



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 czerwca 2025 r.

Poz. 2848

UCHWAŁA NR XIV/76/2025 RADY MIASTA I GMINY PROCHOWICE

z dnia 30 maja 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Dąbie w gminie Prochowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.) oraz art. 64 ust 2, 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, ze zm.), w związku z Uchwałą Rady Miasta i Gminy Prochowice nr LXXXVIII/440/2024 z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Dąbie w gminie Prochowice, po stwierdzeniu, że za wyjątkiem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Dąbie w gminie Prochowice, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego, obejmujący obszar o powierzchni 30,75 ha.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały, jako załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, jako załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako załącznik nr 4.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 3) granice 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.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochronnej urządzeń OZE, o mocy powyżej 500kW;
- 5) przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **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;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zwarte nasadzenia zieleni wysokiej (drzew) i zieleni niskiej, o mieszanym składzie gatunków, z przewagą gatunków zimozielonych oraz żywopłoty.

2. Pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale, a zdefiniowane w przepisach budowlanych, należy rozumieć zgodnie z tymi przepisami.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Obszar planu obejmuje tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami cyfrowymi oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi, zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) IPEF – teren elektrowni słonecznej.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w sposób niekolidujący z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się zakaz odprowadzenia ścieków do wód podziemnych, wód powierzchniowych oraz gruntu;

5) nawierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, należy uszczelnić, a wody z tych nawierzchni odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;
- 2) zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami i przetwarzaniem odpadów, zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

§ 7. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach opracowania planu znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV, dla której obowiązuje pas technologiczny, o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obie strony), wskazanej na rysunku planu;
- 2) w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej, o którym mowa w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne, w tym: zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) wyznacza się granicę strefy ochronnej elektrowni fotowoltaicznych związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenu IPEF;
- 4) w przypadku wystąpienia na terenie urządzeń melioracji wodnych, ustala się wykonanie systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód lub likwidację urządzeń melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - obszar objęty planem znajduje się w części wskazanej na rysunku planu, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP nr 319 Prochowice - Środa Śląska, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do przyległego pasa drogowego, z którego ustalono obsługę komunikacyjną, lub do granicy z działką sąsiednią w przedziale pomiędzy 60° a 120°,
 - d) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod drogi i infrastrukturę techniczną, o parametrach innych niż określono w ust. 2 lit. a-c.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna oraz powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia droga publiczna relacji Dąbie - Kawice, przylegająca bezpośrednio do granic obszaru opracowania;
- 2) dopuszcza się dostęp do terenu z dróg wyznaczonych poza granicami planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, nie wskazanych na rysunku planu, przy czym:
 - a) ich szerokość nie może być mniejsza niż 4 m,
 - b) należy zachować wymagania ochrony przeciwpożarowej.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania do obsługi elektrowni słonecznej.

3. Na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych, przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

4. Dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:

- 1) terenowych miejsc postojowych jako naziemne;
- 2) garaży wolnostojących.

§ 11.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się infrastrukturę techniczną o charakterze dystrybucyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) dopuszcza się istniejącą infrastrukturę techniczną o charakterze przesyłowym w jej dotychczasowym przebiegu, zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, etc., z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę oraz budowę nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę dopuszcza się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowę istniejącej, gminnej sieci wodociągowej, w celu obsługi przedmiotowej inwestycji;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – według przepisów odrębnych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się obsługę z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 2) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej na terenie.

6. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się zaopatrzenie w sieci teletechniczne z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych, szczególnie sieci szerokopasmowych i światłowodowych.

§ 12. Ustala się stawkę służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13.1. Wyznacza się teren elektrowni słonecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1PEF**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren elektrowni słonecznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1,

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- a) niezamontowane na budynku instalacje odnawialnych źródeł energii, służące do wytwarzania energii elektrycznej, wykorzystujące energię promieniowania słonecznego,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe i stacje rozdzielcze, magazyny energii elektrycznej, urządzenia do przetwarzania napięcia stałego na zmienne (np. inwertery, falowniki), transformatory do transformacji napięcia, urządzenia zabezpieczające i pomiarowe,
 - c) budynki przeznaczone do obsługi elektrowni słonecznej, obiekty zaplecza sanitarnego;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
- a) inną infrastrukturę techniczną, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) dojazdy, dojścia,
 - c) miejsca do parkowania;
- 3) dopuszcza się realizację zieleni;
- 4) ustala się nakaz oddzielenia pasem zieleni izolacyjnej, od strony terenów zabudowy mieszkaniowej miejscowości Cichobórz.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,5;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 5%, przy czym powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi maksymalnie 90% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) konstrukcji wsporczych wraz z zamocowanymi panelami fotowoltaicznymi – 7 m,
 - b) budynków – 5 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – 25 m;
- 6) zasady kształtowania dachów - dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

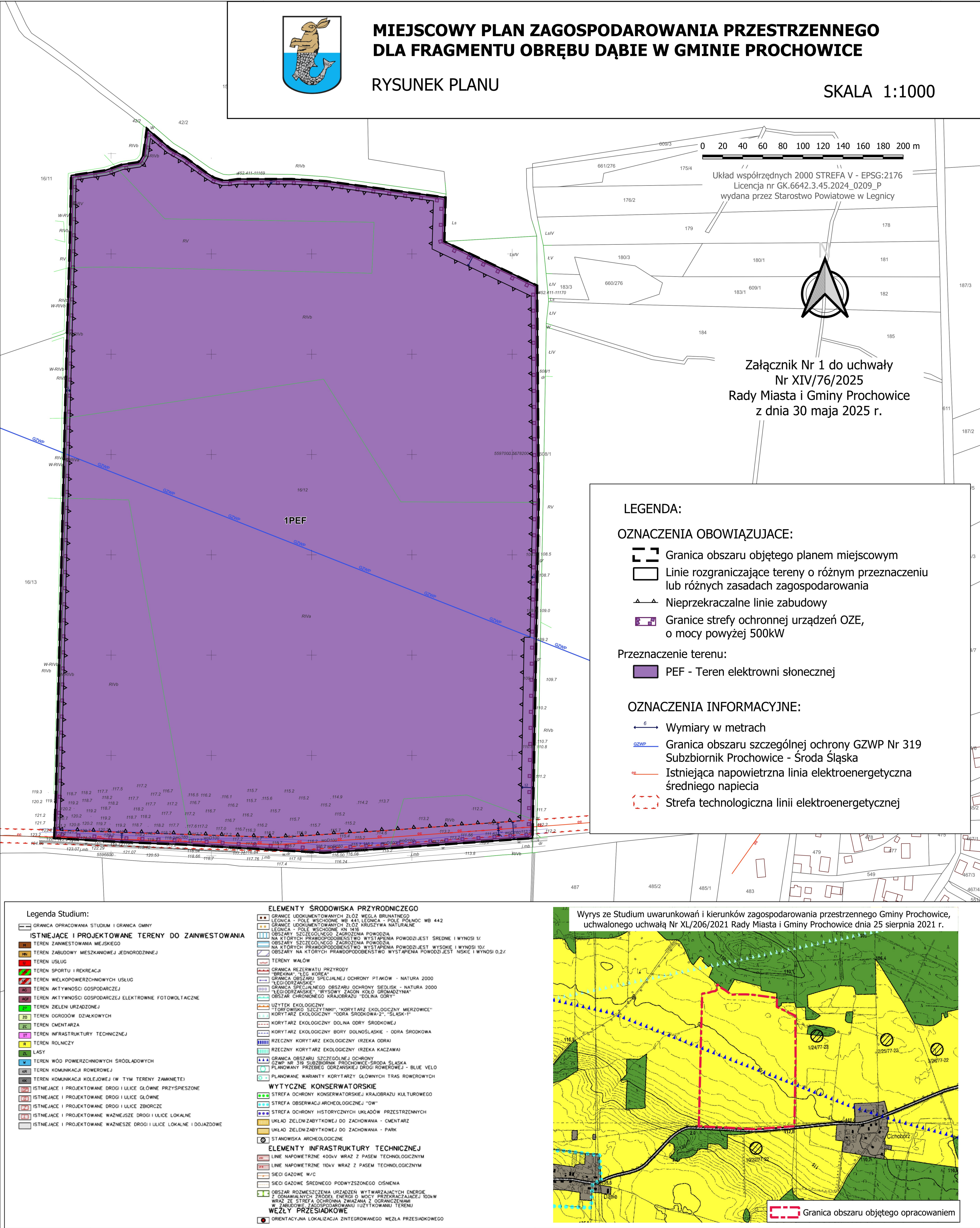
3. Wyznacza się granicę strefy ochronnej elektrowni fotowoltaicznej, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko – w granicach określonych na rysunku planu i tożsamą z liniami terenu 1PEF.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prochowice.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Wiceprzewodnicząca Rady Miasta i Gminy Prochowice:
Jadwiga Leszczyńska



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/76/2025
Rady Miasta i Gminy Prochowice
z dnia 30 maja 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla fragmentu obrębu Dąbie w gminie Prochowice**

§ 1. Na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), przeprowadzono konsultacje społeczne, w związku z art. 8i ww. ustawy, w dniach od 17 marca 2025 r. do 15 kwietnia 2025 r., zbierano uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Dąbie w gminie Prochowice. W ustalonym terminie, nie wpłynęły żadne uwagi.

§ 2. Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), Rada Miasta i Gminy Prochowice nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/76/2025
Rady Miasta i Gminy Prochowice
z dnia 30 maja 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zm.), Rada Miasta i Gminy Prochowice, rozstrzyga co następuje:

§ 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Dąbie w gminie Prochowice, nie wprowadza się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIV/76/2025

Rady Miasta i Gminy Prochowice

z dnia 30 maja 2025 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 (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę