

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 2026 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Bukówek – usługi publiczne

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2025 r., poz. 1153) 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), oraz w nawiązaniu do Uchwały Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej nr XXIV/193/25 z dnia 26 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bukówek – usługi publiczne, 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.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Bukówek – usługi publiczne, zwany dalej planem, obejmujący obszar zawarty w granicach określonych na części graficznej planu stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Integralną częścią planu jest część graficzna w skali 1:1000 stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Zbiór danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi załącznik nr 3.

§ 3.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
 - 1) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia terenu;
 - 2) **przeznaczenie terenu** – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
 - 3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** - rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe do 30% powierzchni użytkowej funkcji podstawowej;
 - 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie zewnętrznej krawędzi ściany budynków z wyłączeniem ich części podziemnych przy czym:

- a) okapy, gzymsy, daszki, balkony, galerie, ganki, werandy mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - b) schody, tarasy, rampy, pochylnie, windy mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 3 m,
 - c) galerie, ganki, werandy, o których mowa w lit. a, mogą stanowić nie więcej niż połowę długości ściany budynku od strony tej linii,
 - d) w miejscach, w których odległość od tej linii do granicy działki jest mniejsza niż 1,5 m, nie dopuszcza się wysunięcia elementów, o których mowa w lit. a i b za wyjątkiem pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych,
 - e) zakaz, o którym mowa w lit. d, nie dotyczy sytuacji, gdy sąsiednia działka jest działką drogową lub publicznie dostępnym placem;
- 5) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych;
- 6) **usługi nieuciążliwe** - to działalność usługowa, która:
- a) nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych norm środowiskowych, w szczególności w zakresie hałasu, zapachów, drgań, zanieczyszczeń, ścieków, światła czy emisji,
 - b) nie wymaga decyzji środowiskowej, pozwolenia zintegrowanego;
- 7) **usługi wbudowane** - lokale użytkowe przeznaczone na prowadzenie działalności usługowej, które są integralną częścią budynku mieszkalnego do 30% jego powierzchni użytkowej. Usługi te są zlokalizowane w obrębie budynku mieszkalnego.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§4.

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 ze względu na brak wyznaczonych w planie przestrzeni publicznych, w szczególności dróg publicznych, placów, skwerów lub innych ogólnodostępnych terenów wymagających ustalenia zasad ich kształtowania i zagospodarowania.

§ 5.

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na załączniku graficznym są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenia graficzne, literowe i cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów;
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej tożsama z granicą obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi;
- 6) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 8) strefa separacji historycznej zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na załączniku graficznym mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6.

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

- 1) wymóg ochrony i rewaloryzacji historycznego układu ruralistycznego wsi Bukówek wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) 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 uchwale.

§ 7.

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

- 1) działalność przedsięwzięć na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) obszar objęty planem położony jest w granicach GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska”, w którego strefie zasilania obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczalny poziom w zakresie ochrony przed hałasem, pod względem akustycznym tereny MNW-U kwalifikują się jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 8.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) granicę strefy „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamą z granicą obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Bukówek, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują następujące wymogi:
 - a) nakazuje się zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, w szczególności rozplanowania, linii zabudowy, kompozycji wnętrza zabudowy, zieleni oraz zespołów zabudowy;
 - b) nakazuje się zachowanie historycznych nawierzchni kamiennych;
 - c) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddawać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
 - d) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, bryły, wysokości, geometrii dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiałów oraz kolorystyki;
 - e) elewacje należy wykonywać jako tynkowane lub ceglane, z zastosowaniem kolorystyki nawiązującej do historycznej zabudowy wsi;
 - f) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych elewacji;
 - g) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych oraz blaszanych obiektów gospodarczych;
 - h) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń betonowych z prefabrykowanych elementów;

- i) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych, masztów oraz dominant architektonicznych kolidujących z krajobrazem kulturowym, z wyjątkiem budowli i urządzeń infrastruktury bezpieczeństwa publicznego, w tym masztów antenowych oraz masztów pod syreny alarmowe, których wysokość nie może przekraczać 50 m;
 - j) zakazuje się lokalizacji reklam i tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem; dopuszcza się szyldy i tablice informacyjne o nieagresywnej formie;
 - k) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych; istniejące linie należy sukcesywnie zastępować liniami kablowymi;
 - l) zakazuje się budowy silosów, z wyjątkiem silosów obudowanych lokalizowanych w miejscu nieistniejących obiektów historycznych;
- 2) granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW”, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) strefę separacji historycznej zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu, dla której obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, części budynków znajdujących się całkowicie pod ziemią, części konstrukcyjnych budynków wystających przed elewację, w szczególności balkonów, wykuszy, zadaszeń i elementów dachu, podjazdów dla osób ze szczególnymi potrzebami, pochylni i schodów do budynku oraz przebudowy i remontów istniejących budynków;
- 4) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
- a) dom mieszkalny, Bukówek 33,
 - b) budynek gospodarczy I, Bukówek 33,
 - c) budynek gospodarczy II, Bukówek 33;
- 5) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się następujące wymagania:
- a) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) utrzymać a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - e) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - f) zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
 - g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego typu dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym lub inne właściwe dla danego obiektu,
 - h) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- 6) następujące zasady ochrony krajobrazu:
- a) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz,
 - b) obiekty budowlane winny zostać starannie wpisane w krajobraz kulturowy oraz być realizowane w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach, ich wysokość dostosować do ukształtowania terenu.

§ 9.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U:
 - 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 terenu oznaczonego symbolem UB:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 3) 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 2 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10° do 90°.

§ 10.

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

- 1) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, budowli i urządzeń uzbrojenia terenu, przy czym nowe i przebudowane sieci elektroenergetyczne oraz telekomunikacyjne należy realizować w formie podziemnych linii kablowych, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami MNW-U i UB dopuszcza się wydzielenie dojazdów oraz ciągów pieszo-jezdnych o szerokości nie mniejszej niż 5 m, przy czym dopuszcza się ich realizację w granicy pomiędzy terenami, pod warunkiem zachowania łącznie wymaganej szerokości; na zakończeniu dojazdów oraz ciągów pieszo-jezdnych nieprzelotowych place manewrowe o promieniu nie mniejszym niż 9 m lub o kształcie kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m × 12,5 m;
- 3) sytuowanie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6 m od granic dojazdów lub ciągów pieszo-jezdnych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 5) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzenie ścieków siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu lub retencjonowaniu, rozsączeniu wód opadowych i roztopowych w obrębie nieruchomości;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej, rozdzielczej sieci elektroenergetycznej 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, z zastrzeżeniem lit. b,
 - 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;
- 8) w zakresie telekomunikacji: zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 11.

Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów, ustala się:

- 1) liczba miejsc do parkowania w garażach wbudowanych, podziemnych lub na parkingach terenowych o nawierzchni utwardzonej nie może być mniejsza niż:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MNW-U:
 - dla klasy przeznaczenia MNW: 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla klasy przeznaczenia U: dla obiektów handlowych 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży,
 - dla klasy przeznaczenia U: dla obiektów innych niż handlowe 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla klasy przeznaczenia U: dla obiektów handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m² nie mniej niż 6 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - dla usług wbudowanych, 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem UB : nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) w przypadku występowania na terenach, o których mowa w pkt 1, więcej niż jednej klasy przeznaczenia, liczbę wymaganych miejsc do parkowania ustala się jako sumę miejsc wynikających z obowiązujących wskaźników dla poszczególnych klas przeznaczenia, proporcjonalnie do ich udziału w powierzchni użytkowej obiektów;
- 3) stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach o których mowa w pkt 1 należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) stanowiska postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wlicza się do bilansu miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) stanowiska postojowe pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy wyznaczać jak najbliżej głównego wejścia do budynku.

§ 12.

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 30% dla terenów oznaczonego symbolem MNW-U oraz w wysokości 0,1% dla terenów oznaczonych symbolem UB i KR.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 13.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych symbolami **od 1MNW-U do 2MNW-U** ustala się:

- 1) klasa przeznaczenia:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren usług nieuciążliwych z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:
 - 1) nadziemną intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,4;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 0,3 powierzchni działki budowlanej;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m, z wyłączeniem budynków gospodarczych, garaży i wiat, dla których wysokość nie może przekraczać 6 m;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 8) obowiązujące formy dachów i rodzaje pokrycia:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe oraz dwuspadowe naczółkowe, o kącie nachylenia połaci powyżej 38° do 50°, z pokryciem z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - b) dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny.

§ 14.

1. Dla terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oznaczonego symbolem **1UB** ustala się klasę przeznaczenia: teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) nadziemną intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,0;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 0,5 powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnie z częścią graficzną planu;
- 6) obowiązujące formy dachów i rodzaje pokrycia:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe oraz dwuspadowe naczółkowe, o kącie nachylenia połaci powyżej 38° do 50°, z pokryciem z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - b) dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny.

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym symbolem **1KR** ustala się klasę przeznaczenia: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, stanowiący poszerzenie istniejącej drogi.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu: od 2m do 3m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

§ 17.

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

Uzasadnienie
do Uchwały nr
do uchwały Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Bukówek – usługi publiczne

1. Podstawą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bukówek – usługi publiczne była uchwała Nr XXIV/193/25 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 26 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bukówek – usługi publiczne.
2. Celem opracowania planu jest realizacja polityki przestrzennej gminy wyrażonej w **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska** poprzez umożliwienie realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu bezpieczeństwa i porządku publicznego, obejmującej budowę remizy Ochotniczej Straży Pożarnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Jednocześnie plan utrzymuje możliwość dalszego funkcjonowania i rozwoju istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej na pozostałej części obszaru objętego opracowaniem. Obszar objęty planem pozostaje obecnie objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr VII/42/11 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 27 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2011 r. Nr 244, poz. 4295).
3. Projekt planu został opracowany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeprowadzono procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).
4. Plan uwzględnia w szczególności:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury poprzez dostosowanie przeznaczenia terenów oraz parametrów zabudowy do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości oraz zapewnienie możliwości realizacji inwestycji celu publicznego z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe miejscowości Bukówek poprzez zachowanie historycznego charakteru zabudowy oraz określenie zasad zagospodarowania zapewniających harmonijne wpisanie nowej zabudowy w istniejący krajobraz kulturowy;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, poprzez ustalenie zasad ochrony przed ponadnormatywnym oddziaływaniem na środowisko, ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” oraz określenie zasad wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej „B” i „OW”, ochronę historycznego układu ruralistycznego, określenie zasad ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków

oraz zasad kształtowania nowej zabudowy na obszarze objętym ochroną konserwatorską;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez wyznaczenie terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego przeznaczonego pod realizację obiektów służących ochronie przeciwpożarowej oraz zapewnieniu bezpieczeństwa mieszkańców;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego poprzez zachowanie istniejącego zagospodarowania terenów, racjonalne wykorzystanie infrastruktury technicznej oraz stworzenie warunków do realizacji inwestycji celu publicznego.

W planie nie określa się:

- a) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- b) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takich ustaleń;
- c) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak wyznaczonych w planie przestrzeni publicznych.

Plan uwzględnia również pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odpowiednio do zakresu i przedmiotu planu.

5. Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został określony w prognozie skutków finansowych sporządzonej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Po sporządzeniu prognozy będą wpisane wnioski)
6. Sporządzenie planu nie wynika z analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, lecz z bieżącej potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego związanej z budową remizy Ochotniczej Straży Pożarnej oraz uporządkowaniem zasad zagospodarowania obszaru. Ustalenia planu są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska.
7. Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu planu przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2026 poz. 670). Zapewniono udział społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zachowaniem zasad jawności i przejrzystości. Sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że realizacja ustaleń planu nie będzie powodowała znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko.
8. Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W toku postępowania zawiadomiono właściwe organy i instytucje o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Po uzyskaniu

opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień przeprowadzono konsultacje społeczne zgodnie z obowiązującymi przepisami. (Po konsultacjach zostaną uzupełnione daty konsultacji społecznych, spotkania otwartego oraz liczbę wniesionych uwag.)

9. W związku z uchwaleniem planu nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, wymagających określenia sposobu ich realizacji i finansowania ponad ustalenia zawarte w załączniku do uchwały (do ewentualnego uzupełnienia jeżeli budowa remizy wymusi ewentualne inwestycje)
10. Do uchwały dołączono:
 - 1) część graficzną planu w skali 1:1000 stanowiącą załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) zbiór danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiący załącznik nr 3.
11. 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.

Biorąc powyższe pod uwagę, Burmistrz Środy Śląskiej uznał za zasadne przedłożenie Radzie Miejskiej w Środzie Śląskiej projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bukówek – usługi publiczne.