

UCHWAŁA NR XXXI/159/2026
RADY MIASTA I GMINY PROCHOWICE

z dnia 6 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie Kawice w gminie Prochowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026r. poz. 662, ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538, ze zm.), w związku z uchwałą nr XV/86/2025 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 25 czerwca 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie Kawice w gminie Prochowice, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Prochowice przyjętego uchwałą nr XL/206/2021 z dnia 25 sierpnia 2021r. przez Radę Miasta i Gminy Prochowice, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie Kawice w gminie Prochowice, zwaną dalej planem miejscowym, w granicach określonych w części graficznej zwanej dalej rysunkiem planu miejscowego.

2. Integralną częścią planu miejscowego są rysunki planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1, nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 3;
- 2) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

4. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych ze względu na ich brak;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 2. Oznaczenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrolapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5m;
- 2) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) przeznaczenie terenu – planowany sposób użytkowania lub zagospodarowania terenu, który jest określony na danym terenie;
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje (przeważa) w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu miejscowego;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w sposób określony w ustaleniach planu miejscowego, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego;

- 6) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 7) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego oraz obiekty i urządzenia im towarzyszące.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym, tożsama z terenem, na którym występuje GZWP nr 319 Prochowice – Środa Śląska;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 5) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (Q1%);
- 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (Q10%);
- 7) budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – MNW,
- 2) teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów – PP-PS;
- 3) teren drogi lokalnej – KDL;
- 4) teren drogi dojazdowej – KDD;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – KR;
- 6) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – RN;
- 7) teren zabudowy zagrodowej – RZM;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych – WS;
- 9) teren lasu – L.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie miejscowym liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych oraz zgodnie z ustaleniami Rozdziału 3.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 Prochowice – Środa Śląska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dotrzymanie standardów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisk z wyłączeniem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, w tym:

- a) dla terenów: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) dla terenów: 1RZM, 2RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- a) ochronie podlega bryła budynku wraz z geometrią dachu oraz kompletny wystrój wszystkich elewacji z uwzględnieniem kształtu, wymiarów i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, zachowanej oryginalnej stolarki, detalu architektonicznego, a także historycznej kolorystyki oraz warstwy materiałowej budynku (w tym rodzaj pokrycia dachu);
- b) zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych na połaciach dachu i elewacjach budynku;
- c) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych i elementów infrastruktury technicznej budynku na eksponowanych połaciach dachowych i elewacjach budynku;
- d) zakaz docieplania poprzez oklejanie warstwą materiału termoizolacyjnego zewnętrznych ścian budynków zabytkowych, które posiadają zachowany detal (gzymsy, opaski, naczółki) lub do wykończenia których zastosowano wartościowy materiał elewacyjny (cegła, tynk szlachetny, piaskowiec, drewno);
- e) 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 (biel; stonowane, jasne, ciepłe odcienie kremu; beżu; piasku; popieli; ochry) jako jednolitą na całej powierzchni elewacji lub z wyróżnieniem detalu w nawiązaniu do rozwiązań historycznych;
- f) należy utrzymać i poddać konserwacji, a w przypadku znacznej degradacji odtworzyć na wzór oryginalnej - stolarkę okienną i drzwiową w skali 1:1, z uwzględnieniem: wymiarów, podziału, sposobu otwierania, szerokości poszczególnych elementów, detalu, kolorystyki i materiału;

2) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej nie ustala się ich ochrony.

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

1) powierzchnia działki:

- a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 1000m², z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
- b) dla terenu 1PP-PS nie może być mniejsza niż 900m², z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
- c) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej powierzchni działki,

2) szerokość frontu działki:

- a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 1PP-PS nie może być mniejsza niż 20m, z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
- b) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki,

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi:

- a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 1PP-PS nie może być mniejszy niż 60°, z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,

- b) dla pozostałych terenów nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości.

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

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów, w tym budowy chodników i ścieżek rowerowych;
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg;
- 3) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą;
- 4) ustala się:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy zagrodowej minimum 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny, dopuszcza się możliwość lokalizacji obu miejsc parkingowych w garażu,
 - b) dla usług minimum 1 miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni obiektów usługowych, jeżeli powierzchnia obiektów usługowych nie przekracza 100m², minimum 1 miejsce parkingowe na każde 80m² powierzchni obiektów usługowych, jeżeli powierzchnia obiektów usługowych przekracza 100m²,
 - c) dla produkcji przemysłowej lub składów i magazynów minimum 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych,
- 5) lokalizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów dystrybucyjnej infrastruktury technicznej:
 - a) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu, w tym kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
 - d) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
 - f) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych,
 - g) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o których mowa w §12, ustala się wymóg zabezpieczenia wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nowych oraz istniejących w przypadku niezbędnej jej modernizacji czy remontu, przed skutkami powodzi;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z dystrybucyjnej sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci wodociągowych,
- 3) odprowadzanie ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych, ścieków komunalnych, ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji przemysłowej,
 - c) dopuszcza się lokalne oczyszczalnie ścieków wyłącznie poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią,
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci kanalizacji deszczowej,
- 5) w zakresie melioracji: obowiązują przepisy odrębne,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, za pomocą linii energetycznych napowietrznych i kablowych, dystrybucyjnej sieci średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie linii napowietrznych i kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych,
 - c) dopuszcza się wykonanie stacji transformatorowych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w granicy działki, należy je lokalizować poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o których mowa w §12, ustala się lokalizację wyłącznie na dachach budynków,
- 7) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci gazowych,
 - c) dopuszcza się indywidualne zbiorniki zaopatrzenia w gaz i związane z nimi instalacje,
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie:
 - gazem,
 - energią elektryczną,
 - paliwami ciekłymi i stałymi,
 - z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o których mowa w §12, ustala się lokalizację wyłącznie na dachach budynków,
 - b) obowiązuje stosowanie instalacji o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego,
- 10) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem,
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego,
- 12) ustala się zakaz lokalizacji biogazowni w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 11. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu:

- 1) w strefie sanitarnej od cmentarza obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego w odległości mniejszej niż 50m od stopy wału, obowiązują przepisy odrębne;
- 3) w pasie technologicznym istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400kV obowiązuje zakaz budowy budynków mieszkalnych;
- 4) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN – 20kV sieci dystrybucyjnej ustala się pasy technologiczne o szerokości 14m (po 7m po każdej ze stron od osi linii);
- 5) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych nN – 0,4kV sieci dystrybucyjnej ustala się pasy technologiczne o szerokości 7m (po 3,5m po każdej ze stron od osi linii);
- 6) wzdłuż istniejących linii kablowych nN – 0,4kV sieci dystrybucyjnej ustala się pasy technologiczne o szerokości 0,5m (po 0,25m po każdej ze stron od osi linii);
- 7) w pasach technologicznych obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

§ 12. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których:

- 1) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (Q1%),
- 2) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (Q10%), obowiązują przepisy odrębne.

§ 13. W granicy obszaru objętego planem miejscowym, wskazuje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020r.: K62 – Kwiatkowice – Rogów Legnicki – odbudowa wałów p/pow., gm. Prochowice.

Rozdział 3.

Ustalenia dla terenów

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) uzupełniające: teren elektroenergetyki.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów 1MNW, 2MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) dla terenów 3MNW, 4MNW ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3m, 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
- 3) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: minimalną 0,1, maksymalną 1,5,
 - b) dla elektroenergetyki: minimalną 0,01, maksymalną 2,0,
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 0,3,
 - b) dla elektroenergetyki: 0,0001,
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 12,5m,
 - b) dla elektroenergetyki, garaży i budynków gospodarczych: 6m,

- 7) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: trzy w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla elektroenergetyki, garaży i budynków gospodarczych: jedna,
- 8) ustala się kształt dachów: dachy strome o minimum 2 połaciach, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° dla min 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dowolny kształt dachu lub dachy płaskie;
- 9) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze naturalnych czerwieni, brązów, szarości dachówkopodobny, dla dachów płaskich nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu;
- 10) dla terenów 2MNW, 7MNW obowiązują ustalenia §12;
- 11) dla terenów 2MNW, 7MNW znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią:
- a) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (Q1%) dopuszcza się zabudowę pod warunkami: zakaz lokalizacji podpiwniczeń, wyniesienie poziomu parteru ponad poziom wód powodziowych (Q1%), wymóg stosowania technologii budowlanych i materiałów budowlanych o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody,
 - b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (Q10%) zakazuje się zabudowy i rozbudowy, a także zmian przeznaczenia na cele mieszkalne budynków o innej funkcji,
 - c) ustala się nakaz zabezpieczenia istniejącej zabudowy przed skutkami powodzi w przypadku niezbędnej jej modernizacji czy remontu;
- 12) dla terenu 7MNW obowiązują ustalenia §11 pkt. 2;
- 13) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
- 14) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1000m²;
- 15) dla budynków nie spełniających warunków określonych w niniejszym paragrafie, istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się:
- a) remonty,
 - b) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami niniejszego paragrafu.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1PP-PS ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
- 2) uzupełniające:
 - a) teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub usług gastronomii lub usług biurowych i administracji,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren elektroenergetyki,
 - d) teren zieleni naturalnej lub urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) dla produkcji przemysłowej lub składów i magazynów oraz usług: minimalną 0,01, maksymalną 2,0,
 - b) dla elektroenergetyki: minimalną 0,01, maksymalną 1,0;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) dla produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub usług: 0,05,
- b) dla pozostałych przeznaczeń: 0,0001;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12m;
- 6) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: dwie;
- 7) nie ustala się wymagań dotyczących kształtu dachu i rodzajów pokrycia dachu;
- 8) na terenie obowiązują ustalenia §12;
- 9) dla terenu znajdującego się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (Q1%) dopuszcza się zabudowę pod warunkami: zakaz lokalizacji podpiwniczeń, wyniesienie poziomu parteru ponad poziom wód powodziowych (Q1%), wymóg stosowania technologii budowlanych i materiałów budowlanych o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;
- 10) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1KDL, 2KDL ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu 1KDL szerokość w liniach rozgraniczających od 14m do 15m i jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) dla terenu 2KDL szerokość w liniach rozgraniczających od 6m do 11m i jak na rysunku planu miejscowego;
- 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1;
- 4) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;
- 5) dla terenu 2KDL obowiązują ustalenia §12;
- 6) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu 1KDD szerokość w liniach rozgraniczających 7m i jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) dla terenu 2KDD szerokość w liniach rozgraniczających od 4m do 15m i jak na rysunku planu miejscowego;
- 3) dla terenu 3KDD szerokość w liniach rozgraniczających od 17m do 18m i jak na rysunku planu miejscowego;
- 4) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1;
- 5) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;
- 6) dla terenu 2KDD obowiązują ustalenia §11 pkt. 2, §12;
- 7) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu 1KR szerokość w liniach rozgraniczających od 8m do 10m i jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) dla terenu 2KR szerokość w liniach rozgraniczających od 4m do 5m i jak na rysunku planu miejscowego;
- 3) dla terenu 3KR szerokość w liniach rozgraniczających od 4m do 8m i jak na rysunku planu miejscowego;
- 4) dla terenu 4KR szerokość w liniach rozgraniczających od 11m do 15m i jak na rysunku planu miejscowego;
- 5) dopuszcza się jezdnię, chodnik, oświetlenie, ścieżkę rowerową, zieleni,
- 6) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1;
- 7) dla terenów 1KR, 4KR obowiązują ustalenia §12;
- 8) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zalesienie;
- 3) dla terenów 1RN, 2RN obowiązują ustalenia §12;
- 4) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, lokalizacja infrastruktury technicznej nie może naruszać przepisów odrębnych.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1RZM, 2RZM ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów 1RZM, 2RZM ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: minimalną 0,1, maksymalną 1,8;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,5m;
- 6) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: trzy w tym poddasze użytkowe;
- 7) ustala się kształt dachów: dachy strome o minimum 2 połaciach, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° dla min 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dowolny kształt dachu lub dachy płaskie;
- 8) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze naturalnych czerwieni, brązów, szarości lub materiał dachówkopodobny, dla dachów płaskich nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1WS ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się urządzenia wodne;

3) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1L, 2L ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren lasu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenu 2L obowiązują ustalenia §12;
- 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizacja infrastruktury technicznej nie może naruszać przepisów odrębnych.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 23. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następującą wielkość stawki procentowej w wysokości 15%.

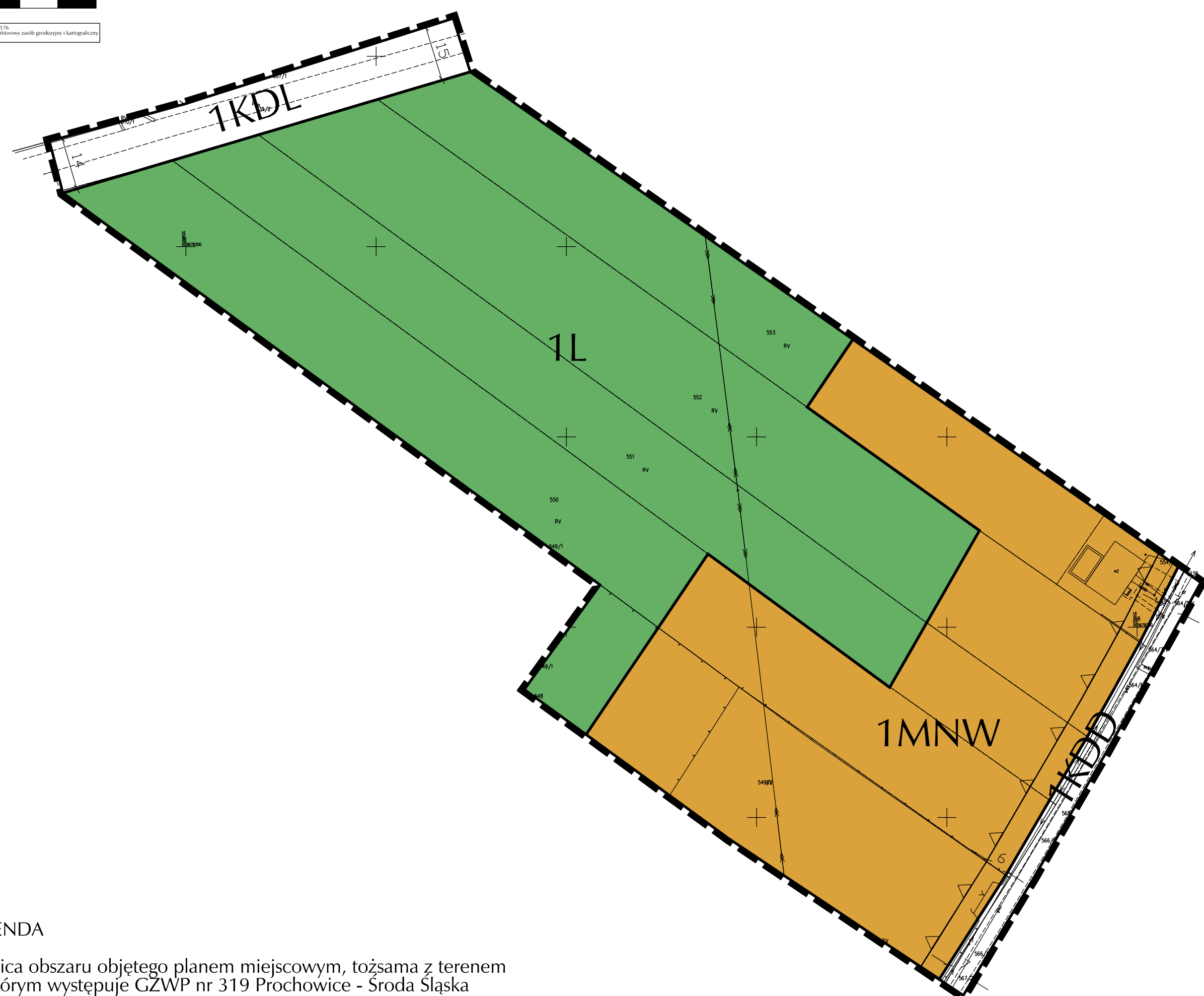
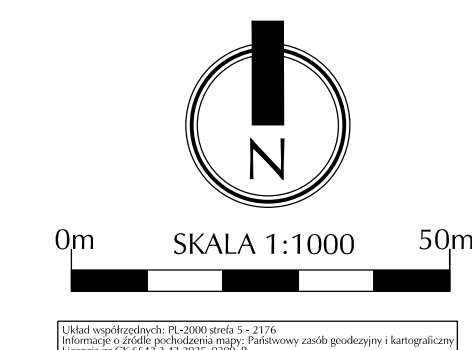
§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prochowice.

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

Przewodniczący Rady Miasta
i Gminy Prochowice

Sebastian Siwoń

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY RADY MIASTA I GMINY PROCHOWICE
NR XXXI/159/2026 Z DNIA 6.08.2026 ROKU

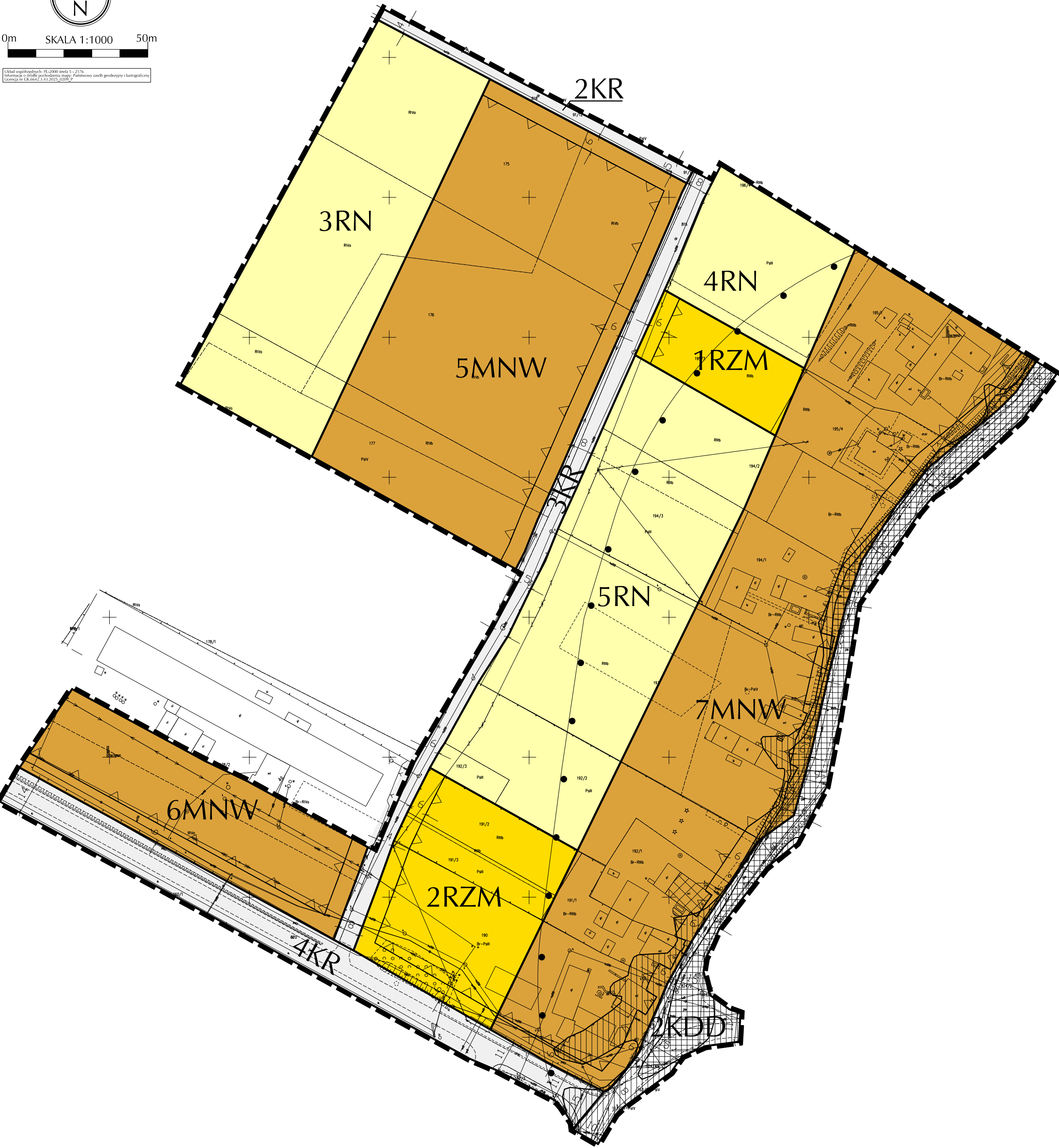
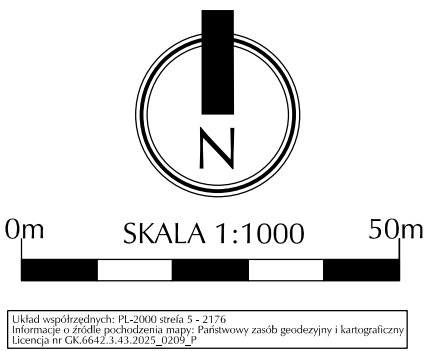


	Granica obszaru objętego planem miejscowym, łącznie z terenem na którym występuje GZPW nr 319 Prochowice - Środa Śląska
	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
	Teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów
	Teren drogi lokalnej
	Teren drogi dojazdowej
	Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
	Teren wód powierzchniowych śródlądowych
	Teren lasu
	Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
	Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
	Wymiar w metrach

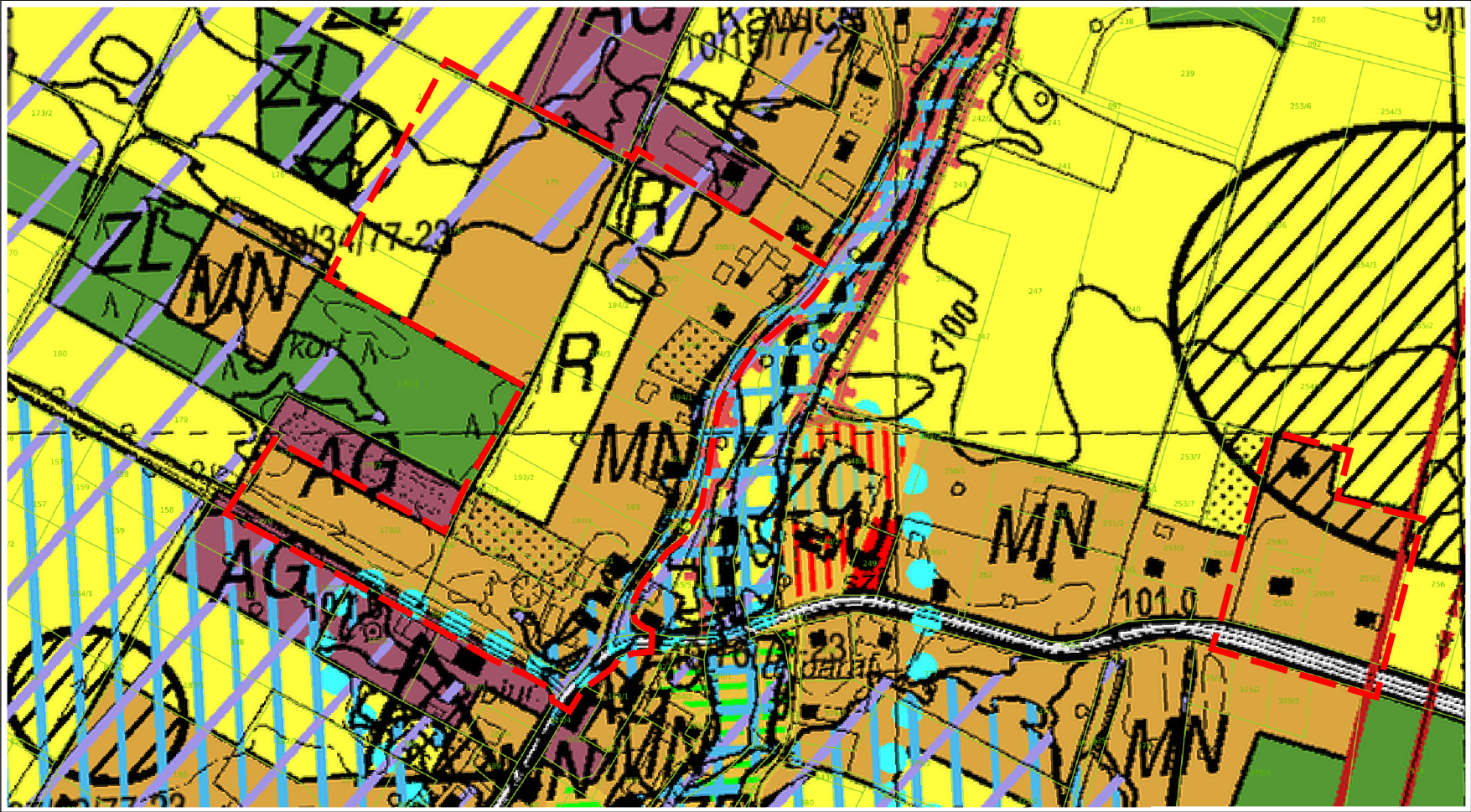


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARÓW W OBRĘBIE KAWICE W GMINIE PROCHOWICE

Załącznik nr 2
do uchwały rady miasta i gminy Prochowice
nr XXXI/159/2026 z dnia 6.08.2026 roku

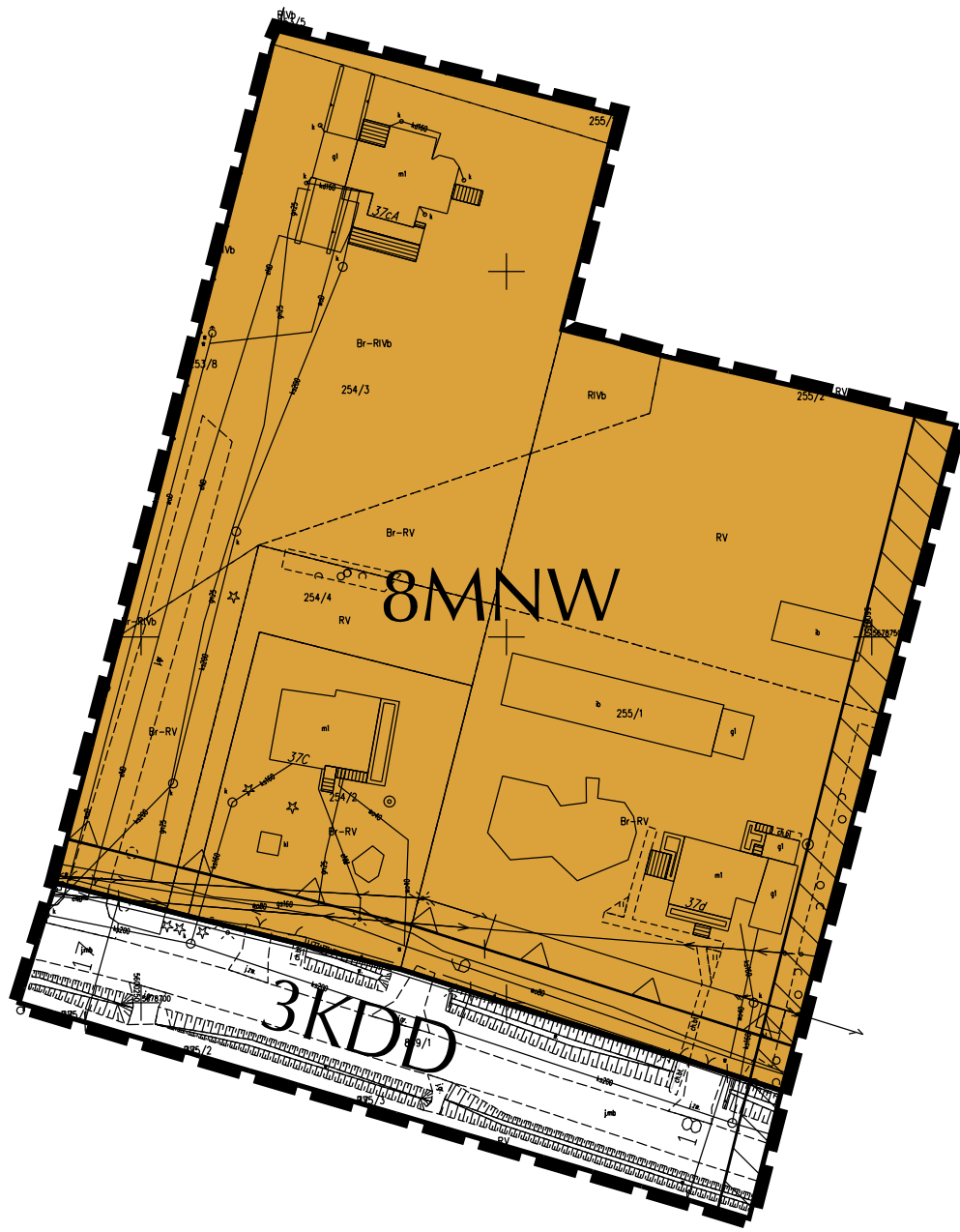


- LEGENDA
- Granica obszaru objętego planem miejscowym, tożsamy z terenem na którym występuje GZWP nr 319 Prochowice - Środa Śląska
 - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - MNW Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
 - KDD Teren drogi dojazdowej
 - KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
 - RN Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
 - RZM Teren zabudowy zagrodowej
 - Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
 - Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
 - Strefa ochronna wału przeciwpowodziowego
 - Budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków
 - Pas technologiczny istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400kV
 - Strefa sanitarna od cmentarza - 150m
 - Wymiar w metrach



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

- LEGENDA
- GRANICA OPRACOWANIA STUDIUM I GRANICA GMINY
- ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE TERENY DO ZAINWESTOWANIA
- TEREN ZAINWESTOWANIA MIEJSKEGO
 - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - TEREN USŁUG
 - TEREN SPORTU I REKREACJI
 - TEREN WIELKOPOWERZCHNIOWYCH USŁUG
 - TEREN AKTYWNOŚCI GOSPODARCEJ
 - TEREN AKTYWNOŚCI GOSPODARCEJ ELEKTROWNE FOTOWOLTAZCZNE
 - TEREN ZIELEN URZĄDZONEJ
 - TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
 - TEREN CMENTARZA
 - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - TEREN ROLNICZY
 - LASY
 - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODKOWYCH
 - TEREN KOMUNIKACJI ROWEROWEJ
 - TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ (W TYM TERENY ZAKNIETE)
 - ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE DROGI I ULICE GŁÓWNE PRZYSPIESZONE
 - ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE DROGI I ULICE GŁÓWNE
 - ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE DROGI I ULICE ZBIORCZE
 - ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE WAŻNIEJSZE DROGI I ULICE LOKALNE
 - ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE WAŻNIEJSZE DROGI I ULICE LOKALNE I DOJAZDOWE
- ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
- GRANICE UDOKUMENTOWANYCH ŻŁOŻ WĘGLA BRUNATNEGO
 - LEONICA - POLE WŚCHODNIE WB 441 LEONICA - POLE POŁUDNIOWE WB 442
 - GRANICE UDOKUMENTOWANYCH ŻŁOŻ KRUSZYWA NATURALNE
 - LEONICA - POLE WŚCHODNIE KR 14/8
 - OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
 - NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI 1%
 - OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
 - NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI 10%
 - OBSZARY NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI 0,2%
 - TERENY WAŁÓW
 - GRANICA REZERWATU PRZYRODY "ŚRODA" - "ŚCIEŻKA KOSZAR"
 - GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW - NATURA 2000 "LEGI ODRZAŃSKIE"
 - GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDŁISK - NATURA 2000 "LEGI ODRZAŃSKIE" - WYŚWY WĄCOW KÓŁO GROMADZYNIA
 - OBZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA ODRY"
 - UŻYTEK EKOLOGICZNY "OWOWISKO SZCZYTNIK"
 - KORYTARZ EKOLOGICZNY "KORYTARZ EKOLOGICZNY MIERZOWICE"
 - KORYTARZ EKOLOGICZNY "ODRA ŚRODKOWA-2", "ŚLASK-1"
 - KORYTARZ EKOLOGICZNY DOLNA ODRY ŚRODKOWEJ
 - KORYTARZ EKOLOGICZNY BORY DOLNOŚLĄSKIE - ODRĄ ŚRODKOWĄ
 - RZECZNY KORYTARZ EKOLOGICZNY (RZĘKA ODRĄ)
 - RZECZNY KORYTARZ EKOLOGICZNY (RZĘKA KACZAWA)
 - GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEJ OCHRONY GZWP NR 319 ŚLUBZIBÓRKA PROCHOWICE-ŚRODA ŚLĄSKA
 - PLANOWANY PRZEBIEG ODRZAŃSKIEJ DROGI ROWEROWEJ - BŁUE VELO
 - PLANOWANE WARIANTY KORYTARZY GŁÓWNYCH TRAS ROWEROWYCH
- WYTYCZNE KONSERWATORSKIE
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
 - STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ "OW"
 - STREFA OCHRONY HISTORYCZNYCH UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH
 - UKŁAD ZIELENIZACYJNY DO ZACHOWANIA - CMENTARZ
 - UKŁAD ZIELENIZACYJNY DO ZACHOWANIA - PARK
 - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- LINIE NAPOWIETRZNE 400kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
 - LINIE NAPOWIETRZNE 110kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
 - SECI GAZOWE W/C
 - SECI GAZOWE ŚREDNIEGO PODWYŻSZONEGO CIŚNIENIA
 - OBZAR ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNOWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZETAKAJĄCEJ 100kW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONY ZWIĄZANĄ Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ZAGOSPODAROWANIU UŻYTKOWANU TERENU
- WEZŁY PRZESIADKOWE
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA ZINTEGROWANEGO WEZŁA PRZESIADKOWEGO



Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXI/159/2026

Rady Miasta i Gminy Prochowice

z dnia 6 sierpnia 2026 r.

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

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta i Gminy Prochowice, stwierdza, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXI/159/2026

Rady Miasta I Gminy Prochowice

z dnia 6 sierpnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawniają Radę Miasta i Gminy Prochowice przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026r. poz. 662, ze zm.) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538, ze zm.).

Niniejsza uchwała jest zakończeniem procedury planistycznej, podjętej na podstawie uchwały nr XV/86/2025 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 25 czerwca 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie Kawice w gminie Prochowice.

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

Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu miejscowego uwzględniono:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 2) Potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.
- 3) Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, lokalizację obiektów budowlanych zgonie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy, zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz poprzez ustalenia określone w pkt. 1).
- 4) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochronę gruntów rolnych i leśnych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: dotrzymania standardów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, zakazu przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi, ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 Prochowice – Środa Śląska, zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisk z wyłączeniem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Projekt miejscowego planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W tym zakresie przyjęcie jego zapisów w formie uchwały Rady Miasta i Gminy Prochowice wypełnia wymogi ochrony gruntów rolnych i leśnych.

- 5) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących ochrony budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków.
- 6) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: dotrzymania standardów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, zakazu przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi, ochrony przed emisją zanieczyszczeń, gospodarowania odpadami, stosowania ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu dla istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, wyznaczenie minimalnej liczby miejsc parkingowych w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Zapisy planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 7) Walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez doprowadzenie do zgodności ustaleń planu z faktycznym i planowanym sposobem użytkowania i zagospodarowania terenów oraz planami inwestycyjnymi. Teren planu obejmuje tereny w obrębie Kawice w gminie Prochowice, a wszystkie obszary planu są dobrze skomunikowane poprzez istniejącą sieć dróg, a także wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną.
- 8) Prawo własności, poprzez: rozpatrzenie i uwzględnienie wniosków mających na celu umożliwienie zagospodarowanie wskazanych obszarów zgodnie z oczekiwaniem społecznym oraz polityką rozwoju przestrzennego gminy - realizację przyszłych inwestycji, zapoznanie się ze strukturą własności terenów objętych planem, konsultacje społeczne mające na celu uwzględnienie w maksymalnym stopniu, ewentualnych uwag składanych przez zainteresowanych.
- 9) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa, (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa), w planie nie wprowadzono zapisów które niekorzystnie wpływają na obronność i bezpieczeństwo państwa.

- 10) Potrzeby interesu publicznego, poprzez uwzględnienie w planie zapisów pozwalających na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie zadań własnych gminy.
- 11) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, melioracyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, zaopatrzenia w ciepło oraz obiektów im towarzyszących), a dla systemów telekomunikacyjnych wprowadzono zasady rozbudowy i przebudowy istniejących oraz budowy nowych sieci i przyłączy teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji.
- 12) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez: zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez konsultacje społeczne nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu. Zgodnie z art. 8g ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi wniesione w postaci elektronicznej, uznaje się jako uwagi wniesione na piśmie.
Udział społeczeństwa w toku opracowania planu, został zapewniony również zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670, ze zm.).
- 13) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez: poinformowanie społeczeństwa za pośrednictwem ogłoszeń publikowanych w prasie i ogłoszeń wywieszanych na tablicy, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie, o podjęciu uchwały i możliwości składania wniosków oraz konsultacji społecznych.
Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
- 14) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w szczególności ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę.
- 15) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska. W projekcie planu nie wprowadzono zapisów umożliwiających lokalizowanie zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
- 16) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. W projekcie planu wprowadzono zapisy dot. kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej poprzez zachowanie części terenów rolnych w dotychczasowym użytkowaniu.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) Ważone były interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie; zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerw terenu pod budowę infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia terenów objętych planem w niezbędne media. Zapoznano się z wykazem właścicieli i władających oraz wykazem decyzji w indywidualnych sprawach dotyczących zagospodarowania terenu.
- 2) Ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez: zapoznanie się z analizą zasadności przystąpienia do sporządzania planu oraz wykonanie analizy komunikacyjnej oraz położenia terenu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, inwentaryzacji w terenie, analizy własności terenu oraz wykonanie pomiarów powierzchni terenu; analizę zapisów obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; analizę obowiązujących planów; analizę opracowania ekofizjograficznego, analizę terenów pod względem przeznaczenia ich na cele nierolnicze i nieleśne, opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego; opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp której celem jest pomoc w zakresie racjonalizacji, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, podejmowanych decyzji, przedstawienie ich możliwych do przewidzenia skutków oraz zwrócenie uwagi na potencjalne zagrożenia, związane z ich realizacją. Na terenach objętych opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Prochowice, uchwalony przez Radę Miasta i Gminy Prochowice uchwałą nr XII/54/2003 z dnia 27 listopada 2003r (z późniejszymi zmianami). Zmiana planu umożliwi zagospodarowanie wskazanych obszarów zgodnie z oczekiwaniem społecznym oraz polityką rozwoju przestrzennego gminy.

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

Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ład przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) Kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez: wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszarów istniejących elementów układu drogowego.
- 2) Lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez: umożliwienie wykorzystania publicznego transportu zbiorowego, w ramach możliwości jakimi dysponuje samorząd, jako podstawowego środka transportu, w zakresie istniejącego systemu komunikacji zbiorowej gminy.
- 3) Zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: Rozwiązania przyjęte w planie i stan istniejący zaspokajają obecne potrzeby pieszych i rowerzystów.
- 4) Dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: Obszar objęty planem należy do terenów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej w obrębie Kawice w gminie Prochowice. W bezpośrednim sąsiedztwie obszarów objętym planem i na części terenu planu występuje już zabudowa o charakterze mieszkaniowym jednorodinnym i zabudowa o charakterze gospodarstwa rolnego oraz infrastruktura techniczna. Planowana zabudowa i zagospodarowanie terenu jest uzupełnieniem istniejącej tkanki wsi Kawice w gminie Prochowice.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Burmistrz Miasta i Gminy Prochowice wykonał analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uchwała, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy została przyjęta przez Radę Miasta i Gminy Prochowice uchwałą nr LV/338/2018 z dnia 26 września 2018r.

Niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego likwidują bariery prawne i umożliwiają rozwój działań inwestycyjnych. Podczas sporządzania projektu planu miejscowego uwzględniono uniwersalne projektowanie polegające m.in. zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

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

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

Obliczenia wysokości prognozowanych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości dokonuje się na zasadach określonych w ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 707).

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

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

Wpływ na finanse budżetu gminy mogą mieć wydatki związane z wykupem nieruchomości, które byłyby bezpośrednimi skutkami finansowymi uchwalenia projektu planu miejscowego (np. inwestycje celu publicznego) oraz wydatki z tytułu odszkodowań wynikających z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prognozuje się, że wprowadzenie w życie ustaleń analizowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z wysokim prawdopodobieństwem będzie dla gminy korzystne finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie wielu założeń, które nie zostały objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (np. różnica pomiędzy wpływami a wydatkami gminy w czasie realizacji zapisów planu miejscowego). Należy jednak pamiętać, że w przypadku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kryterium opłacalności, w przeciwieństwie do inwestycji czysto komercyjnych, nie musi być decydujące, gdyż równie ważne dla gminy mogą np. okazać się względy społeczne, kulturowe czy też ekologiczne.

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

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

6. Przebieg prac planistycznych.

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy:

- 1) ogłoszono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje określone ustawą, w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu;
- 2) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały odpowiednio wykorzystane w opracowywaniu;
- 3) w toku prac planistycznych (w tym analizy obowiązujących mpzp i zapisów studium) stwierdzono konieczność zmniejszenia terenu objętego opracowaniem poprzez zrezygnowanie z ustaleń planistycznych dla części działki nr 178/2, 530/4, 531/1, 531/2, 932 i działek nr 531/3,
- 4) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;
- 5) projekt planu został poddany konsultacjom społecznym, do projektu planu nie wpłynęły uwagi;
- 6) Burmistrz przedstawił Radzie Miasta i Gminy Prochowice projekt planu miejscowego wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik do uchwały.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik do uchwały

Rada Miasta i Gminy Prochowice, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu stwierdza, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Prochowice.

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono ponadto wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Należy stwierdzić, że projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i realizuje przedstawione w uchwale zamierzenia.