

UCHWAŁA NR XLI/361/14
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 28 maja 2014 roku

(Dz.Urz.Woj.Dolnośl. z 10 czerwca 2014 r., poz.2723)

**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 2013 r. poz. 594 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XX/161/12 z dnia 30 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach Komorniki, Święte, Juszczyń, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Środa Śląska, uchwalonego uchwałą nr XXXI/268/13 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 26 czerwca 2013 r., Rada Miejska w Środzie Śląskiej uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia dla całego obszaru objętego zmianą planu

§1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach Komorniki, Święte, Juszczyń uchwalonego uchwałą Nr XXVI/222/08 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 30 grudnia 2008 r. zwaną dalej planem.
2. Przebieg granic obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000.

§2.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w §1. ust. 2, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3.

§3.

W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów, obiektów i obszarów;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§4.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach symetryczny – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachowych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli; linia ta nie dotyczy linii przesyłowych, sieci uzbrojenia terenu oraz związanych z nimi urządzeń;
- 3) obsługa komunikacji samochodowej – należy przez to rozumieć urządzenia służące obsłudze ruchu samochodowego takie jak stacje paliw, myjnie, warsztaty, motele oraz inne obiekty o podobnym charakterze;
- 2) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które powinno przeważać na danym terenie; w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się elementy zagospodarowania zapewniające prawidłowe korzystanie z terenu zgodnie z jego przeznaczeniem jak drogi wewnętrzne, place manewrowe i miejsca postojowe dla samochodów, dojścia i dojazdy, zieleni, urządzenia budowlane;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu;
- 4) teren – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym terenu;
- 5) uchwała – należy przez to rozumieć tekst niniejszej uchwały.

§5.

1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbol identyfikacyjny terenu;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych równoznacznej z obszarem ujętym w ewidencji zabytków.
1. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§6.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:
 - 1) aktywność gospodarcza – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia przeznaczone dla prowadzenia działalności produkcyjnej, rzemieślniczej, magazynowej, składowej oraz usług, w szczególności z zakresu handlu hurtowego i detalicznego, obsługi komunikacji samochodowej, wraz z towarzyszącymi obiektami administracyjnymi i socjalnymi, z wykluczeniem działalności związanej ze składowaniem odpadów;
 - 2) urządzenia elektroenergetyki – należy przez to rozumieć główny punkt zasilania w energię elektryczną;
 - 3) urządzenia gazownictwa – należy przez to rozumieć stację redukcyjną gazu;
 - 4) wody powierzchniowe – należy przez to rozumieć otwarte zbiorniki wodne;
 - 5) rowy i urządzenia melioracyjne;
 - 6) droga publiczna klasy dojazdowej.
1. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

§7.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, krajobrazu oraz kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obszar objęty planem 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 obszarze objętym planem występują urządzenia melioracji wodnych (sieć drenarska oraz rów melioracyjny R-12), dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - a) projektowane inwestycje powinny uwzględniać istniejące urządzenia melioracji wodnych;
 - b) dopuszcza się przebudowę lub likwidację urządzeń melioracji wodnych jeżeli ich lokalizacja koliduje z projektowanymi przeznaczeniami lub elementami zagospodarowania terenów;
- 1) ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki obiektów budowlanych, z wyłączeniem kolorystyki urządzeń reklamowych, o których mowa w §12. Ust. 4 pkt 1;
- 2) ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń, których wypełnienie stanowią prefabrykowane elementy betonowe.

§8.

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków;
- 2) dla strefy, o której mowa w pkt 1 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9.

Ustala się następujące zasady 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°.

§10.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) ustala się lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej KDD o przebiegu pokazanym na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych;
- 3) powiązanie projektowanego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez przyległe tereny komunikacji publicznej i wewnętrznej położone poza granicą obszaru objętego planem;

- 4) obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem z przyległych dróg publicznych oraz z przyległych dróg wewnętrznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) szczegółowe ustalenia dotyczące dróg, o których mowa w pkt. 1 i pkt 2 sformułowano w ustaleniach Rozdziału 2.

§11.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem dostępności wody dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się zaopatrzenie z ujęć indywidualnych wyłącznie do celów gospodarczych lub technologicznych.
 - 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej; w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej; dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych naziemnych lub podziemnych zbiorników gazu;
 - 5) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; nowe sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza elektroenergetyczne należy realizować w formie podziemnych sieci kablowych;
 - 7) sieci i przyłącza telekomunikacyjne należy realizować w podziemnych kanałach kablowych lub w formie podziemnych linii kablowych; dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu oraz innych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z zastrzeżeniem, że lokalizacja tych urządzeń jest zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
1. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile ustalenia Rozdziału 2 nie stanowią inaczej oraz sytuowanie tych urządzeń i sieci nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§12.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1-AG ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: aktywność gospodarcza;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) urządzenia elektroenergetyki;
 - b) urządzenia gazownictwa;
 - c) rowy i urządzenia melioracyjne;
 - d) wody powierzchniowe.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy:
 - 1) pionowy wymiar elewacji budynków mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 50 m;
 - 2) pionowy wymiar budowli mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu nie może przekraczać 100 m;
 - 3) dopuszczalne formy dachów:
 - a) dachy płaskie;
 - b) dachy dwu lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu w odległości:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 2-KDD;
 - b) 6 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem;
 - 1) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 80%;
 - 2) co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 10 m;
 - 4) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury.
1. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sytuowania urządzeń reklamowych:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie urządzeń reklamowych na budynkach oraz wolnostojących zbiorczych urządzeniach reklamowych np. w formie pylonów reklamowych, wyłącznie takich, które nie będą stwarzały zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego i dotyczyć będą działalności prowadzonej na terenie;
 - 2) ustala się zakaz umieszczania urządzeń reklamowych na ogrodzeniach.
 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów oraz sposobu ich realizacji:
 - 1) ustala się realizację co najmniej 0,4 stanowiska postojowego na 1 miejsce pracy oraz co najmniej 1 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 2) miejsca postojowe dla samochodów, o których mowa w pkt 1 należy realizować jako terenowe miejsca postojowe lub jako miejsca postojowe w budynkach.
 1. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

§13.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2-KDD ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szerokość 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie zieleni przydrożnej oraz obiektów małej architektury.
4. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§14.

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) w wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem.

§15.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

§16.

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

Uzasadnienie
do uchwały nr.....
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia

W dniu 30 maja 2012 r. Rada Miejska w Środzie Śląskiej podjęła Uchwałę i Nr XX/161/12 w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach Komorniki, Święte, Juszczyń.

Podjęcie ww. uchwały miało na celu zmianę ustalonych w planie miejscowym parametrów dotyczących dopuszczalnej wysokości budynków i budowli oraz wyznaczenie terenów dla lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w postaci dróg publicznych klasy dojazdowej.

Do projektu zmiany planu miejscowego sporządzona została, prognoza oddziaływania na środowisko, prognoza skutków finansowych oraz przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno – architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego oraz w terminie składania uwag wyznaczonym po zakończeniu okresu wyłożenia osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły uwag.

Mając na uwadze iż procedura sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z trybem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za zasadne.

Czynność	Imię i nazwisko oraz funkcja	Podpis
Przygotowanie i zatwierdzenie	Katarzyna Raczyńska – kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Architektury	
Weryfikacja pod względem zgodności z prawem	Ewa Żołnierczyk – Radca Prawny	
Akceptacja	Mirosław Baraniecki – z-ca Burmistrza Środy Śląskiej	

ROZSTRZYGNIĘCIE

w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach Komorniki, Święte, Juszczyń

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach Komorniki, Święte, Juszczyń oraz w terminie składania uwag, wyznaczonym po zakończeniu okresu wyłożenia, osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły uwag.

W związku z powyższym odstępuje się od rozstrzygnięcia.

ROZSTRZYGNIĘCIE

**o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego w obrębach Komorniki, Święte, Juszczyń 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 (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) stanowią zadania własne gminy.

W obszarze objętym planem miejscowym ustalono następujące tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- teren drogi publicznej klasy dojazdowej - oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 2-KDD.

W związku z planowanym przejęciem gruntów pod budowę ww. drogi dojazdowej od Agencji Nieruchomości Rolnych (art. 24 ust. 5c ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1187 ze zm.)) nie przewiduje się konieczności wykupu nieruchomości.

Finansowanie inwestycji z zakresu budowy dróg publicznych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej będzie się odbywało z budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno – prywatne na podstawie porozumień zawartych z innymi podmiotami.

Przewidywanymi źródłami finansowania poprzez gminę będą: dochody własne gminy, dotacje, fundusze Unii Europejskiej, pożyczki preferencyjne, udział innych podmiotów.