

**Uchwała nr ...../26  
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej  
z dnia ..... 2026 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru położonego w obrębach Komorniki i Święte**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. 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 (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XIV/103/25 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 29 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach Komorniki i Święte, po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska, Rada Miejska w Środzie Śląskiej uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach Komorniki i Święte, zwany dalej planem miejscowym.
2. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym przedstawiono na części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, zwanej dalej rysunkiem planu miejscowego.

**§2.**

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, którym mowa w §1 ust. 2, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym 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 w formacie GML, stanowiące załącznik nr 3.

**§3.**

Zgodnie z problematyką planu miejscowego oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem miejscowym, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic 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.

**§4.**

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków oraz budowli naziemnych, przy czym:
  - a) dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie o 2 m elementami takimi jak: wiatrolapy, rampy, pochylnie, schody wejściowe do budynków,
  - b) linia ta nie dotyczy:
    - podziemnych części budynków i budowli,
    - terenowych miejsc postojowych,
    - komunikacji drogowej wewnętrznej,
    - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) teren – fragment obszaru objętego planem miejscowym wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym terenu.

#### **§5.**

1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu miejscowego stanowią ustalenia planu miejscowego:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym – tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;
  - 3) symbol identyfikacyjny terenu;
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 5) linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach;
  - 6) przeznaczenie terenu:
    - a) U-PP-PEF – teren usług lub produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej,
    - b) KDD – teren drogi dojazdowej,
    - c) IE – teren elektroenergetyki,
    - d) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.
3. W ramach przeznaczeń terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 6 lit. a, c, dopuszcza się realizację:
  - 1) miejsc postojowych i placów manewrowych dla samochodów;
  - 2) komunikacji drogowej wewnętrznej;
  - 3) dojazdów i dojazdów;
  - 4) zieleni urządzonej;
  - 5) sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 2.**

#### **Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

#### **§6.**

1. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” wymagającego szczególnej ochrony, w związku z powyższym na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji składowisk odpadów niebezpiecznych i innych.
2. Dla korytarza migracyjnego cieków wodnych Cieciorka obowiązuje nakaz zagospodarowania terenu zielenią.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

#### **§7.**

1. Na obszarze objętym planem miejscowym występuje:
  - 1) część zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego nr 7/27/78-25;
  - 2) część zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego nr 9/29/78-25.
2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych tożsamą z granicami obszaru objętego planem miejscowym, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

## **Rozdział 4.**

### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

#### **§8.**

W granicach obszaru objętego planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 45° do 135°.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§9.**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej, indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do odbiorników powierzchniowych;
  - 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie elektroenergetyki ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii elektrycznej, w tym o mocy przekraczającej 500 kW służących zaopatrzeniu w energię elektryczną z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
  - 3) sieci średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza energetyczne należy realizować w formie podziemnych sieci kablowych; w uzasadnionych przypadkach spowodowanych istniejącymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się realizację sieci napowietrznych.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
  - 2) dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii cieplnej, w tym o mocy przekraczającej 500 kW służących zaopatrzeniu w energię ciepłą z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z projektowanej rozdzielczej sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazu.
8. W zakresie telekomunikacji ustala się:
  - 1) sieci i przyłącza telekomunikacyjne należy realizować w formie podziemnych sieci kablowych;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie infrastruktury telekomunikacyjnej oraz innych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z zastrzeżeniem, że sytuowanie tych urządzeń jest zgodne z przepisami odrębnymi.
9. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile ustalenia rozdziału 7 nie stanowią inaczej, a lokalizacja tych urządzeń i sieci nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 6.

### Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

#### §10.

1. Ustala się lokalizację terenów dla dróg dojazdowych – 1KDD, 2KDD, 3KDD.
2. Szczegółowe ustalenia dotyczące terenów dróg, o których mowa w ust. 1 sformułowano w ustaleniach rozdziału 7.
3. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
4. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji ustala się:
  - 1) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe w formie parkingów lub jako miejsca postojowe w budynkach;
  - 2) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:
    - a) 2 stanowiska na 10 zatrudnionych lub 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy przeznaczonej pod produkcję, składy, magazyny, handel hurtowy, obsługę transportu, logistyki oraz usług,
    - b) dopuszcza się sposób ustalania ilości miejsc postojowych, o których mowa w lit. a) zależnie od potrzeb wynikających ze specyfiki inwestycji;
  - 3) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach odrębnych.

## Rozdział 7.

### Ustalenia szczegółowe dla terenów

#### §11.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1U-PP-PEF, 2U-PP-PEF, 3U-PP-PEF, 4U-PP-PEF, 5U-PP-PEF** ustala się przeznaczenie: teren usług lub produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1. ustala się zakaz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość budynków i budowli do 50 m,
  - 2) wysokość urządzeń elektrowni słonecznej wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii do 5 m;
  - 3) forma dachu: dachy płaskie, dachy łukowe, dachy dwu lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych pod kątem 35° – 45°.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego:
    - a) dla terenu 1U-PP- PEF w odległości:
      - 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDD,
      - 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KDD,
      - 20 m od linii rozgraniczającej z terenem 1WS,
    - b) dla terenu 2U-PP-PEF w odległości:
      - 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 3KDD,
      - 20 m od linii rozgraniczającej z terenem 1WS,
    - c) dla terenu 3U-PP- PEF w odległości:
      - 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDD,
      - 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KDD,
      - 6 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym,
    - d) dla terenu 4U-PP- PEF w odległości:
      - 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KDD,
      - 20 m od linii rozgraniczającej z terenem 1WS,
    - e) dla terenu 5U-PP- PEF w odległości:

- 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 3KDD,
  - 20 m od linii rozgraniczającej z terenem 1WS,
- 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,50,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.
- 6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie komunikacji drogowej wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 8 m.

#### **§12.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość:
  - 1) 20 m - dla terenu 1KDD;
  - 2) 30 m - dla terenu 2KDD;
  - 3) 29 m - dla terenu 3KDD.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

#### **§13.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1IE** ustala się przeznaczenie: teren elektroenergetyki.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się sytuowanie urządzeń i obiektów zaopatrzenia w energię elektryczną.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość budynków do 10 m;
  - 2) wysokość budowli do 21 m;
  - 3) dachy: płaskie, łukowe, dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° do 45°.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego, w odległości nie mniejszej niż:
    - a) 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 3KDD,
    - b) 6 m od północno - wschodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
    - a) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,50
    - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
    - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.
5. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

#### **§14.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1WS** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie:
  - 1) obiektów mostowych;
  - 2) urządzeń hydrotechnicznych związanych z eksploatacją i utrzymaniem terenu.

### **Rozdział 8.**

#### **Ustalenia końcowe**

#### **§15.**

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem.

**§16.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

**§17.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

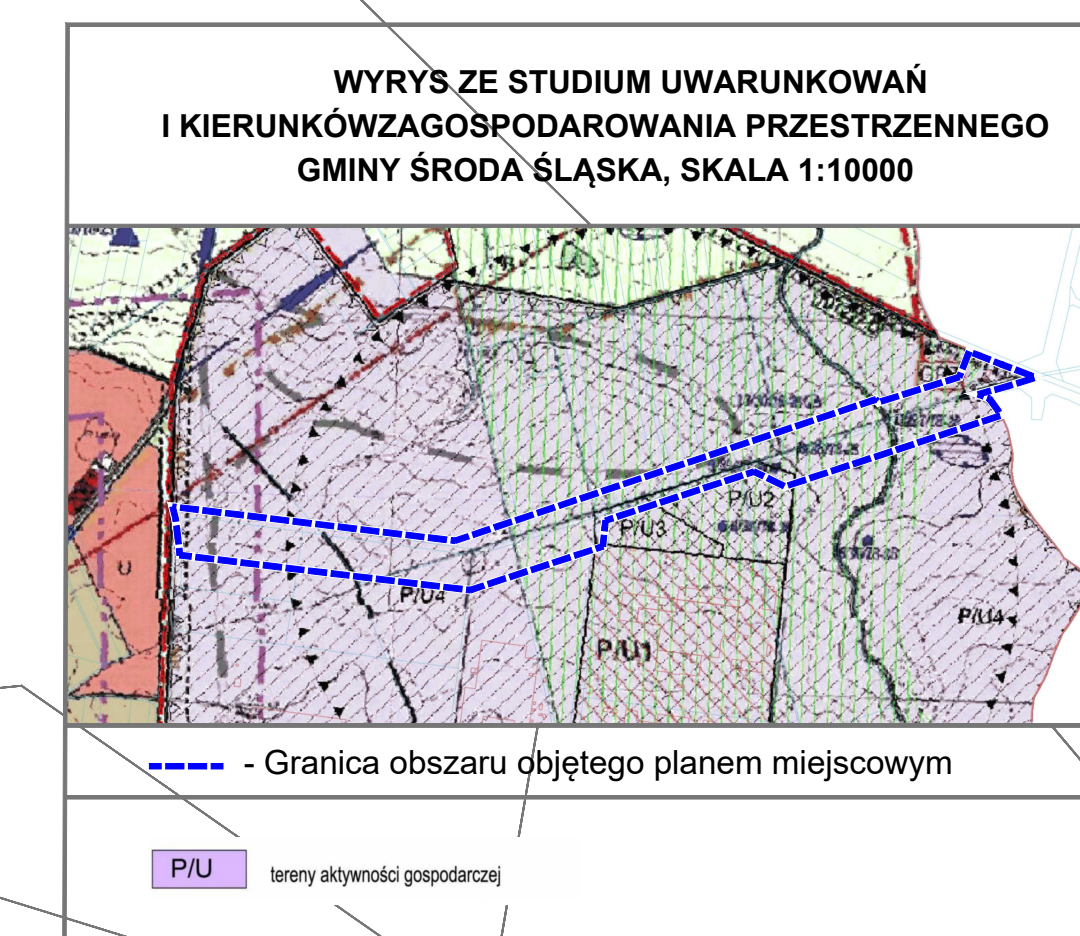
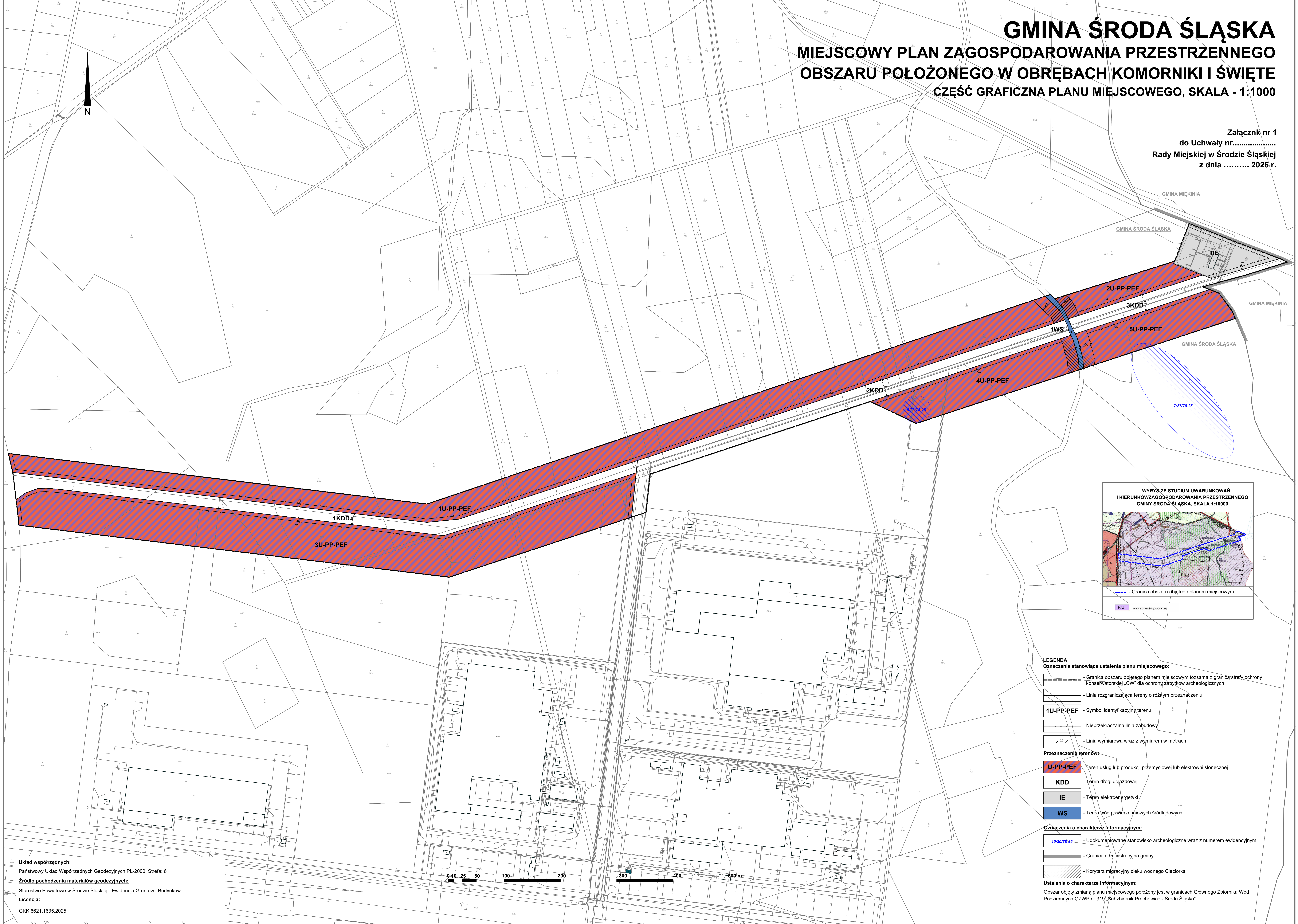
# GMINA ŚRODA ŚLĄSKA

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### OBSZARU POŁOŻONEGO W OBREMBACH KOMORNIKI I ŚWIĘTE

#### CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO, SKALA - 1:1000

Załącznik nr 1  
do Uchwały nr.....  
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej  
z dnia ..... 2026 r.



- LEGENDA:**  
**Oznaczenia stanowiące ustalenia planu miejscowego:**
- Granica obszaru objętego planem miejscowym tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych
  - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
  - 1U-PP-PEF** - Symbol identyfikacyjny terenu
  - Nieprzekraczalna linia zabudowy
  - Linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach
- Przeznaczenie terenów:**
- U-PP-PEF** - Teren usług lub produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej
  - KDD** - Teren drogi dojazdowej
  - IE** - Teren elektroenergetyki
  - WS** - Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- Oznaczenia o charakterze informacyjnym:**
- 10/20/78-26** - Udokumentowane stanowisko archeologiczne wraz z numerem ewidencyjnym
  - Granica administracyjna gminy
  - Korytarz migracyjny cieku wodnego Cieciorka
- Ustalenia o charakterze informacyjnym:**  
Obszar objęty zmianą planu miejscowego położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice - Środa Śląska”

**Układ współrzędnych:**  
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych PL-2000, Strefa: 6  
**Źródło pochodzenia materiałów geodezyjnych:**  
Starostwo Powiatowe w Środzie Śląskiej - Ewidencja Gruntów i Budynków  
**Licencja:**  
GKK.6621.1635.2025

**Załącznik Nr 2**  
**do uchwały nr .....**  
**Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej**  
**z dnia ..... 2026 roku**

## **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach Komorniki i Święte inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) stanowią zadania własne gminy.

Finansowanie inwestycji z zakresu budowy infrastruktury technicznej i drogowej będzie się odbywało z budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno – prywatne na podstawie porozumień zawartych z innymi podmiotami.

Przewidywanymi źródłami finansowania poprzez budżet gminy będą: dochody własne gminy, dotacje, fundusze Unii Europejskiej, pożyczki preferencyjne, udział innych podmiotów.

**Załącznik Nr 3**  
**do uchwały nr .....**  
**Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej**  
**z dnia ..... 2026 roku**

#### **DANE PRZESTRZENNE W OBIEKCIE**

Na podstawie art. 67a ust. 1, ust. 3 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Burmistrz Środy Śląskiej przygotował dane przestrzenne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach Komorniki i Święte, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Dane przestrzenne zostały opracowane w formacie GML.

**Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru położonego w obrębach Komorniki i Święte**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach Komorniki, i Święte, zwany dalej planem miejscowym został opracowany na podstawie uchwały nr XIV/103/25 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 29 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach Komorniki i Święte.

Głównym celem opracowania planu miejscowego jest realizacja inwestycji drogowej na terenie Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

W dniu 27 kwietnia 2016 roku Rada Miejska w Środzie Śląskiej podjęła uchwałę nr XXIV/198/16 w sprawie Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Środa Śląska, zwanej dalej oceną aktualności.

W rozdziale 4 oceny aktualności sformułowano harmonogram prac planistycznych, podzielony na trzy etapy, które obejmują przede wszystkim plany wymagające aktualizacji, wskazane we wnioskach z analizy dokumentów planistycznych. Jednocześnie dopuszczono odstępstwo od realizacji prac planistycznych zgodnie z harmonogramem, poprzez realizowanie przystąpień do sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w przypadkach zgodnych z kierunkami polityki przestrzennej lub istotnych pod względem realizacji konkretnych zamierzeń. Dodatkowo w podsumowaniu oceny aktualności dopuszczono realizację przystąpień do sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów nie określonych w harmonogramie, a wynikających z bieżących potrzeb gminy.

W planie miejscowym uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), poprzez realizację wymogów, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 przywołanej powyżej ustawy, w następujący sposób:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały dostosowane do sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich w zakresie przeznaczenia terenów oraz parametrów kształtowania zabudowy. Uwzględniono istniejące ukształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej na sąsiadujących terenach aktywności gospodarczej.
- Wyznaczając tereny pod zabudowę wzięto pod uwagę walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru ze szczególnym uwzględnieniem walorów kulturowych. Głównym założeniem planu miejscowego utrzymanie przemysłowego przeznaczenia terenów oraz stworzenie możliwości rozwoju nowych inwestycji przemysłowych oraz elektrowni słonecznych. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania na terenach sąsiadujących terenach przemysłowych, w szczególności w zakresie intensywności oraz gabarytów zabudowy.
- W zakresie ochrony środowiska, ustalenia planu miejscowego dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej uwzględniają ochronę czystości powietrza a także wód powierzchniowych i podziemnych. Dopuszczono pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW.
- W zakresie osiągnięcia dobrego stanu czystości powietrza ustalono zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.
- W zakresie osiągnięcia dobrego stanu wód powierzchniowych i podziemnych ustalono odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do odbiorników powierzchniowych oraz zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wprowadzono ochronę zabytków archeologicznych. Ustalono granice strefy „OW” dla zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr: 7/27/78-25, 9/29/78-25.

- W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych ustalono:
  - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
  - stosowną liczbę miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- W zakresie uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni oraz prawa własności a także potrzeb interesu publicznego, przy sporządzaniu planu miejscowego, kierowano się przede wszystkim zasadą kształtowania zwartych terenów przeznaczonych pod zabudowę z uwzględnieniem dostępności do dróg publicznych. Wyznaczono tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym uwzględniając potrzeby interesu publicznego.
- W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - nie występują na obszarze objętym planem miejscowym.
- W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami zawartymi w usteniach ogólnych. Nie ogranicza się rozwoju sieci szerokopasmowych.
- W zakresie zachowania przejrzystości procedury planistycznej oraz udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez publikację ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.
- Do projektu planu miejscowego nie zgłoszono wniosków. Ponadto zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego. Zakres prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

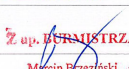
Zgodnie z problematyką planu oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem, odstąpiono od ustalenia:

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- granic terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany konsultacji społecznej.

Do projektu planu miejscowego nie zgłoszono uwag.

| Czynność                                    | Imię i nazwisko oraz funkcja                                                                | Podpis                                                                                                  |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Przygotowanie                               | Patrycja Trebus, Inspektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego |                      |
| Zatwierdzenie                               | Krystian Kopka, Kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego  |                      |
| Weryfikacja pod względem zgodności z prawem | Radca Prawny                                                                                | Ewa Żołnierczyk<br>radca prawny                                                                         |
| Akceptacja                                  | Elżbieta Czarnota – Burmistrz Środy Śląskiej                                                | <br>Z up. BURMISTRZA |

1 p.t. BRM  
20.01.2020



Marcin Brzezński  
Zastępca Burmistrza