



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 14 października 2026 r.

Poz. 4505

UCHWAŁA NR XXXIV/298/26 RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ

z dnia 30 września 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr X/63/24 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice, 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice, zwaną 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, 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 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) dach płaski – dach o nachyleniu połaci dachowych do 12°;
- 2) 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,
 - dróg wewnętrznych,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) 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 oraz strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 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) RZM – teren zabudowy zagrodowej,
 - c) KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - d) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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, lit. b dopuszcza się realizację:

- 1) miejsc postojowych i placów manewrowych dla samochodów;
- 2) dojeżdż i 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 odpowiednio:

- 1) dla terenu 1MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) dla terenu 1RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 7. 1. Dla historycznego układu ruralistycznego i zespołu zabudowy wsi Cesarzowice ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, ustala się granicę strefy „B” ochrony konserwatorskiej 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:
 - a) konstrukcji wieżowych, dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - b) garaży blaszanych;
- 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 budynki zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu miejscowego.

4. Dla budynków zabytkowych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, o których 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 budynków zabytkowych, o których mowa w ust. 4 zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

6. Roboty budowlane oraz konserwatorskie przy budynkach zabytkowych, o których mowa w ust. 4 należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Na obszarze objętym planem miejscowym występuje część zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego nr 2/19/79-24.

8. 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.

9. 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, służących zaopatrzeniu w energię elektryczną;
- 3) napowietrzne 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;
- 4) 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 i wewnętrznych, 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 handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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) maksymalna wysokość budynków do 9 m;
- 3) maksymalna wysokość budowli do 9 m;
- 4) forma dachu: dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych pod kątem 38° – 45°;
- 5) pokrycie dachu: matowa dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym lub ceglastym.

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) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,50,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 1000 m².

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1RZM** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkaniowych, gospodarczych i inwentarskich do 9 m;

- 2) maksymalna wysokość budowli do 9 m;
- 3) forma dachu: dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych pod kątem 38° – 45°;
- 4) pokrycie dachu: matowa dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym lub ceglastym.

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) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,60,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 3000 m².

§ 13. 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 4 m.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 stanowi poszerzenie istniejącej drogi powiatowej nr 2075.

4. 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 **1KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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 6 m.

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.

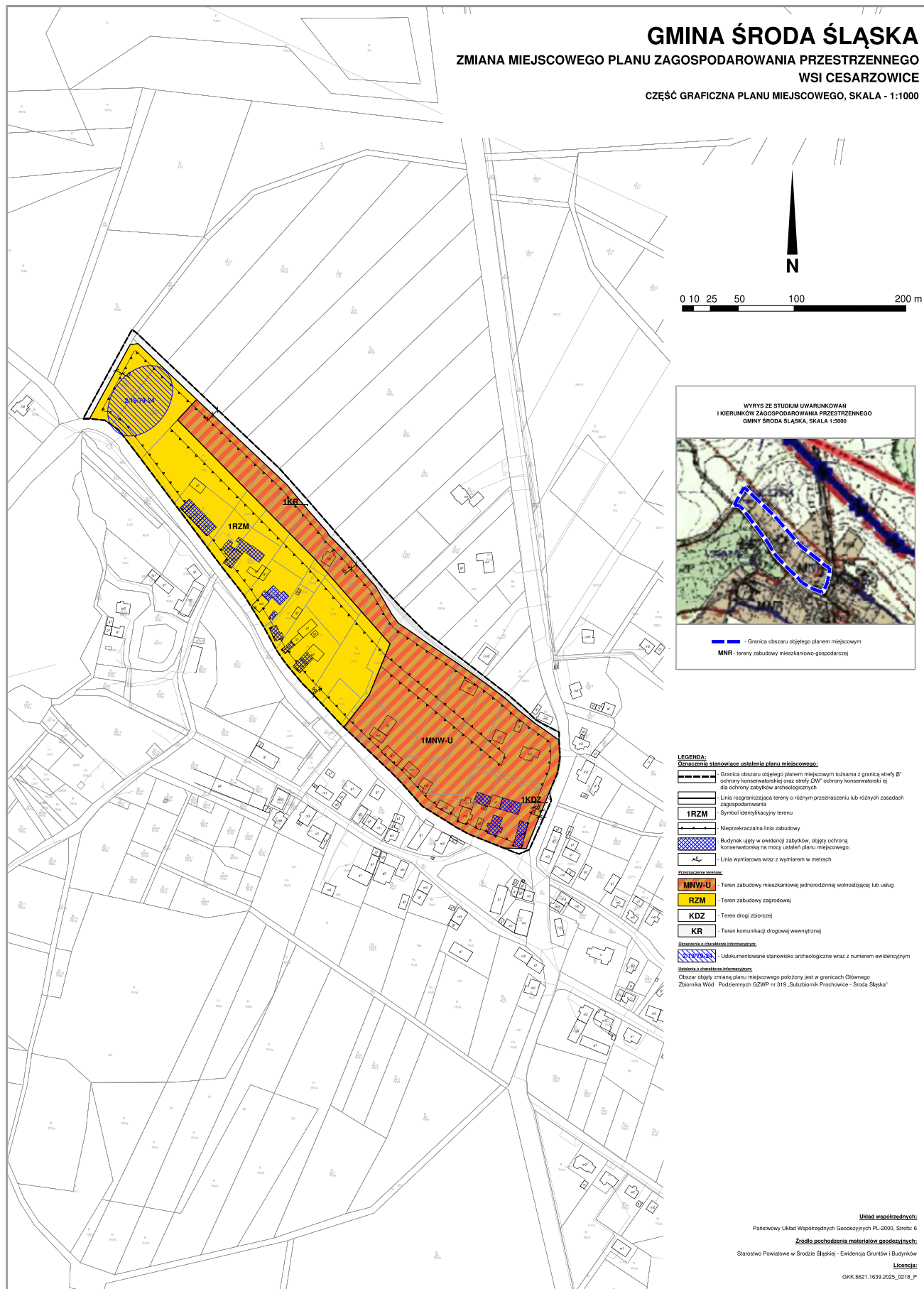
Przewodniczący Rady Miejskiej:
Andrzej Bielski

**Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXXIV/298/26
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 30 września 2026 r.**

GMINA ŚRODA ŚLĄSKA

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI CESARZOWICE**

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO, SKALA - 1:1000



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIV/298/26
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 30 września 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice 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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 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 XXXIV/298/26
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 30 września 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 (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę