



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 13 lutego 2026 r.

Poz. 815

UCHWAŁA NR XXVI/216/26 RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ

z dnia 28 stycznia 2026 r.

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 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 do sporządzenia 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1. **Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala 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: wiatrołapy, 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 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, w związku z powyższym na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji składowisk odpadów niebezpiecznych i innych.

2. Dla korytarza migracyjnego ciek wodnego 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 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 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 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;

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 m² 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 m².

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 dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

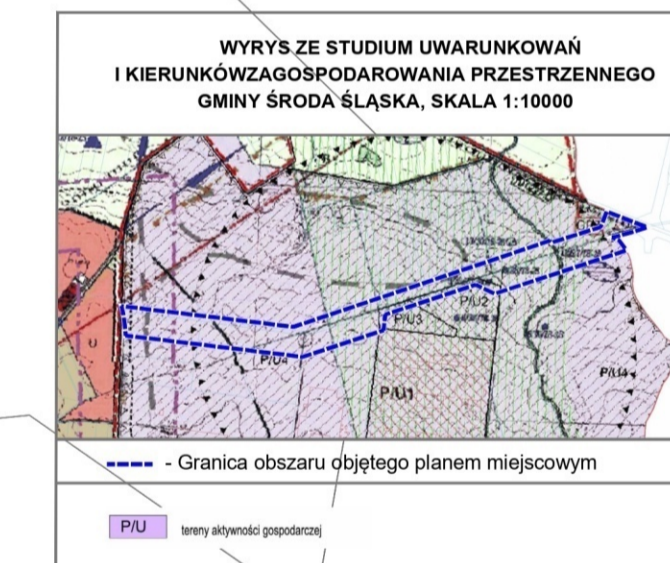
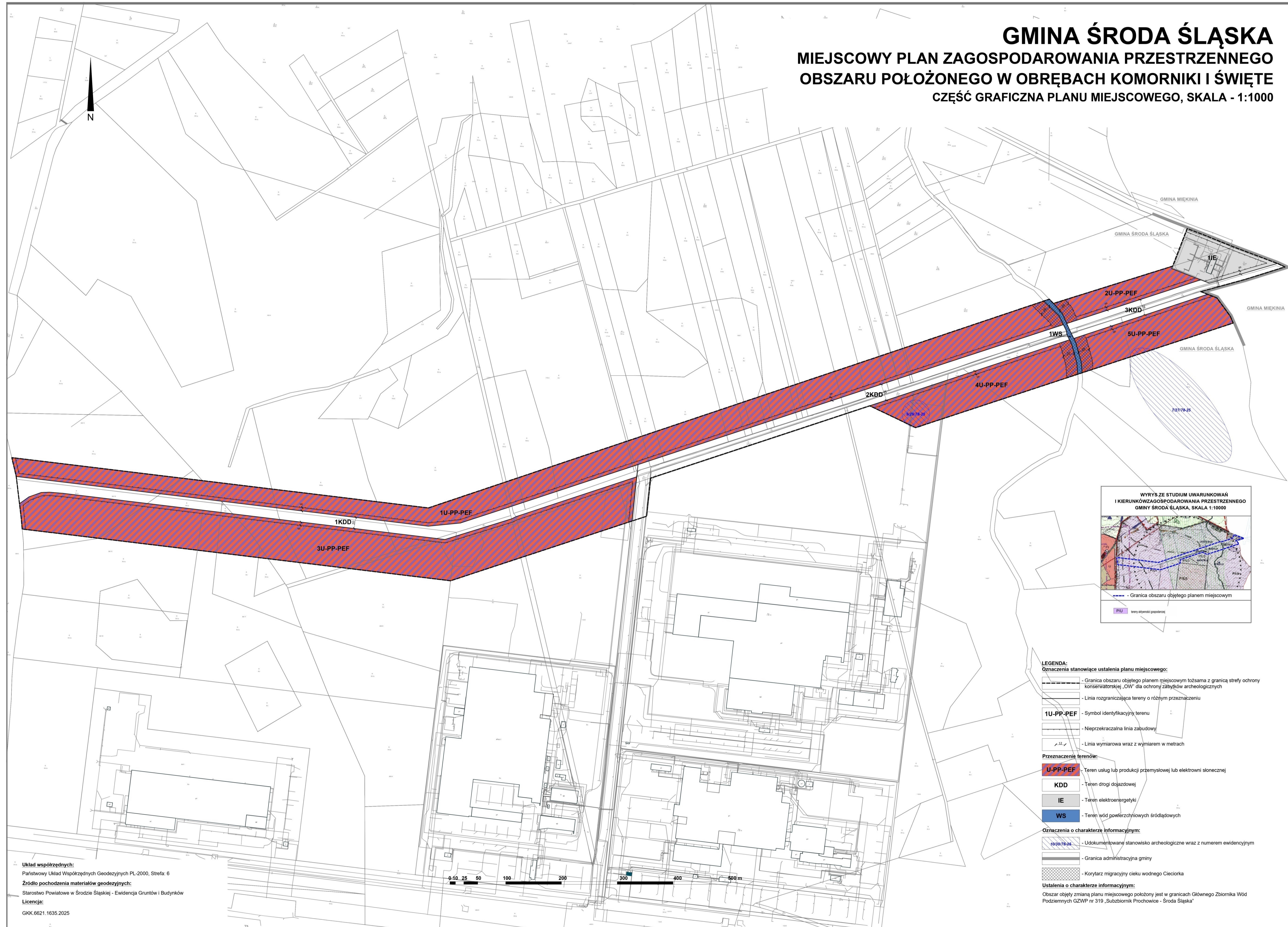
Przewodniczący Rady Miejskiej:
Andrzej Bielski

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXVII/216/26
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 28 stycznia 2026 r.

GMINA ŚRODA ŚLĄSKA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBACH KOMORNIKI I ŚWIĘTE

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO, SKALA - 1:1000



- LEGENDA:**
Oznaczenia stanowiące ustalenia planu miejscowego:
- Granica obszaru objętego planem miejscowym tożsamość 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
- Przeznaczenia 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:**
- 7020/78-24 - 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 XXVI/216/26
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 28 stycznia 2026 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
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 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 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 XXVI/216/26

Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej

z dnia 28 stycznia 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę