

**Uchwała nr/23
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 2023 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w obrębach Komorniki, Święte, Juszczyń**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz w związku z uchwałą nr LXIV/604/22 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 28 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Juszczyń i uchwałą nr LXVII/617/22 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach Komorniki, Święte, Juszczyń, 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach Komorniki, Święte, Juszczyń, zwanego dalej planem miejscowym.
2. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym przedstawiono na części graficznej planu miejscowego w skali 1:2000, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego.

§2.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, którym mowa §1 ust. 2, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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 3;
- 4) dane przestrzenne w formacie GML, stanowiące załącznik nr 4.

§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, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie 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,
 - dróg wewnętrznych,

- 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) granica stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW;
 - 6) linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach;
 - 7) przeznaczenie terenu:
 - a) P-U-PEF – teren produkcji lub usług lub elektrowni słonecznej,
 - b) KDR – teren grogi głównej ruchu przyspieszonego,
 - c) KDL – teren drogi lokalnej,
 - d) KDD – teren drogi dojazdowej,
 - e) KOP – teren parkingu,
 - f) IE – teren elektroenergetyki,
 - g) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - h) L – teren lasu.
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 7 lit. a, f, dopuszcza się realizację:
 - 1) miejsc postojowych i placów manewrowych dla samochodów;
 - 2) dróg wewnętrznych;
 - 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. Na terenach 1P-U-PEF, 2P-U-PEF, 3P-U-PEF, 4P-U-PEF, 5P-U-PEF, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KOP, 1IE 1RN, 1L ustala się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, w której obowiązuje zakaz sytuowania zagospodarowania kolidującego z funkcjonowaniem tych urządzeń.
3. Na terenach 1P-U-PEF, 2P-U-PEF zlokalizowany jest ciek wodny „Cieciorka”, oznaczony na rysunku planu miejscowego, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) projektowane inwestycje powinny uwzględniać przebieg cieku wodnego „Cieciorka”;
 - 2) dopuszcza się przebudowę oraz zmianę przebiegu cieku wodnego „Cieciorka”, pod warunkiem zachowania jego ciągłości oraz przepustowości.
4. Wzdłuż dystrybucyjnej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości do 20 m, do 10 m od osi linii w obu kierunkach, w którym występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla terenów o przeznaczeniu innym niż te ustalone w planie miejscowym dopuszcza się utrzymanie istniejących w dniu uchwalenia planu miejscowego sposobów przeznaczenia / użytkowania terenów, innych niż te ustalone w planie miejscowym.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§7.

1. Na obszarze objętym planem miejscowym występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne:
 - 1) nr 3/23/78-25;
 - 2) nr 4/24/78-25;
 - 3) nr 6/26/78-25;
 - 4) nr 7/27/78-25;
 - 5) nr 8/28/78-25;
 - 6) nr 9/29/78-25;
 - 7) nr 10/30/78-25;
 - 8) nr 11/31/78-25.
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 lub z lokalnych ujęć wody z uwzględnieniem dostępności wody dla celów przeciwpożarowych.
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;

- 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.
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:
 - 1) drogi głównej ruchu przyspieszonego – 1KDR;
 - 2) drogi lokalnej – 1KDL;
 - 3) 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) co najmniej 0,4 stanowiska postojowego na 1 miejsce pracy,
 - 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:
 - a) 1 stanowisko, – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska, – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska, – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§11.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1P-U-PEF**, **2P-U-PEF**, **3P-U-PEF**, **4P-U-PEF**, **5P-U-PEF** ustala się przeznaczenie: teren produkcji lub usług 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 zabudowy do:
 - a) 50 m dla budynków (z wyłączeniem urządzeń technicznych, w tym urządzeń technologicznych obudowanych, lokalizowanych na dachach tych budynków),
 - b) 6 m dla urządzeń elektrowni słonecznej wytwarzającej energię z odnawialnych źródeł energii,
 - c) 50 m dla budowli;
 - 2) 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 1P-U-PEF w odległości nie mniejszej niż:
 - 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDD,
 - 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KDD,
 - 6 m od północno – wschodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) dla terenu 2P-U-PEF w odległości nie mniejszej niż:
 - 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KDD,
 - 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 3KDD,
 - 6 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym,
 - c) dla terenu 3P-U-PEF w odległości nie mniejszej niż:
 - 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 3KDD,
 - 8m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDL,
 - d) dla terenu 4P-U-PEF w odległości nie mniejszej niż:
 - 8m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDL,
 - 25 m od południowej granicy obszaru objętego planem miejscowym,
 - e) dla terenu 5P-U-PEF w odległości nie mniejszej niż 25 m od południowej granicy obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 2,00,
 - b) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 80%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8 m.

§12.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDR** ustala się przeznaczenie: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.
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 34 m.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§13.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.
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 19 m.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§14.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogijazdowej.

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) 10m - dla terenu 1KDD;
 - 2) 16 m - dla terenu 2KDD;
 - 3) 21 m - dla terenu 3KDD.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KOP** ustala się przeznaczenie: teren parkingu.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust 1 ustala się sytuowanie terenowych miejsc postojowych.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:20%.
4. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§16.

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 zabudowy do:
 - a) 10 m dla budynków usługowych,
 - b) 20 m dla budowli;
 - 2) forma dachu: dachy płaskie, dachy kolebkowe, dachy dwu lub wielospadowe o dowolnym, jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych.
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 2KDD,
 - b) 6 m od północno - wschodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,30,
 - b) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:50%.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:20%.
6. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1RN, 2RN** ustala się przeznaczenie: teren rolniczy z zakazem zabudowy.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy.

§18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1L** ustala się przeznaczenie: teren lasu.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 8.
Ustalenia końcowe

§19.

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.

§20.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Środa Śląska.

§21.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

UZASADNIENIE
Uchwały nr/23
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 2023 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w obrębach Komorniki, Święte, Juszczyń

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach Komorniki, Święte, Juszczyń, zwany dalej planem miejscowym został opracowany na podstawie uchwały nr LXIV/604/22 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 28 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Juszczyń i uchwały nr LXVII/617/22 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach Komorniki, Święte, Juszczyń.

Głównym celem opracowania planu miejscowego jest utrzymanie projektowanych terenów dla zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz umożliwienie lokalizacji elektrowni słonecznych, a także umożliwienie zmiany przebiegu ceku wodnego Cieciorka.

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 2023 r. poz. 977), 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: 3/23/78-25, 4/24/78-25, 6/26/78-25, 7/27/78-25, 8/28/78-25, 9/29/78-25, 10/30/78-25, 11/31/78-25.
- 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 i ponadlokalnym 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 ustaleniach 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.