



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 maja 2017 r.

Poz. 2411

UCHWAŁA NR XLIII/360/17 RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczepanów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXVIII/326/14 z dnia 26 lutego 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczepanów, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Środa Śląska, uchwalonego uchwałą nr XLIII/358/17 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 26 kwietnia 2017 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczepanów, 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. Zgodnie z problematyką planu oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony 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;
- 3) zakazu zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski - dach o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12 stopni;
- 2) dach symetryczny – dach o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachowych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków oraz budowli naziemnych; linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli, terenowych miejsc postojowych, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz poza jej granicami;
- 5) zabudowa mieszkaniowa i usługowa – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z uzupełniającymi usługami nieuciążliwymi, których łączna powierzchnia nie przekracza 30% powierzchni 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;
- 3) symbol identyfikacyjny terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) linia wymiarowa wraz z wymiarem;
- 6) część terenu na której obowiązuje zagospodarowanie zielenią o charakterze izolacyjnym;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych - równoznacznej z obszarem ujętym w ewidencji zabytków;
- 8) przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 6. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) MWU – teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 2) UUS – teren usług, sportu i rekreacji;
- 3) KDD – teren drogi publicznej - klasy dojazdowej.

2. W ramach przeznaczeń terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania terenu zapewniających prawidłowe korzystanie z terenów zgodnie z ich przeznaczeniem jak miejsca postojowe i place manewrowe dla samochodów, dojścia i dojazdu, urządzenia budowlane oraz zieleni.

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

- 1) obszar objęty planem położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” wymagającego szczególnej ochrony;
- 2) przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem należy uwzględnić ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszaru, o którym mowa w pkt 1;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych, dla terenów 1-MWU, 2-MWU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV należy uwzględnić pasy techniczne o szerokości 22 m, po 11 m od osi linii w obu kierunkach - w zasięgu obszaru objętego planem,

w których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych - równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi ustala się 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, dla której szczegółowe ustalenia sformułowano w ustaleniach Rozdziału 2;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem z przyległych dróg publicznych;
- 3) w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji ustala się:
 - a) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe lub jako miejsca postojowe w budynkach,
 - b) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:
 - co najmniej 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
 - co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 6 stanowisk postojowych.

§ 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;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej, indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 zbiorników gazu;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru; 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 gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz dystrybucyjnych 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 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-MWU**, **2-MWU** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkaniowe, mieszkaniowo – usługowe i usługowe należy realizować wyłącznie jako wolno stojące;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3 kondygnacje, licząc łącznie z poddaszem;
- 3) wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy najniższej położonej części budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może przekraczać 12 m;
- 4) pionowy wymiar budowli mierzony od poziomu terenu przy najniższej położonej części budowli do jej najwyższego punktu nie może przekraczać 12 m;
- 5) obowiązują dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 30 do 45 stopni, kryte matową dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym.

3. 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-MWU w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 5-KDD,
 - b) dla terenu 2-MWU w odległości:
 - 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 5-KDD,
 - w odległości 4 m od południowo-zachodniej granicy obszaru objętego planem;
- 2) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,50;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 4) co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 5) dopuszcza się sytuowanie placów zabaw;
- 6) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8 m.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3-UUS**, **4-UUS** ustala się przeznaczenie: teren usług, sportu i rekreacji.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 stanowią przestrzeń publiczną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) liczba nadziemnych kondygnacji nie może być większa niż 2 kondygnacje, licząc łącznie z poddaszem;

- 2) wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy najniższej położonej części budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może przekraczać 12 m;
- 3) wymiar pionowy budowli mierzony od poziomu terenu przy najniższej położonej części budowli do jej najwyższego punktu nie może przekraczać 12 m;
- 4) obowiązują dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 30 do 45 stopni, kryte matową dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, dopuszcza się dachy płaskie.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu, odpowiednio:

a) dla terenu 3-UUS w odległości:

- 10 m od linii rozgraniczającej z ulicą Średzką w ciągu drogi powiatowej nr 2064D, położoną poza granicami obszaru objętego planem,
- nie mniejszej niż 4 m od południowo-zachodniej granicy obszaru objętego planem,

b) dla terenu 4-UUS w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 5-KDD;

- 2) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
- b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;

- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%;

- 4) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną;

- 5) wyznacza się części terenów, na których obowiązuje zagospodarowanie zielenią o charakterze izolacyjnym;

- 6) dopuszcza się przerwanie części terenu zagospodarowanego zielenią o charakterze izolacyjnym, o której mowa w pkt 5 w przypadku jej kolizji z drogami wewnętrznymi, dojazdami lub sieciami infrastruktury technicznej;

- 7) dopuszcza się sytuowanie placów zabaw;

- 8) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8 m.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5-KDD ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej - klasy dojazdowej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym).

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, nie mniejsza niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

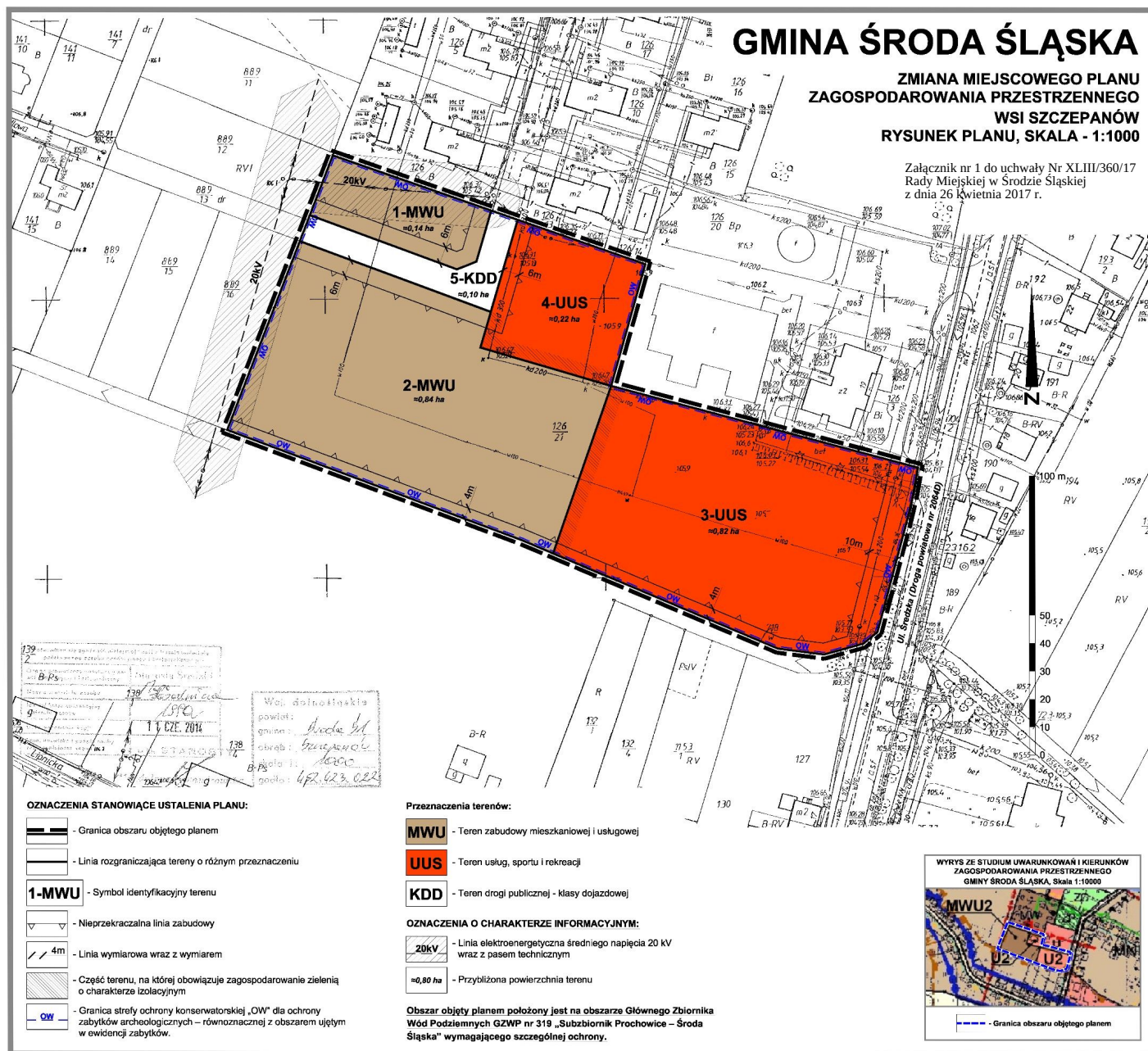
Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 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:
K. Grabowiecki



Załącznik nr 2 do uchwały nr XLIII/360/17

Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczepanów

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w terminie od 15 lutego 2017 r. do 8 marca 2017 r. oraz w terminie składania uwag wyznaczonym po zakończeniu okresu wyłożenia nie zgłoszono uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczepanów.

W związku z powyższym odstępuje się od rozstrzygnięcia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XLIII/360/17

Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczepanów 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 2016 r., poz. 446 ze zm.) stanowią zadania własne gminy.

Finansowanie inwestycji z zakresu utrzymania i budowy 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.