

**UCHWAŁA NR XLII/368/14**  
**Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej**  
**z dnia 25 czerwca 2014 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**wsi Komorniki Dz. U. Woj. Doln. Z dnia 16 lipca 2014 r. poz. 3252**

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 XVI/127/12 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komorniki, 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 uchwała co następuje:

**Rozdział I.**

**Ustalenia dla całego obszaru objętego zmianą planu**

**§1.**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komorniki, 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak zabytków oraz 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) 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) dach symetryczny – dach o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachowych;
- 3) 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 sieci uzbrojenia terenu oraz związanych z nimi urządzeń;

- 4) 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) uchwała – należy przez to rozumieć tekst niniejszej uchwały;
- 3) zieleń izolacyjna – należy przez to rozumieć urządzone zespoły zieleni niskiej i wysokiej ograniczające negatywne oddziaływanie na tereny sąsiednie istniejącego lub realizowanego na podstawie ustaleń planu przeznaczenia terenu.

#### **§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) obowiązujące zagospodarowanie terenu zielenią izolacyjną.
1. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

#### **§6.**

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:
  - 1) AG – aktywność gospodarcza;
  - 2) KDZ – droga publiczna - klasy zbiorczej;
  - 3) KDL – droga publiczna - klasy lokalnej;
  - 4) KDD – droga publiczna - klasy dojazdowej.
1. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania terenu zapewniających prawidłowe korzystanie z terenów zgodnie z ich przeznaczeniem jak drogi wewnętrzne, place manewrowe i miejsca postojowe dla samochodów, zieleń, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane.
2. 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), dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - a) projektowane inwestycje powinny uwzględniać istniejącą sieć drenarską;
  - b) dopuszcza się przebudowę lub likwidację sieci drenarskiej jeżeli jej 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 pkt 4;
- 2) ustala się następujące zasady sytuowania urządzeń reklamowych:
  - a) dopuszcza się sytuowanie urządzeń reklamowych na budynkach oraz wolnostojących zbiorczych urządzeniach reklamowych np. w formie pylonów reklamowych;
  - b) dla wolnostojących urządzeń reklamowych ustala się maksymalną powierzchnię reklamową do 20 m<sup>2</sup> i maksymalny wymiar pionowy do 20 m mierzony od poziomu terenu przy urządzeniu do jego najwyższego punktu;
  - c) dla urządzeń reklamowych umieszczonych na budynkach ustala się maksymalną, łączną powierzchnię reklamową do 20 m<sup>2</sup> mierzoną dla jednego budynku;

#### **§8.**

Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m<sup>2</sup>;
- 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°.

#### **§9.**

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

- 1) ustala się lokalizację dróg publicznych:
  - a) klasy zbiorczej - KDZ;
  - b) klasy lokalnej - KDL;
  - c) klasy dojazdowej - KDD;
- 1) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych na terenach AG;
- 2) powiązanie projektowanego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez przyległe tereny komunikacji publicznej położone poza granicą obszaru objętego planem;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem z przyległych dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) szczegółowe ustalenia dotyczące dróg, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 sformułowano w ustaleniach Rozdziału II.

#### **§10.**

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 i do indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
  - 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, indywidualnych 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 II nie stanowią inaczej oraz sytuowanie tych urządzeń i sieci nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów.

### **Rozdział II. Ustalenia szczegółowe**

#### **§11.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-AG**, **2-AG** ustala się następujące przeznaczenie terenu: aktywność gospodarcza.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy:

- 1) wymiar pionowy elewacji mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 20 m;
  - 2) wymiar pionowy budowli mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu nie może przekraczać 20 m;
  - 3) dopuszczalne formy dachów:
    - a) dachy płaskie;
    - b) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu, odpowiednio:
    - a) dla terenu 1-AG w odległości:
      - 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 3-KDZ;
      - nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 4-KDL;
    - a) dla terenu 2-AG w odległości:
      - nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenami 3-KDZ, 5-KDD;
      - 6 m od linii rozgraniczającej z ulicą Polną położoną poza granicami 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 nie może przekroczyć 70%;
  - 2) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną;
  - 3) dopuszcza się wydzielanie wspomagających dróg wewnętrznych o szerokości minimum 10 m;
  - 4) dla terenu 1-AG ustala się obowiązek zagospodarowania części terenu zielenią izolacyjną, zgodnie z rysunkiem planu.
1. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów oraz sposobu ich realizacji:
- 1) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych w liczbie:
    - a) co najmniej 0,4 stanowiska postojowego na 1 miejsce pracy;
    - b) co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 1) miejsca postojowe dla samochodów, o których mowa w pkt 1 należy realizować jako terenowe miejsca postojowe lub jako miejsca postojowe w budynkach.
1. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>.

## §12.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3-KDZ** ustala się następujące przeznaczenie terenu: droga publiczna – klasy zbiorczej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, nie mniejsza niż 16,5 m 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.

## §13.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4-KDL** ustala się następujące przeznaczenie terenu: droga publiczna – klasy lokalnej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, nie mniejsza niż 12 m zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych, zieleni przydrożnej oraz obiektów małej architektury.
4. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

#### **§14.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5-KDD, 6-KDD** ustala się następujące przeznaczenie terenu: droga publiczna – klasy dojazdowej.
2. Dla terenu 5-KDD obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, nie mniejsza niż 10 m zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla terenu 6-KDD obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych, zieleni przydrożnej oraz obiektów małej architektury.
5. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

### **Rozdział III. 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) 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 daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

<b>Czynność</b>	<b>Imię i nazwisko oraz funkcja</b>	<b>Podpis</b>
Przygotowanie i zatwierdzenie	Katarzyna Raczyńska – kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Architektury	
Weryfikacja pod względem zgodności z prawem	Ewa Żołnierczyk – Radca Prawny	
Akceptacja	Bogusław Krasucki – Burmistrz Środy Śląskiej	

**Uzasadnienie**  
**do uchwały nr ...../..../14**  
**Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej**  
**z dnia ..... 2014 r.**

W dniu 25 stycznia 2012 r. Rada Miejska w Środzie Śląskiej podjęła Uchwałę Nr XVI/127/12 w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komorniki.

Podjęcie ww. uchwały miało na celu usunięcie drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej w planie miejscowym symbolem 1-KDD.

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.

**Załącznik Nr 2  
do uchwały nr ...../...../14  
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej  
z dnia ..... 2014 r.**

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komorniki**

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komorniki 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.

**Załącznik Nr 3**  
**do uchwały nr ...../...../14**  
**Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej**  
**z dnia ..... 2014 r.**

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego wsi Komorniki 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.

Finansowanie inwestycji z zakresu utrzymania i 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.