

**Uchwała nr/26
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 2026 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Proszków**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz w związku z uchwałą nr X/65/24 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Proszków, 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 wsi Proszków, zwaną dalej planem miejscowym.
2. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym przedstawiono na części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego.

§2.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, o 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 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 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,
 - komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - dystrybucyjnych 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 „B” ochrony konserwatorskiej dla ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Proszków ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbol identyfikacyjny terenu;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) budynek ujęty w ewidencji zabytków, objęty ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu miejscowego;
 - 6) linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach;
 - 7) przeznaczenie terenu:
 - a) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - b) KDD – teren drogi dojazdowej.
2. W ramach przeznaczeń terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a dopuszcza się realizację:
 - 1) miejsc postojowych i placów manewrowych dla samochodów;
 - 2) dojazdów;
 - 3) placów zabaw;
 - 4) dystrybucyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) zieleni urządzonej.

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 składowania odpadów.
2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych dla terenu MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§7.

1. Ustala się granicę strefy „B” ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu ruralistycznego wsi Proszków, oznaczoną na rysunku planu miejscowego, w której przedmiotem ochrony jest:
 - 1) zachowany układ przestrzenny historycznej zabudowy;
 - 2) budynek zabytkowy, ujęty w gminnej ewidencji zabytków.
2. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych, dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
 - 2) ustala się obowiązek nawiązania nową zabudową w zakresie skali, bryły, gabarytów, użytych materiałów wykończeniowych elewacji, kształtu otworów okiennych i drzwiowych, podziałów stolarki okiennej i drzwiowej oraz kolorystyki obiektów, do zachowanej historycznej zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem lokalnej tradycji architektonicznej, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków istniejących oraz realizację nowej zabudowy z zastosowaniem współczesnych rozwiązań architektonicznych, zarówno poprzez zastosowanie współczesnej techniki budowlanej, jak i rozwiązań uwzględniających współczesne wartości kompozycji

architektonicznej, pod warunkiem harmonijnego wpisania ich w istniejący układ przestrzenny historycznej zabudowy.

3. Obejmuje się ochroną konserwatorską budynek zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu miejscowego.
4. Dla budynku zabytkowego, o którym mowa w ust. 3 przedmiotem ochrony jest:
 - 1) bryła budynku;
 - 2) naczółkowa forma dachu;
 - 3) forma oraz podziały szczeblinowe historycznej stolarki okiennej i drzwiowej w oryginalnym stanie, w przypadku wymiany stolarki okiennej należy stosować podziały szczeblinowe wzorowane na oryginalnych.
 - 4) zabytkowy wystrój elewacji, jak zachowane gzymsy.
5. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę budynku zabytkowego, o którym mowa w ust. 4 zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.
6. Roboty budowlane oraz konserwatorskie przy budynku zabytkowym, o którym mowa w ust. 4 należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. 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.
8. 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) 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;
 - 3) dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW, służących zaopatrzeniu w energię elektryczną lub ciepłą na potrzeby własne obiektów zlokalizowanych

na obszarze objętym planem miejscowym z wyłączeniem obiektów wykorzystujących energię wiatru, w formie:

- a) mikroinstalacji instalowanych na budynkach,
 - b) mikroinstalacji wolnostojących o wysokości do 3 m.
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. Obsługa komunikacyjna terenu w obszarze objętym planem miejscowym z przyległych dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. 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 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - 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 **1MNW-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1. ustala się zakaz rozmieszczenia obiektów usług handlu wielkopowierzchniowego.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) budynki mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe lub usługowe należy realizować w układzie wolnostojącym;
 - 2) wysokość zabudowy: do 9 m;
 - 3) forma dachu dla budynków mieszkaniowych: dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych pod kątem 35° – 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym / ceglстым;
 - 4) forma dachu dla budynków usługowych: dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych pod kątem 35° – 45°; kryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym / ceglстым.
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.
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,60,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 1000 m².

§12.

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 do 9 m.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

**Rozdział 8.
Ustalenia końcowe**

§13.

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.

§14.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

§15.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Proszków**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Proszków, zwany dalej planem miejscowym został opracowany na podstawie uchwały X/65/24 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Proszków.

Głównym celem opracowania planu miejscowego jest korekta ustaleń planu miejscowego w odniesieniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska.

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 2026 r. poz. 538), 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 terenach sąsiadujących.
- Wyznaczając tereny pod zabudowę wzięto pod uwagę walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru ze szczególnym uwzględnieniem walorów kulturowych. Głównym założeniem planu miejscowego jest utrzymanie wiejskiego charakteru obszaru. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania na terenach sąsiadujących, 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.
- W zakresie osiągnięcia dobrego stanu czystości powietrza ustalono zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.
- 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, ochronę układu ruralistycznego wsi oraz zabytków archeologicznych. Ustalono granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefy „OW” ochrony konserwatorskiej.
- 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,
 - 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 zwartej terenu przeznaczonego pod zabudowę z uwzględnieniem dostępności do dróg publicznych. Wyznaczono teren dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym 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.