

UCHWAŁA NR.....
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania w obrębach wsi Proszków i Ogrodnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025r. poz. 1153 ze zm.) i 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) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023r. poz. 1688) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej Nr XVIII/143/25 z dnia 28 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach wsi Proszków i Ogrodnica, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska, Rada Miejska w Środzie Śląskiej uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwana dalej planem, obejmuje obszar w granicach określonych w rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący **załącznik nr 1**.

2. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi **załącznik nr 2**.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi **załącznik nr 3**.

4. Dane przestrzenne – GML stanowi **załącznik nr 4**.

§3. W planie nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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 – ze względu na brak takich terenów i obiektów;

2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie określa się wymagań ze względu na brak elementów w przestrzeni publicznej wymagających kształtowania;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§4. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem nr 1;

2) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia określona na rysunku i określona w uchwale odległość wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej drogi.

§5. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§6. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych liniami rozgraniczającymi w odległości 6 m od granic nieruchomości z działkami drogowymi;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nieruchomości służących obsłudze komunikacyjnej terenów o szerokościach nie mniejszych niż 4,5 m lub ciągów pieszo-jezdnym o szerokościach nie mniejszych niż 6 m;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów oraz zgodnie z rysunkiem planu.

2. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych symbolem MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) Obszar objęty planem położony jest w obrębie GZWP nr 319 "Subzbiornik Prochowice -Środa Śląska, w którego strefie zasilania obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi;

§8. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się zakaz lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o wysokości przekraczającej 50 metrów nad poziom terenu.

§9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej na całym obszarze planu ustala się:

- 1) ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe:
 - a) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych;
 - b) postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia prac budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych;
- 2) obszar opracowania planu ze względu na położenie w obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego leży w całości w strefie ochrony „OW” ochrony konserwatorskiej, który obejmuje obszary o stwierdzonej lub domniemanej zawartości ważnych

reliktów archeologicznych. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w obrębie terenu 1MNW znajduje się udokumentowane stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerem 4/45/78-24 AZP, na obszarze którego obowiązują przepisy odrębne.

§10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MNW:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 2) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10 m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 2m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10° do 90°.

§11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu niezbędnej do obsługi terenu w ramach funkcji podstawowej na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem: 1MNW dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych służących obsłudze komunikacyjnej terenu o szerokości min. 8 m, dla których ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m, na zakończeniu dróg nieprzelotowych place manewrowe o promieniu nie mniejszym niż 9 m lub kształt kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) realizację infrastruktury technicznej z zakresu: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, teletechnicznej, niezbędnej do obsługi terenu na wszystkich terenach obszarze objętym planem pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 3) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się stosowania urządzeń i systemów indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących cieków wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych w obrębie posesji;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej, rozdzielczej sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz z inwestycji OZE zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane,
 - c) realizację nowych rozdzielczych sieci elektroenergetycznych, na terenach zabudowanych oraz przeznaczonych na zabudowę jako linii kablowych;

- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą - zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła przy wykorzystaniu paliw ekologicznych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§12. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MNW** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30% działki budowlanej;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% działki budowlanej;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy do 9 m,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 1000m²,
 - f) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35° - 55°, kryte dachówką ceramiczną,
 - g) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż: 2 stanowisko na 1 mieszkanie, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji zgodnie z rysunkiem planu;

§13. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD** i **2KDD** ustala się przeznaczenie - teren drogi dojazdowej.

2. Szerokość terenu **1KDD** w liniach rozgraniczających od 12 do 24 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Szerokość terenu **2KDD** w liniach rozgraniczających od 12 m do 24 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§14. Dla terenu oznaczonego symbolem **1L** ustala się przeznaczenie – teren lasu.

§15. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RNR** ustala się przeznaczenie – teren gruntów ornych oraz upraw.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§16. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

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

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach wsi Proszków i Ogrodnica

Podstawą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach wsi Proszków i Ogrodnica była uchwała Nr XVIII/143/25. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach wsi Proszków i Ogrodnica.

2. Celem opracowania planu jest realizacja polityki przestrzennej dla przedmiotowego fragmentu wyrażonej w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska*” oraz poprawa warunków komunikacyjnych.
3. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie *wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm).
4. Plan uwzględnia w szczególności:
 - 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Na obszarze planu obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Proszków, którego założenia zostały uzupełnione o wyznaczenie terenu komunikacji drogowej.
 - 2) Wyznaczając tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, uwzględniono walory istniejące zapisy planistyczne rozszerzając istniejące wskaźniki o wymagane ustawą. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz.
 - 3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem wprowadzono zapisy umożliwiające ochronę są zasobów wodnych przed zanieczyszczeniami. Teren przeznaczony pod zainwestowanie nie wymagał zgody na wyłączenie z użytkowania rolnego i leśnego.
 - 4) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
 - 5) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.
 - 6) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.

Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, przyjętej Uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej Nr XXIV/198/16 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Środa Śląska.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska.