



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 czerwca 2026 r.

Poz. 2733

UCHWAŁA NR XXX/257/26 RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ

z dnia 27 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w centrum wsi Szczepanów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz w związku z uchwałą nr XXII/178/25 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 29 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w centrum wsi Szczepanów, po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska, Rada Miejska w Środzie Śląskiej uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w centrum wsi Szczepanów, 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, o którym mowa w § 1 ust. 2, stanowiąca 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) 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;
- 3) zakazu zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski – dach o nachyleniu połaci dachowych do 12°:
 - a) dystrybucyjne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – sieci oraz związane z nimi urządzenia służące do rozprowadzania i dostarczania mediów, w szczególności energii elektrycznej, gazu, wody, ciepła, usług telekomunikacyjnych oraz odprowadzania ścieków,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków oraz budowli naziemnych, przy czym,
 - c) dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie o 2 m elementami takimi jak: wiatrołapy, rampy, pochylnie, schody wejściowe do budynków, okapy dachów,
 - d) linia ta nie dotyczy:
 - podziemnych części budynków i budowli,
 - terenowych miejsc postojowych,
 - komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - dystrybucyjnych 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 „OW” ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol identyfikacyjny terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach;
- 6) przeznaczenie terenu:
 - a) MWW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - b) US-UK – teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki,
 - c) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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, lit. b dopuszcza się realizację:

- 1) miejsc postojowych i placów manewrowych dla samochodów;
- 2) dojeżdż i dojazdów;
- 3) placów zabaw;
- 4) dystrybucyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zieleni urządzonej.

Rozdział 2.**Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ład 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych odpowiednio:

- 1) dla terenów MWW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) dla terenów US-UK – jak dla terenów rekreacyjno wypoczynkowych.

3. Wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV należy uwzględnić pas techniczny o szerokości do 10 m po 5 m od osi linii w obu kierunkach, w których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego:

- 1) w odległości 8 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 2US-UK z terenem drogi powiatowej położonej poza granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) w odległości 6 m od linii rozgraniczających tereny 1MWW-U, 2MWW-U, 1US-UK z terenem komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem 1US-UK należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związane z lokalizacją czynnego cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 7. 1. 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.

2. 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 m²;
- 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 lub indywidualnych ujęć wody 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) 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;
 - 3) dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW, służących zaopatrzeniu w energię elektryczną lub ciepłą na potrzeby własne obiektów zlokalizowanych na obszarze objętym planem miejscowym z wyłączeniem obiektów wykorzystujących energię wiatru, w formie:
 - a) mikroinstalacji instalowanych na budynkach,
 - b) mikroinstalacji wolnostojących o wysokości do 3 m.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.
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 terenu dla komunikacji drogowej wewnętrznej – 1KR.

2. Szczegółowe ustalenia dotyczące terenu drogi, o którym mowa w ust. 1 sformułowano w ustaleniach rozdziału 7.

3. Obsługa komunikacyjna terenu w obszarze objętym planem miejscowym z przyległych dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Dopuszcza się wydzielanie komunikacji drogowej wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8 m, a w przypadku dojazdu do nie więcej niż 6 budynków mieszkalnych lub mieszkaniowo-usługowych o szerokości minimum 6.

5. Dla wewnętrznej komunikacji drogowej o charakterze nieprzelotowym należy zapewnić place manewrowe do zawracania pojazdów o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

6. Miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe w formie parkingów lub jako miejsca postojowe w budynkach.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1MWW-U**, **2MWW-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz rozmieszczenia obiektów usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe lub usługowe należy realizować w układzie wolnostojącym;
- 2) wysokość zabudowy do 12 m;

3) forma dachu:

- a) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorach ceglastym, brązowym i szarym,
- b) dachy strome wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorach ceglastym, brązowym i szarym.

4. 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;
- 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 2,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie, 1 stanowisko dla 40 m² p. u. usług w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1US-UK**, **2US-UK** ustala się przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy do 12 m;

2) forma dachu:

- a) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym matowym, czarnym, szarym, dopuszcza się dachy płaskie kryte materiałem właściwym dla dachów płaskich,
- b) dachy strome wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym matowym, czarnym, szarym, dopuszcza się dachy płaskie kryte materiałem właściwym dla dachów płaskich.

3. 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;
- 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 50 m² p. u. usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

6. Tereny, o których mowa w ust. 1 stanowią przestrzeń publiczną.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 10 m,

Rozdział 8.

Ustalenia końcowe

§ 14. 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.

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

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

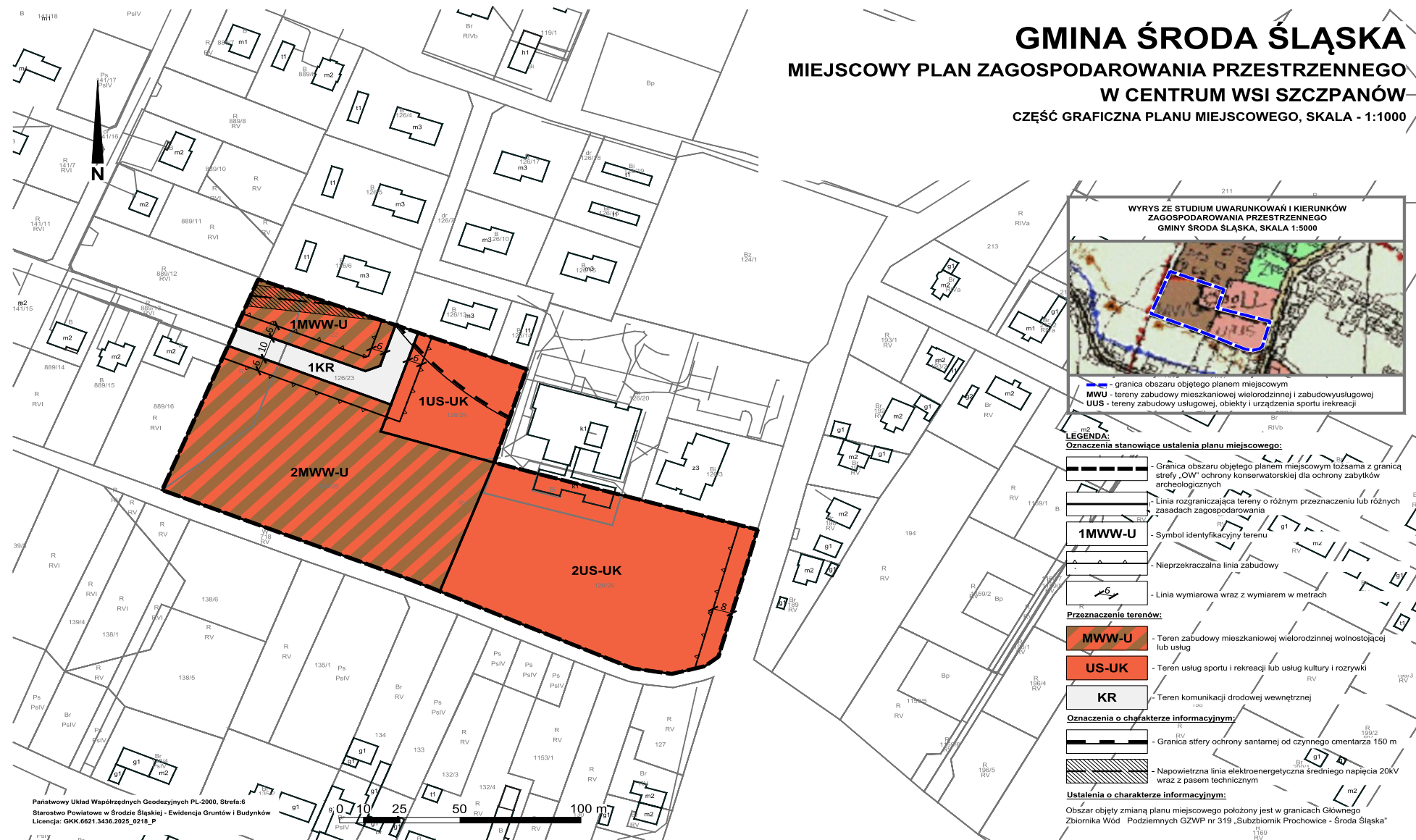
Przewodniczący Rady Miejskiej:
Andrzej Bielski

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXX/257/26
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 27 maja 2026 r.

GMINA ŚRODA ŚLĄSKA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CENTRUM WSI SZCZPANÓW

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO, SKALA - 1:1000



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXX/257/26
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 27 maja 2026 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w centrum wsi Szczepanów 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) 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 XXX/257/26
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 27 maja 2026 r.

Zalacznik3.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 (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę