



UrbanConsulting Filip Sokołowski
ul. Wichrowa 22, 81-577 Gdynia
NIP: 575-176-28-94
e-mail: filip@urbanconsulting.pl
kontakt w sprawie projektu planu:
tel. (+48) 606 771 261

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla fragmentów obrębów Cichobórz, Dąbie, Kawice oraz
Szczedrzykowice, w gminie Prochowice

ETAP: KONSULTACJE SPOŁECZNE

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – Główny projektant

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne,

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr Maja Marynowicz – planowanie przestrzenne

mgr inż. arch. Adrianna Chramęga – planowanie przestrzenne

mgr Weronika Lewicka – planowanie przestrzenne

mgr inż. Aleksandra Sikorska – prognoza oddziaływania na środowisko

lipiec 2026 r.

**Uchwała Nr/....../.....
Rady Miasta i Gminy Prochowice
z dnia 2026 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentów obrębów Cichobórz, Dąbie, Kawice oraz Szczedrzykowice, w gminie
Prochowice**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 781), 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 oraz z 2026 r. poz. 781), Rada Miasta i Gminy Prochowice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr III/22/2024 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 24 czerwca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Cichobórz, Dąbie, Kawice oraz Szczedrzykowice, w gminie Prochowice, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i 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 oraz Szczedrzykowice, w gminie Prochowice.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Cichobórz, Dąbie, Kawice oraz Szczedrzykowice, w gminie Prochowice, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 443,2 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000, wraz z wrysem 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:
 - 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach 2 - 10;
 - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziale 11.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 3) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego;
- 4) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 5) **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 elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy.Nie dopuszcza się wysunięcia ww. elementów budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną od strony terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego w części graficznej planu symbolami **KKK** i **KR-KKK**;
- 6) **obiekcie budowlanym wysokościowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest znaczna wysokość, taki jak elektrownia wiatrowa, komin i maszt;

- 7) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieniowania słonecznego;
- 8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 3 m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach;
- 9) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o docelowej wysokości 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) wymiar w metrach;
- 7) cmentarz, ujęty w ewidencji zabytków;
- 8) 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 **67** terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny elektrowni wiatrowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **PEW**;
- 2) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **9** oraz symbolem literowym **PEF**;
- 3) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **KDD**;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **14** oraz symbolem literowym **KR**;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KR-KKK**;
- 6) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KKK**;
- 7) teren wodociągów, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **IW**;

- 8) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **11** oraz symbolem literowym **RN**;
- 9) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **17** oraz symbolem literowym **RZP**;
- 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **WS**;
- 11) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **L**;
- 12) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **ZN**;
- 13) teren cmentarza, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **C**.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8.

1. 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 terenów 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) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;
 - 6) stosowania zieleni izolacyjnej w sposób oddzielający funkcjonalnie i optycznie wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg publicznych;
 - 7) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku grodzenia terenów, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne;
 - 8) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;
 - 9) ograniczenia oświetlenia do minimum podyktowanego względami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną elektrownie słoneczne.
2. 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 instalacji odnawialnych źródeł energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji celu publicznego;
 - 2) lokalizacji biogazowni rolniczych;
 - 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 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9.

W granicach terenu **1C**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest cmentarz, ujęty w ewidencji zabytków, dla którego ustala się:

- 1) zakaz realizacji działań inwestycyjnych, niezwiązanych z funkcjonowaniem cmentarza;
- 2) nakaz zachowania i konserwacji historycznych elementów cmentarza (np. ogrodzenie, bramy i kaplice), w tym historycznych granic założenia, elementów ukształtowania terenu cmentarza, układu alejek, układu kwater i mogił, pomników, nagrobków, krzyży, małej architektury;
- 3) nakaz zachowania i konserwacji starodrzewu. Dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w uzasadnionych przypadkach złego stanu sanitarnego zieleni, jednak braki te należy uzupełniać nasadzeniami tego samego gatunku w przypadku starodrzewu lub innymi gatunkami zgodnie z historycznymi wskazaniem;
- 4) zakaz lokalizacji w bezpośrednim otoczeniu cmentarza obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z cmentarzami oraz ich elementami;
- 5) zakaz lokalizacji parkingu w granicach cmentarza;
- 6) dopuszczenie wyłącznie nawierzchni naturalnej;
- 7) przed wykonaniem uporządkowania terenów, nakaz wykonania analizy stanu zachowania historycznego obiektów i opracowania planów zakresu działań porządkujących obiekty;
- 8) nakaz uzyskania zalecenia konserwatorskiego, w przypadku potrzeby nowego zagospodarowania lub rewaloryzacji cmentarza;
- 9) dla nowego zagospodarowania cmentarza należy opracować dokumentację zawierającą analizę źródeł historycznych obiektu, analizę stanu istniejącego obiektu z określeniem jego stanu zachowania oraz plan zagospodarowania obejmujący elementy małej architektury, zieleni, układu komunikacyjnego lub zakresu działań porządkujących obiekt;
- 10) nakaz usuwania elementów mających niekorzystny wpływ na stan zachowania albo wygląd cmentarza;
- 11) nakaz uczytelnienia cmentarza w krajobrazie poprzez odpowiednie oznakowanie obszaru oraz ochronę ich otoczenia i ekspozycji;
- 12) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: AZP 77-22/15, AZP 77-22/16, AZP 77-22/17, AZP 77-22/18, AZP 77-22/19, AZP 77-22/20, AZP 77-22/21, AZP 77-22/22, AZP 77-22/23, ujęte w 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 5

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11.

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, dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i 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 wydzielania mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
4. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
5. Przy zagospodarowywaniu gruntów rolnych i leśnych zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz zachowania ciągłości istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych.
6. Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEW** z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1) zachodzenie łopat wirnika elektrowni wiatrowej dopuszcza się wyłącznie nad terenami oznaczonymi symbolami **PEW** oraz **5KR**, **2RN**, **5RN** i **6RN**;
 - 2) w przypadku zachodzenia łopat wirnika elektrowni wiatrowej nad teren inny niż oznaczony symbolem **PEW**, wysokość położenia końcówki łopaty wirnika elektrowni wiatrowej nie może być mniejsza niż 20 m, licząc od najwyższej rzędnej terenu zlokalizowanego w zasięgu omiatania łopat wirnika elektrowni wiatrowej;
 - 3) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu zarówno na obszarach objętych planem, jak i poza jego granicami;
 - 4) odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
 - 5) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 3 sztuk.

7. Obiekty budowlane wysokościowe należy lokalizować w odległości od granicy obszaru kolejowego większej niż jednokrotna wysokość lokalizowanego obiektu budowlanego wysokościowego, rozumianej jako całkowita wysokość elektrowni wiatrowej lub wysokość do najwyższego punktu innych obiektów budowlanych wysokościowych nad poziomem przyległego terenu.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 12.

W granicach obszaru objętego planem, zlokalizowane są strefy z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, oznaczonego na części graficznej planu, dla których obowiązują przepisy odrębne, określające jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu.

§ 13.

Przez obszar objęty planem przebiega linia kolejowa nr 275 o znaczeniu państwowym, stanowiąca teren zamknięty. W granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, zgodnie z częścią graficzną planu, należy zachować nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi o transporcie kolejowym.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEW** i **PEF**: 2000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek: 20 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 20 m;
 - 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 dojazdów i dojazdów.

Rozdział 8

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15.

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).

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16.

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, dojazdów i dojazdów.
3. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w obszarze objętym planem drogi gminne nr 104577D i 104578D.
4. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych, pieszko-rowerowych i dojazdów na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
5. 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, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
6. Dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do wykonania robót budowlanych związanych z elektrowniami wiatrowymi, 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 dla terenów **PEW**, **PEF**: 1 miejsce na 3 osoby zatrudnione do eksploatacji obiektu budowlanego;
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
 - 3) należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania, wynikająca z pkt. 1 będzie równa lub wyższa niż 6;
 - 4) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolem **ZN**;
 - 5) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po jej rozbudowie 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 zaopatrzenia 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) stosowanie wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
 - 2) nakazuje się zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków 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:
 - 1) odprowadzanie 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.
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.

§ 18.

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 § 17 ust. 2 pkt 2.

Rozdział 11 Ustalenia szczegółowe

§ 19.

Dla terenów **1PEW** (o powierzchni ok. 1,65 ha), **2PEW** (o powierzchni ok. 1,76 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni wiatrowej. W ramach terenów ustala się:
 - 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) elektrowni wiatrowych 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,
 - b) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 250 m;
 - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 12 m;
 - 10) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami: 200 m;
 - 11) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych: 1 elektrownia na każdy teren;
 - 12) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
5. 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%.

§ 20.

Dla terenu **3PEW** (o powierzchni ok. 5,91 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektrowni wiatrowej. W ramach terenu ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) elektrowni wiatrowych 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,
 - b) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. W granicach terenu należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 210 m;
 - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 12 m;
 - 10) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatom: 165 m;
 - 11) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych: 1 elektrownia;
 - 12) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
5. 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%.

§ 21.

Dla terenów **1PEF** (o powierzchni ok. 7,94 ha), **2PEF** (o powierzchni ok. 2,50 ha), **3PEF** (o powierzchni ok. 2,20 ha), **4PEF** (o powierzchni ok. 5,09 ha), **5PEF** (o powierzchni ok. 2,19 ha), **6PEF** (o powierzchni ok. 5,04 ha), **7PEF** (o powierzchni ok. 14,33 ha), **8PEF** (o powierzchni ok. 6,54 ha), **9PEF** (o powierzchni ok. 9,93 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznej. W ramach terenu ustala się:
 - 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) 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,
 - b) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenie **9PEF** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 6 m;
 - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 12 m;
 - 10) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. Tereny **6PEF** i **7PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony „OW” stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
 4. Teren **5PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach stref z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50m i 150m od cmentarza, natomiast teren **6PEF** zlokalizowany jest w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie w odległości 150m od cmentarza, w granicach których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
 5. Tereny **2PEF**, **6PEF** i **7PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową. Obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
 6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
 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%.

§ 22.

Dla terenów **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** 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 parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Teren **1KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach stref z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, w granicach których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Teren **2KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową. Obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
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%.

§ 23.

Dla terenów **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR**, 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 **1KR, 7KR i 8KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach stref ochrony „OW” stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren **3KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach stref z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, natomiast teren **7KR** zlokalizowany jest w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie w odległości 150 m od cmentarza w granicach których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Tereny **1KR, 3KR, 4KR, 6KR, 7KR, 8KR i 9KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową. Obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
6. Przez teren **1KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
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%.

§ 24.

Dla terenu **1KR-KKK**, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji kolejowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach terenu zamkniętego, zastrzeżonego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
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%.

§ 25.

Dla terenu **1KKK** (o powierzchni ok. 13,64 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 granicach terenu zamkniętego, zastrzeżonego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa.
4. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
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%.

§ 26.

Dla terenu **1IW** (o powierzchni ok. 0,25 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren wodociągów.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;
 - 6) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 25 m;
 - 7) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie w 150 m od cmentarza, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
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%.

§ 27.

Dla terenów **1RN** (o powierzchni ok. 1,60 ha), **2RN** (o powierzchni ok. 5,72 ha), **3RN** (o powierzchni ok. 2,08 ha), **4RN** (o powierzchni ok. 0,97 ha), **5RN** (o powierzchni ok. 0,78 ha), **6RN** (o powierzchni ok. 2,65 ha), **7RN** (o powierzchni ok. 32,86 ha), **8RN** (o powierzchni ok. 1,57 ha), **9RN** (o powierzchni ok. 1,19 ha), **10RN** (o powierzchni ok. 26,74 ha), **11RN** (o powierzchni ok. 0,58 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. Tereny **7RN** i **10RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony „OW” stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren **1RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach stref z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, w granicach których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Tereny **7RN** i **8RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową. Obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
6. Przez teren **10RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
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%.

§ 28.

Dla terenów **1RZP** (o powierzchni ok. 5,47 ha), **2RZP** (o powierzchni ok. 37,49 ha), **4RZP** (o powierzchni ok. 0,57 ha), **5RZP** (o powierzchni ok. 0,40 ha), **6RZP** (o powierzchni ok. 1,04 ha), **7RZP** (o powierzchni ok. 14,28 ha), **8RZP** (o powierzchni ok. 43,99 ha), **9RZP** (o powierzchni ok. 15,88 ha), **10RZP** (o powierzchni ok. 11,06 ha), **11RZP** (o powierzchni ok. 6,07 ha), **12RZP** (o powierzchni ok. 1,07 ha), **13RZP** (o powierzchni ok. 34,19 ha), **14RZP** (o powierzchni ok. 3,12 ha), **15RZP** (o powierzchni ok. 0,31 ha), **16RZP** (o powierzchni ok. 9,33 ha), **17RZP** (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 ramach terenów dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów budowlanych o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 350 m² dla jednego gospodarstwa rolnego, 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;
 - 2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;
 - 3) zalesień, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenach **8RZP**, **15RZP** i **17RZP** należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;

- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 12 m;
- 8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski.
3. Tereny **2RZP, 9RZP, 10RZP i 13RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy ochrony „OW” stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Tereny **2RZP i 9RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach stref z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, natomiast teren **10RZP** zlokalizowany jest w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie w odległości 150 m od cmentarza, w granicach których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Tereny **1RZP, 2RZP, 8RZP, 9RZP, 12RZP i 13RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową. Obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
6. Przez tereny **1RZP, 2RZP, 13RZP i 16RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
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 10%.

§ 29.

Dla terenu **3RZP** (o powierzchni ok. 2,92 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych. W ramach terenu 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.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
 - 8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski.

3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową. Obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
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%.

§ 30.

Dla terenów **1WS** (o powierzchni ok. 0,44 ha), **2WS** (o powierzchni ok. 0,76 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 granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową. Obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
4. Przez teren **1WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
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%.

§ 31.

Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 1,90 ha), **2L** (o powierzchni ok. 78,99 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Teren **2L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową. Obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
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%.

§ 32.

Dla terenów **1ZN** (o powierzchni ok. 0,56 ha) i **2ZN** (o powierzchni ok. 5,01 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Teren **1ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach stref z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, w granicach których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
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%.

§ 33.

Dla terenu **1C** (o powierzchni ok. 0,31 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren cmentarza.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej.
4. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest cmentarz ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony „OW” stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
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%.

Rozdział 12

Ustalenia końcowe

§ 34.

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
roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obrębów Cichobórz, Dąbie, Kawice oraz Szczedrzykowice, w gminie
Prochowice**

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

W granicach obszaru objętego planem obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które dopuszczają na obszarze projektu planu tereny upraw polowych i sadowniczych, a także tereny łąk, lasów, tereny użytkowania rolniczego, teren cmentarza oraz teren kolejowy.

Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Prochowice, na obszarach objętych niniejszym opracowaniem nie wskazano obszarów rozmieszczenia siłowni wiatrowych. Dominującym przeznaczeniem na przedmiotowym obszarze są tereny rolnicze, lasy oraz teren komunikacji kolejowej. Jednakże realizacja planu odbywa się w oparciu o art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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.), zgodnie z którym Rada Gminy została zwolniona z obowiązku stwierdzania, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Cichobórz, Dąbie, Kawice oraz Szczedrzykowice, 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 2026 r. poz. 662), art. 20 *upizp* oraz w związku z *uchwałą nr III/22/2024 Rady Miasta i Gminy Prochowice, z dnia 24 czerwca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Cichobórz, Dąbie, Kawice oraz Szczedrzykowice, w gminie Prochowice*.

Głównym celem prac planistycznych jest dopuszczenie w granicach planu lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wraz z infrastrukturą techniczną. Wniosek o sporządzenie tego planu złożył prywatny inwestor.

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317) lokalizacja elektrowni wiatrowych może nastąpić wyłącznie na podstawie planu miejscowego. Z kolei zgodnie z art. 7 ust. 1 plan miejscowy, na podstawie którego ma być lokalizowana elektrownia wiatrowa określa maksymalną całkowitą wysokość elektrowni wiatrowej, maksymalną średnicę wirnika wraz z łopatami i maksymalną liczbę elektrowni wiatrowych. Parametry te zostały w planie ustalone zgodnie z deklaracją inwestora, który złożył wniosek o sporządzenie tego planu. Należy jednak zwrócić uwagę, że są to parametry maksymalne, ponieważ etap planistyczny jest wczesnym etapem procesu inwestycyjnego i na czas jego realizacji nie jest znany konkretny model planowanej elektrowni wiatrowej.

Ponadto, plan miejscowy przewidujący lokalizację elektrowni wiatrowej sporządza się co najmniej dla obszaru położonego w granicach gminy, w której jest lokalizowana elektrownia

wiatrowa, znajdującego się w odległości, o której mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317). Minimalna odległość elektrowni wiatrowej od budynku mieszkalnego jest przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, toteż przy ustaleniu granic tego planu miejscowego kierowano się zasadą, zgodnie z którą w jego granicach musi bezwzględnie znaleźć się nie tylko sam teren, na którym elektrownia wiatrowa będzie zlokalizowana, ale również obszar oddziaływania tej elektrowni, rozumiany jako bufor o promieniu równym minimalnej, przyjętej w tym planie, odległości pomiędzy elektrownią wiatrową a budynkami mieszkalnymi i budynkami o funkcji mieszanej. Przebieg granicy planu warunkuje więc liczbę planowanych elektrowni wiatrowych.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (wyrażone ustaleniami planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 planu).

Zgodnie z częścią graficzną planu dla lokalizacji elektrowni wiatrowych wyznaczono w planie konkretne tereny oznaczone symbolem **PEW** (na których dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych).

W przypadku elektrowni wiatrowych plan wprowadza następujące warunki do posadowienia elektrowni wiatrowych w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEW**:

- zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem **PEW** oraz **5KR, 2RN, 5RN i 6RN**;
- w przypadku zachodzenia łopat wirnika elektrowni wiatrowej nad teren inny niż oznaczony symbolem **PEW**, wysokość położenia końcówki łopaty wirnika elektrowni wiatrowej nie może być mniejsza niż 20 m, licząc od najwyższej rzędnej terenu zlokalizowanego w zasięgu omiatania łopat wirnika elektrowni wiatrowej;
- lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;
- odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
- łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 3 sztuk.

Dla każdego z terenów ustalona została stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości. Jest to wyraz uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości poszczególnych nieruchomości oraz potencjalnego wzrostu tej wartości po uchwaleniu niniejszego planu. Dla terenów dróg oraz terenów niebudowlanych ustanowiono stawkę 0%, gdyż nie przewiduje się wzrostu wartości tych terenów, a tym samym podstaw do naliczenia stawki procentowej.

Przy wyznaczaniu granic terenów, na których możliwa jest lokalizacja elektrowni wiatrowych brano pod uwagę ustalenia obowiązującego studium w zakresie rozmieszczenia obszarów, dla których dopuszczono rozwój zabudowy mieszkaniowej. Oznacza to, że w wyniku uchwalenia tego planu nie zostanie ograniczony rozwój poszczególnych miejscowości zlokalizowanych w otoczeniu planowanych elektrowni wiatrowych. Jest to wyraz poszanowania zarówno interesów poszczególnych mieszkańców i innych właścicieli gruntów zlokalizowanych w granicach planu jak i interesu publicznego, który dopuszcza realizację

inwestycji przynoszących korzyści zarówno materialne, w postaci wpływów do budżetu gminy, jak również niematerialne w postaci wspierania rozwoju energetyki opartej na nieemisyjnych źródłach energii. Jest to działanie prospołeczne i zgodne z polityką energetyczną Polski, zmierzającą do zwiększenia udziału odnawialnych źródeł energii w bilansie energetycznym kraju.

W § 17 i § 18 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 17 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizowana jest zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Z uwagi na fakt, że plan miejscowy dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych, w ramach przystąpienia do sporządzenia planu zorganizowane zostały spotkania otwarte, zarówno w formie bezpośredniej jak i w formie spotkania realizowanego za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział Burmistrz Miasta i Gminy Prochowice, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno – architektonicznej. W ramach spotkań zostały omówione podstawowe założenia projektu oraz poszczególne etapy procedury planistycznej, ze szczególnym wskazaniem na możliwości partycypacji społecznej w pracach nad planem. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia planu, jak również o możliwościach i terminie składania wniosków a także terminach spotkań otwartych została opublikowana w sposób przewidziany przepisami prawa, zarówno przez Burmistrza Miasta i Gminy Prochowice, jak również wójtów gmin pobliskich, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 10 – krotność maksymalnej całkowitej wysokości planowanych elektrowni wiatrowych tj. Wójta Gminy Kunice oraz Wójta Gminy Ruja. W ramach tego etapu procedury został złożony 1 wniosek prywatny. Na etapie przystąpienia do planu wystąpiono również o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko.

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 05.02.2026 r. uzyskano wszystkie wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, w tym uzgodnienia instytucji odpowiedzialnych za bezpieczeństwo i ochronę Państwa. Burmistrz Miasta i Gminy Prochowice wystąpi również o opinię na temat ustaleń zawartych w projekcie planu do wójtów gmin pobliskich.

W dniu 23.07.2026 Burmistrz Miasta i Gminy Prochowice ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych, w ramach, których zbierane są uwagi do projektu planu. Konsultacje społeczne projektu odbywają się dniami od 06.08.2026 r. do 08.10.2026 r. W tym terminie można zapoznać się z projektem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Prochowice, jak również na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy. W ramach konsultacji społecznych zorganizowane zostaną spotkania otwarte zarówno w formie spotkania bezpośredniego jak i spotkania realizowanego za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość oraz dyżur projektanta w następujących terminach:

- Pierwsze spotkanie otwarte prowadzone w formie spotkania bezpośredniego odbędzie się w dniu 14.09.2026 r. o godz. 15.30

- Dyżur projektanta odbędzie się w dniu 14.09.2026 r. o godzinie 16.30.
- Drugie Spotkanie otwarte prowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość odbędzie się w dniu 15.09.2026 r. o godzinie 15.30.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział Burmistrz Miasta i Gminy Prochowice, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno – architektonicznej. W ramach spotkań otwartych szczegółowo omówiono ustalenia zawarte w projekcie planu. Do projektu skierowanego do konsultacji publicznych złożonych zostało uwag. Burmistrz Miasta i Gminy Prochowice zdecydował się przyjąć ... uwag, a z nich zdecydował się odrzucić. Odrzucone uwagi dotyczyły

Zróżnicowane formy partycypacji społecznej, a także zdalna forma spotkań otwartych 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.

Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzana w ramach procedury planistycznej została przygotowana na podstawie zakresu uzgodnionego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu (pismo WSI.411.276.2024.HL z dnia 12.09.2024 r.) jak również Państwowym Powiatowym Inspektoratem Sanitarnym w Legnicy (pismo ZNS.9022.3.34.2024.MR z dnia 11.09.2024 r.). Ocenia ona wpływ planowanego zagospodarowania na poszczególne komponenty środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem tego wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu jest korzystne nie tylko z punktu widzenia wnioskodawcy, ale również z punktu widzenia interesu publicznego Gminy. W stanie istniejącym obszar objęty planem stanowią głównie grunty rolne, niezabudowane. Wykorzystanie części tego obszaru dla lokalizacji elektrowni wiatrowych nie ograniczy w nadmierny sposób dotychczasowych możliwości wykorzystania tego obszaru. Wpłynie natomiast na zwiększenie efektywności jego wykorzystania. Lokalizacja odnawialnych źródeł energii w Gminie to z pewnością korzyści płynące z podatku od nieruchomości, ale nie tylko. Rozwój energetyki wiatrowej wpisany jest w politykę energetyczną kraju. Transformacja energetyczna wymusza także zmiany w prawie, które zmierzają do umożliwienia korzystania z energii w miejscu jej produkcji. To z kolei sprawia, że rozwój odnawialnych źródeł energii pociągnie za sobą rozwój inwestycji, które z tej energii będą mogły korzystać. Nowe inwestycje to z kolei m.in. nowe miejsca pracy, podatki od nieruchomości oraz od prowadzonej działalności gospodarczej. Można założyć, że koszty sporządzenia przedmiotowego planu będą niewspółmierne do korzyści jakie przyniesie realizacja jego ustaleń.

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.