



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 marca 2026 r.

Poz. 1281

UCHWAŁA NR XXVII/229/26 RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ

z dnia 25 lutego 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komorniki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XIV/104/25 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 29 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komorniki, 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 wsi Komorniki, 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) 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 – teren usług lub produkcji przemysłowej,
 - b) KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - c) KDD – teren drogi dojazdowej.

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 dopuszcza się realizację:

- 1) miejsc postojowych i placów manewrowych dla samochodów;
- 2) komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) dojeżdż 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. 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.

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 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.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych 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 drogi zbiorczej – 1KDZ.

2. Ustala się lokalizację terenów dla dróg dojazdowych – 1KDD, 2KDD.

3. Szczegółowe ustalenia dotyczące terenów dróg, o których mowa w ust. 1 sformułowane w ustaleniach rozdziału 7.

4. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. 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) co najmniej 0,4 stanowiska postojowego na 1 zatrudnionego,
 - b) co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług;
- 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 terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1U-PP** ustala się przeznaczenie: teren usług lub produkcji przemysłowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1. ustala się zakaz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

- 1) wysokość budynków i budowli do 20 m;
- 2) forma dachu: dachy płaskie, dachy dwu lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych pod kątem 35° – 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:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDZ,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDD;
- 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: 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie komunikacji drogowej wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 10 m.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.

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 25 m,

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

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 12 m.

3. 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 **2KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 stanowi trójkąt widoczności drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 8. Ustalenia końcowe

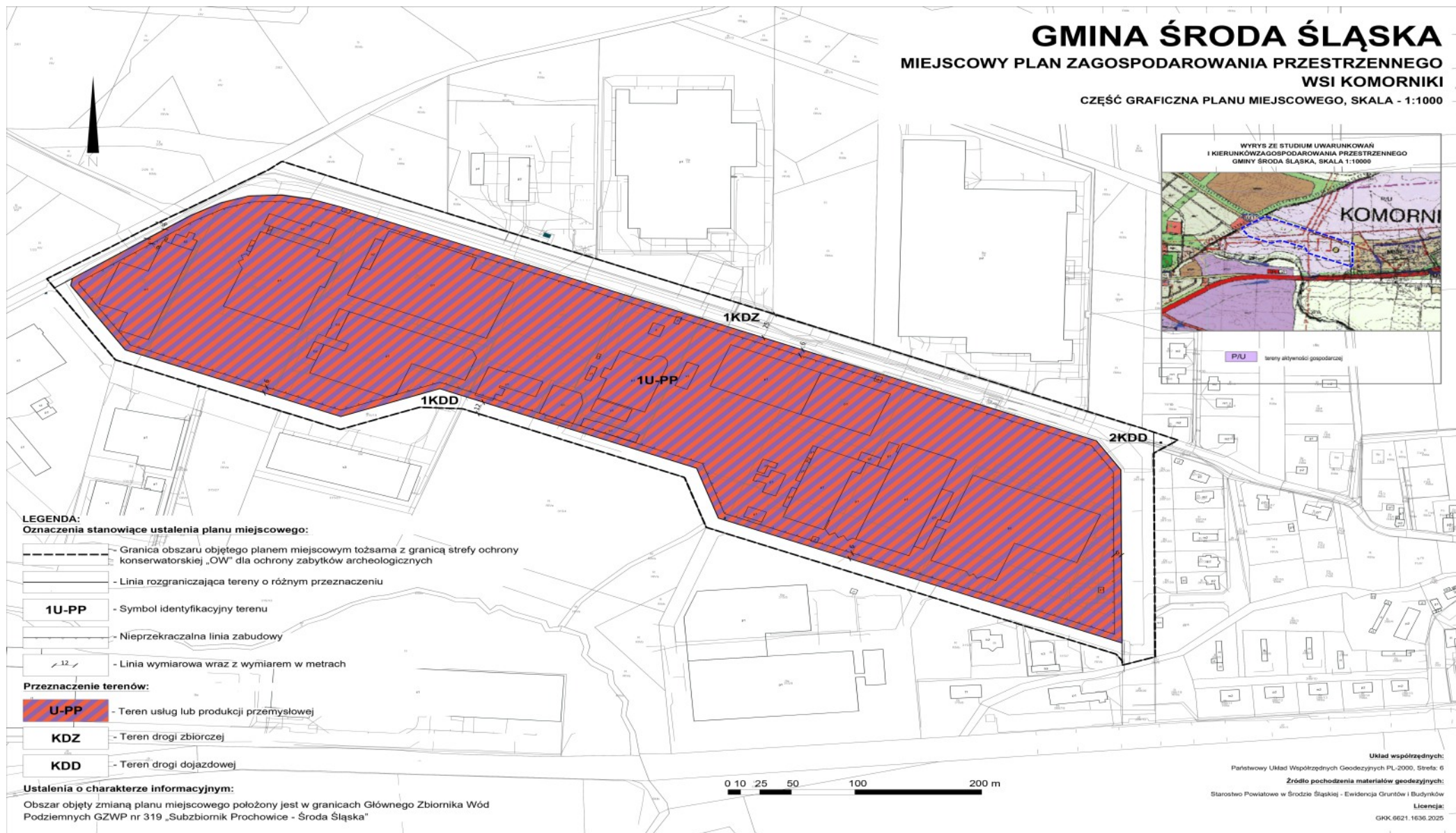
§ 15. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem.

§ 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/229/26
Rady Miejskiej w rodzaje 1 skiej
z dnia 25 lutego 2026 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVII/229/26
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 25 lutego 2026 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komorniki 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 XXVII/229/26

Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej

z dnia 25 lutego 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