Środa Śląska", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §16.
4. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają linie elektroenergetyczne WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §19.
5. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §20.
6. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §21.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z §23.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §24 i §25.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 41.

Dla terenu **1IG** (o powierzchni ok. 0,20 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren gazownictwa.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 10 m.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Prochowice – Środa Śląska", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §16.
4. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dla napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §19.
5. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §21.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z §23.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §24 i §25.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 42.

Dla terenu **1IKP** (o powierzchni ok. 0,01 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren pompowni ścieków.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 10 m.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Prochowice – Środa Śląska", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §16.
4. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dla dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §20.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z §23.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §24 i §25.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 43.

Dla terenów **1RN** (o powierzchni ok. 4,04 ha), **2RN** (o powierzchni ok. 3,87ha), **3RN** (o powierzchni ok. 0,39 ha), **4RN** (o powierzchni ok. 3,81 ha), **5RN** (o powierzchni ok. 2,34 ha), **6RN** (o powierzchni ok. 0,89 ha), **7RN** (o powierzchni ok. 0,64 ha), **8RN** (o powierzchni ok. 9,39 ha), **9RN** (o powierzchni ok. 2,42 ha), **10RN** (o powierzchni ok. 5,68 ha), **11RN** (o powierzchni ok. 6,96 ha), **12RN** (o powierzchni ok. 65,28 ha), **13RN** (o powierzchni ok. 0,34 ha), **14RN** (o powierzchni ok. 48,95 ha), **15RN** (o powierzchni ok. 18,70 ha), **16RN** (o powierzchni ok. 8,57 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy. W ramach terenów dopuszcza się zalesienia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Na terenach **8RN**, **12RN**, **14RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się strefy ochrony "OW" stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §13.
4. Tereny **2RN**, **3RN**, **4RN**, **5RN**, **6RN**, **7RN**, **8RN**, **9RN**, **10RN**, **11RN**, **12RN**, **13RN**, **14RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Prochowice – Środa Śląska", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §16.
5. Teren **16RN**, znajduje się w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §17.
6. Przez tereny **8RN**, **11RN**, **12RN**, **14RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega linia elektroenergetyczna WN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §19.
7. Przez tereny **2RN**, **4RN**, **5RN**, **8RN**, **10RN**, **11RN**, **15RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, natomiast przez teren **7RN**, przebiega pas ochrony funkcyjnej dla dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §20.
8. Przez tereny **8RN**, **11RN**, **12RN**, **14RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, natomiast przez teren **9RN** przebiega strefa kontrolowana dla gazociągu wysokiego ciśnienia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §21.
9. Tereny **15RN**, **16RN**, znajdują się w granicy strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22.
10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z §23.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §24 i §25.
12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 44.

Dla terenów **1RZM** (o powierzchni ok. 0,83 ha) i **2RZM** (o powierzchni ok. 0,37 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego:
   1) budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne;
   2) budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt;
   3) budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną;
   4) budynków agroturystycznych;
   5) budynków usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
   2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,45;
   3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9;
   4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;
   5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
   6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
      a) dla budynków mieszkalnych i agroturystycznych: 2, w tym poddasze,
      b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1;
   7) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
   8) geometria głównych połaci dachu, pokrycie i kolorystyka dachu:
      a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci 30-45 stopni,
      b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski,
      c) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
   9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Przez tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 45.

Dla terenów **1RZP** (o powierzchni ok. 4,29 ha), **2RZP** (o powierzchni ok. 1,87 ha), **3RZP** (o powierzchni ok. 6,69 ha), **4RZP** (o powierzchni ok. 1,84 ha), **5RZP** (o powierzchni ok. 0,68 ha), **6RZP** (o powierzchni ok. 1,43 ha), **7RZP** (o powierzchni ok. 3,22 ha), **8RZP** (o powierzchni ok. 0,52 ha), **9RZP** (o powierzchni ok. 0,65 ha), **10RZP** (o powierzchni ok. 13,35 ha), **11RZP** (o powierzchni ok. 1,79 ha), **12RZP** (o powierzchni ok. 9,15 ha), **13RZP**

(o powierzchni ok. 7,26 ha), **14RZP** (o powierzchni ok. 8,02 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych. W liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się lokalizację budynków i budowli rolniczych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego. W ramach terenów dopuszcza się zalesienia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenach **5RZP**, **6RZP**, **7RZP**, **12RZP**, **14RZP**, należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
   2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
   3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;
   4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
   5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;
   6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
   7) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
   8) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski.
3. Na terenach **1RZP**, **10RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się strefy ochrony "OW" stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §13.
4. Tereny **5RZP**, **6RZP**, **7RZP**, **8RZP**, **9RZP**, **10RZP**, **11RZP**, **12RZP**, **13RZP**, **14RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Prochowice – Środa Śląska", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §16.
5. Przez teren **10RZP,** zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega linia elektroenergetyczna WN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §19.
6. Przez tereny **1RZP**, **2RZP**, **3RZP**, **4RZP**, **7RZP**, **9RZP**, **10RZP**, **11RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, natomiast przez teren **8RZP**, przebiega pas ochrony funkcyjnej dla dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §20.
7. Przez teren **10RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §21.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z §23.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §24 i §25.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 46.

Dla terenów **15RZP** (o powierzchni ok. 9,33 ha), **16RZP** (o powierzchni ok. 0,39 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych. W liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego w formie budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną, z wyjątkiem budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej. W ramach terenów dopuszcza się zalesienia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
   2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
   3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;
   4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
   5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;
   6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
   7) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
   8) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski.
3. Przez teren **15RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §20.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z §23.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §24 i §25.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 47.

Dla terenów **1WS** (o powierzchni ok. 0,45 ha), **2WS** (o powierzchni ok. 0,10 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Prochowice – Środa Śląska", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §16.
4. Przez teren **2WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §20.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z §23.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §24 i §25.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 48.

Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 1,69 ha), **2L** (o powierzchni ok. 27,93 ha), **3L** (o powierzchni ok. 68,45 ha), **4L** (o powierzchni ok. 38,09 ha), **5L** (o powierzchni ok. 0,19 ha),

6L (o powierzchni ok. 25,89 ha), **7L** (o powierzchni ok. 146,96 ha), **8L** (o powierzchni ok. 0,35 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Tereny **1L**, **2L**, **3L**, **4L**, **5L**, **6L**, **7L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Prochowice – Środa Śląska", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §16.
4. Przez teren **4L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega linia elektroenergetyczna WN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §19.
5. Przez tereny **2L**, **3L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, natomiast przez teren **1L** przebiega pas ochrony funkcyjnej dla dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §20.
6. Przez tereny **3L**, **4L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §21.
7. Teren **7L**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §17.
8. Teren **7L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicy strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22.
9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z §23.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §24 i §25.
11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 49.

Dla terenu **1ZN** (o powierzchni ok. 6,8 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Prochowice – Środa Śląska", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §16.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z §23.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §24 i §25.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 14
Ustalenia końcowe

§ 50.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr …… Rady Miasta i Gminy Prochowice
z dnia ……. 2026 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Cichobórz, Dąbie, Kawice, Kwiatkowice, Motyczyn, Szczedrzykowice oraz Obręb 4 w gminie Prochowice

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 oraz art. 27b ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*".

W granicach obszaru objętego planem obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego o dominującym przeznaczeniu rolnym, leśnym i komunikacji drogowej.

Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prochowice, obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach terenów rolniczych, leśnych, terenów aktywności gospodarczej, obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, infrastruktury technicznej oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Cichobórz, Dąbie, Kawice, Kwiatkowice, Motyczyn, Szczedrzykowice oraz obręb 4 w gminie Prochowice* prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 *upizp* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.).

Głównym celem prac planistycznych było dopuszczenie na tym obszarze lokalizacji kablowej sieci elektroenergetycznej wraz z niezbędnymi łączami teletechnicznymi, stanowiącej połączenie planowanej inwestycji z Krajowym Systemem Elektroenergetycznym. Wniosek o sporządzenie tego planu złożył prywatny inwestor.

Przygotowany projekt planu został przekazany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do dnia 28.01.2026 roku uzyskano wszystkie wymagane przepisami opinie i uzgodnienia. W związku z negatywna opinią Regionalnego Dyrektora Środowiska we Wrocławiu (pismo znak: WSI.410.338.2025.AP z dnia 24.09.2025 r.), dotyczącą terenów elektrowni słonecznych i podniesionych zarzutów braku zachowania na nich pasów terenów rolnych wolnych od zabudowy zapewniających odpowiednią migrację zwierząt, należy zwrócić uwagę że w projekcie planu zapewniono przestrzenie umożliwiające migracje zwierząt poprzez wyznaczenie linii zabudowy. Dodatkowo w Prognozie oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego planu zawarto zapisy dotyczące nakazu stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku grodzenia terenów, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne. W Prognozie rozszerzono również opis oddziaływania ustaleń planu, w tym ustaleń dotyczących farm fotowoltaicznych na środowisko przyrodnicze.

W dniu 10.03.2026 Burmistrz Miasta i Gminy Prochowice ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych, w ramach których zbierane były uwagi do projektu planu.

Konsultacje prowadzone były w dniach od 11.03.2026 r. do 10.04.2026 r. W tym terminie można było zapoznać się z projektem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Prochowice, jak również na stronie BIP Urzędu Gminy. W ramach konsultacji społecznych, w dniu 19.03.2026 r. przeprowadzono spotkanie otwarte w formie spotkania bezpośredniego oraz spotkanie plenerowe. W ramach spotkań omówiono ustalenia zawarte w projekcie planu. Zróżnicowane formy partycypacji społecznej, umożliwiały udział w procedurze planistycznej szerokiego grona zainteresowanych osób, w tym osób ze szczególnymi potrzebami. Ułatwienia dostępu do udziału w procedurze planistycznej są wyrazem respektowania zasad uniwersalnego projektowania.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp.

Plan został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych ETRF2000-PL/CS2000/18.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (wyrażonego wszystkimi ustaleniami planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 9 planu). Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostaną zaopiniowane przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Legnicy.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upizp tj. Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prochowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Prochowice z 2018r.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 *upizp* plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 *upizp*.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 *upizp*), plan zostanie uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W § 24 i § 25 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 24 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 *upizp*.

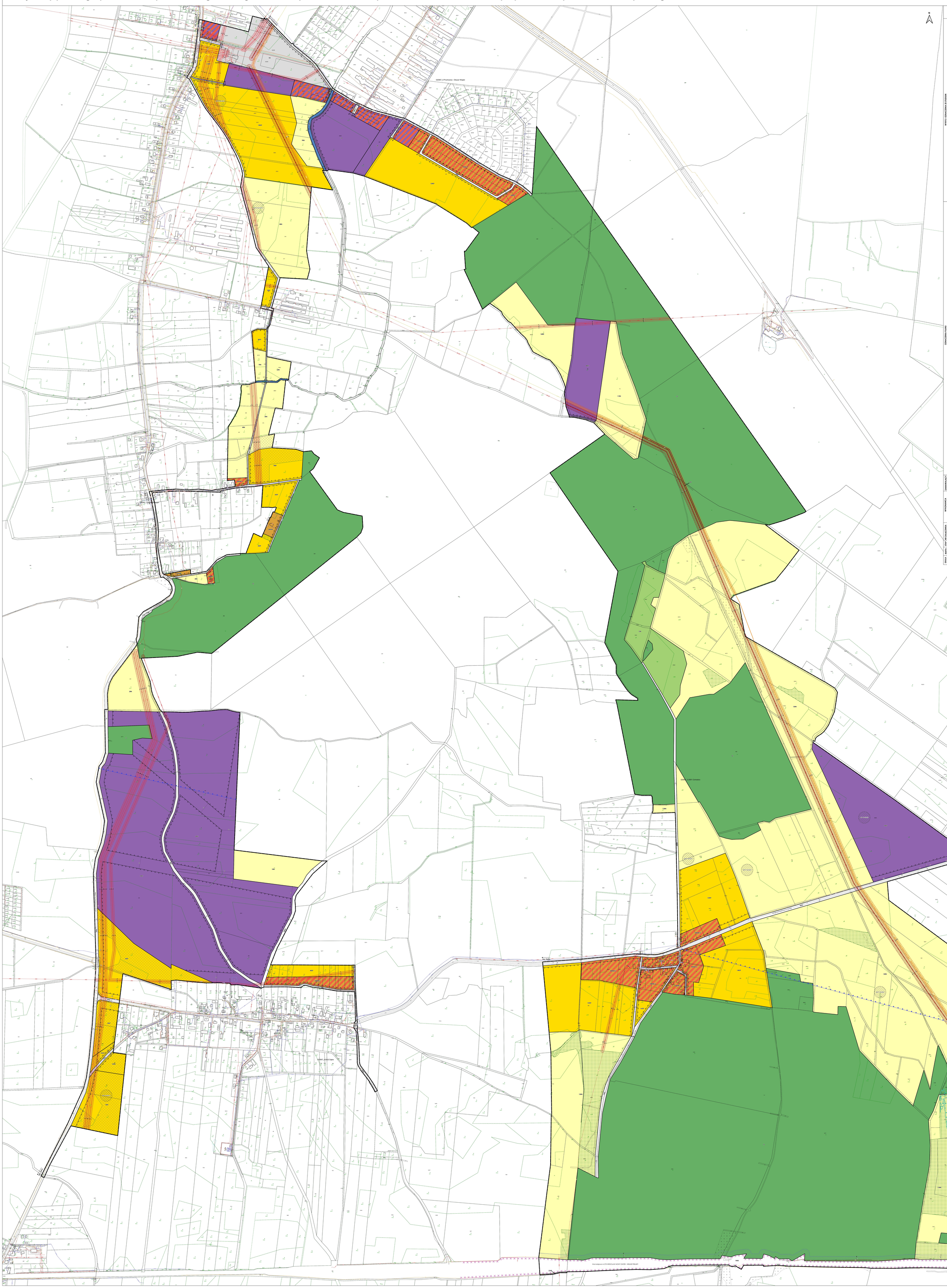
Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia planu jest prowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział

społeczeństwa jest zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, co wypełnia obowiązek uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

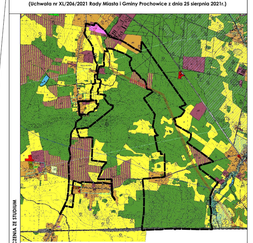
Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej. Za pomocą nieprzekraczalnych linii zabudowy uwzględniono również odległości od dróg publicznych, z uwzględnieniem przepisów z tego zakresu.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od prowadzonej działalności gospodarczej, a także podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Cichobórz, Dąbie, Kawice, Kwiatkowice, Mołyczyn, Szczedrzykowice oraz obręb 4 w gminie Prochowice



WYPIS Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PROCHOWICE
(Uchwała nr XL/356/2021 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 26 sierpnia 2021r.)



WYPIS I OZNACZENIA ZA STUDIUM

granica terenu objętego miejscowym planem

FUNKCJE TERENÓW:

- MW/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U TEREN AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
- UP TEREN AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ: ELEKTROWNIE FOTOWOLTAICZNE
- IT TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- R TEREN ROLNICZY
- LASY
- SDL/L STREFA SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I SUCHE LOKALNE I DOLINOWE
- SDL/Z STREFA SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I SUCHE ZBIORCZE
- ZL TEREN ZDEGRADOWANY Z KOPALIN (W TYM TEREN ZAMKNIĘTY)

ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO:

- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO POWODZI JEST DROBNE I WYNOSI 1%
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%
- OBSZARY NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 0,2%
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEJ OCHRONY GZWP NR 317 SIEDLECHNIK PROCHOWICE- ŚRODA ŚLĄSKA
- KORYTARZ EKOLOGICZNY „DOLINA ŚRODROWA- Z", „ŚLĄSK-1"

WYTYCZNE KONSERWATORSKIE:

- STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ „OW"
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- LINIE NAPOWIETRZNE 110KV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- GPZ: GAZOWE W.C
- ENERGIA ROZWIĄZANA URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY ELEKTRYCZNEJ DO 1 MW WŁĄCZNIE, ZLOKALIZOWANYCH NA DACHACH LUB ELEWACJACH BUDYNKÓW, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1MW/U symbol cyfrowy - numer terenu; symbol literowy - przeznaczenie terenu

2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 9 - wysokość w metrach

3. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

- zabytki ujęte w ewidencji zabytków
- obiekt o wysokich walorach historyczno-kulturowych
- kapliczka wielka ujęta w ewidencji zabytków
- strefa ochrony "OW" stanowiska archeologicznego

4. Przeznaczenie terenu

- MW/U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MW/U/P teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MW/U/P/U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- U teren usług lub produkcji
- P teren produkcji
- E teren elektrowni słonecznej
- KDZ teren dróg zbiorczej
- KDL teren dróg lokalnej
- KDD teren dróg dojazdowej
- KS teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KKK teren komunikacji kolejowej
- IE teren elektroenergetyki
- IG teren gazownictwa
- IOT teren pompowni ścieków
- RN teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- R/M teren zabudowy zagrodowej
- R/P teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- WS teren wód powierzchniowych śródlądowych
- ZL teren lasu
- ZN teren zieleni naturalnej

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU

- proponowane linie podziału
- granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Prochowice – Środa Śląska"
- granica terenu zamkniętego - teren kolejowy
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- przebieg dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej WN wraz z pasem ochrony funkcyjnej
- przebieg dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej
- przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną
- strefa szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową
- zadrzewienie śródpolne
- grunty rolne chronione

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Prochowice
ul. Rynek 1, 59-230
Prochowice

WYKONAWCA

URBAN CONSULTING

mgr Filip Sokołowski - główny projektant
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 5)

mgr Anna Łopaczewska-Sokołowska - planowanie przestrzenne.
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 5)

mgr Maja Waszewska - planowanie przestrzenne

mgr Weronika Lewicka - planowanie przestrzenne

mgr inż. Aleksandra Skorska - prognoza oddziaływania na środowisko

PO ZAŁATWIENIU

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr ___/___/____
Rady Miasta i Gminy Prochowice
z dnia ..... 2026r.

UCHWALENIE
KWIECIEŃ 2026

EKIP

MAPA

Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:2000, pozyskanej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/15

SKALA

1:2000

30 0 30 60 m

<u>Załącznik nr 2</u>
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

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

W granicach obszaru objętego planem obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego o dominującym przeznaczeniu rolnym, leśnym i komunikacji drogowej.

Część terenów objętych niniejszym planem, posiada dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej. Na pozostałym terenie objętym planem może zajść konieczność budowy lub rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.

W zakresie infrastruktury technicznej plan zakłada zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej, w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych, z dopuszczeniem zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji z dopuszczeniem zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych.

Ponadto, zgodnie z ustaleniami planu, odprowadzanie ścieków ma odbywać się do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem stosowania indywidualnych lub lokalnych systemów oczyszczania ścieków lub szczelnych, bezodpływowych zbiorników do gromadzenia nieczystości na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

W granicach planu nie planuje się budowy nowych dróg publicznych. Zagospodarowanie obszaru objętego planem powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

1) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
2) wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu,
3) terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów budowy i modernizacji infrastruktury technicznej. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami

infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. W związku z tym zaleca się wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonaleń lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa/modernizacja):

I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się ośrodki pomocowe.
IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

<u>Załącznik nr 3</u>
do Uchwały ……
Rady Miasta i Gminy Prochowice
z dnia ……

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

Rady Miasta i Gminy Prochowice na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

https://bip.prochowice.com/mpzp-przed-przekazaniem-do-rady-miasta-i-gminy.html