



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 13 marca 2019 r.

Poz. 1681

UCHWAŁA NR VI/55/19 RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ

z dnia 27 lutego 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Śląska w obrębie geodezyjnym

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz uchwały nr LVII/519/18 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Śląska w obrębie geodezyjnym, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Śląska w obrębie geodezyjnym, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska, uchwalonego uchwałą nr IV/44/19 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 30 stycznia 2019 r., o granicach określonych na rysunku zmiany planu, zwaną dalej planem.

2. Część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000 stanowi **załącznik nr 1** do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi **załącznik nr 2** do uchwały.

4. 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 stanowi **załącznik nr 3** do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć nadziemna część budynku, z wyjątkiem takich elementów, jak: okapy, gzymsy, balkony, galerie, tarasy, wykusze, które mogą być wysunięte poza tę linię, ponad pierwszą kondygnacją nadziemną, na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której obowiązuje usytuowanie frontowej części budynku, z wyjątkiem takich elementów, jak: okapy, gzymsy, balkony, galerie, tarasy, wykusze, które mogą być wysunięte poza tę linię, ponad pierwszą kondygnacją nadziemną, na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 3) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;

- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zabudowy i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, określony symbolem 1MWU;
- 5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz wysokość innego obiektu budowlanego, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym miejscu jego posadowienia do najwyższego położonego punktu konstrukcji tego obiektu;
- 6) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki i lokale użytkowe przeznaczone na potrzeby handlu, gastronomii i usług (jak sklepy, centra handlowe, bary, restauracje, usługi biurowe i konferencyjne, usługi związane z działalnością twórczą i projektową, usługi związane z obsługą firm, usługi finansowe, usługi rzemiosła), drobnej produkcji typu piekarnia, cukiernia, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, kultury, nauki, oświaty, rozrywki, kultu religijnego, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, sportu i rekreacji, administracji oraz inne budynki i lokale użytkowe przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji, a także obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową.

§ 3. Następujące oznaczenia, na rysunku planu, są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) symbol identyfikujący teren.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wynikających z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

2. Obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących negatywnie oddziaływać na zasoby wodne Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 Subzbiornik Prochowice–Środa Śląska, zgodnie z przepisami o gospodarowaniu wodami.

3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę, związanych z przeznaczeniem terenu.

§ 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):

- 1) minimalna szerokość frontów działek: 5 m;
- 2) minimalna powierzchnia działek: 100 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 45°;

- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą wydzielen dla systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym dojść, dojazdów, miejsc parkingowych, przewodów i urządzeń elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych;
- 2) usytuowanie systemów, o których mowa w pkt 1, nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały;
- 3) nie przewiduje się usytuowania nowych systemów infrastruktury technicznej wymagających wyznaczania stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 5) przyłącza elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłe i telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne;
- 6) warunki powiązań z układem zewnętrznym:
 - a) układ komunikacyjny: z przyległych dróg,
 - b) sieci infrastruktury technicznej: przez systemy infrastruktury technicznej;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne, w których są wydzielone lokale użytkowe: 1 na 1 lokal mieszkalny i 1 na 1 lokal użytkowy,
 - b) obiekty handlu, usług i drobnej produkcji: 1 na każde 50 m² powierzchni użytkowej i 1 na 1 lokal użytkowy,
 - c) obiekty gastronomii: 1 na każde 20 m² powierzchni użytkowej i 1 na 5 zatrudnionych,
 - d) obiekty zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, kultury, nauki, oświaty, rozrywki, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, sportu i rekreacji, administracji: 1 na każde 100 m² powierzchni użytkowej i 1 na 10 zatrudnionych,
 - e) miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 10-20, 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 21-40, 3 – jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania – jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 100,
 - f) miejsca do parkowania powinny być urządzone w budynku, obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej,
 - g) miejsca do parkowania są wymagane w przypadku budowy budynków i obiektów, o których mowa w lit. a-d;
- 8) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 9) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 10) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, nie pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni: do sieci kanalizacji deszczowej;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 12) zaopatrzenie w ciepło do celów bytowych: z niskoemisyjnych i nieemisyjnych źródeł ciepła;
- 13) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych: z sieci gazowej;
- 14) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) obszar objęty planem położony jest:
 - a) w strefie ochrony konserwatorskiej A (ośrodek historyczny miasta, wpis do rejestru zabytków nr A/3787/501),
 - b) w strefie ochrony archeologicznej W;
 - 2) przedmiotem ochrony w strefie ochrony konserwatorskiej A, o której mowa w pkt 1 lit. a, jest historyczny układ przestrzenny;
 - 3) w strefie ochrony konserwatorskiej A, o której mowa w pkt lit. a, ustala się:
 - a) nakaz zachowania historycznych cech oraz elementów układu przestrzennego, w tym maksymalnej wysokości oraz gabarytów zabudowy,
 - b) nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
 - c) zakaz budowy ogrodzeń,
 - d) zakaz budowy obiektów i urządzeń budowlanych zniekształcających historyczny układ przestrzenny i kolidujących z historycznym krajobrazem kulturowym;
 - 4) przedmiotem ochrony w strefie ochrony konserwatorskiej W, o której mowa pkt 1 lit. b, są zabytki archeologiczne;
 - 5) w strefie ochrony konserwatorskiej W, o której mowa w pkt 1 lit. b, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- § 8. Określa się stawkę procentową, rozumianą jako podstawa do określania opłaty, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości; w wysokości 30%.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowePrzeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Teren 1MWU:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - b) nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową na działce budowlanej,
 - c) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej w tym samym budynku,
 - d) lokale mieszkalne powinny być usytuowane powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - e) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
 - f) tymczasowo, do czasu rozpoczęcia budowy budynków, dopuszcza się przeznaczenie terenu na parking;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 3,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna wysokość zabudowy: 8 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m;
- 7) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) geometria i pokrycie dachu: dwuspadowy lub naczółkowy, o głównych połaciach dachowych nachylonych pod kątem od 350 do 500, kryty dachówką ceramiczną w kolorze matowym ceglстым;
- 9) kolorystyka ścian zewnętrznych: biały, beżowy, szary, ceglasty;
- 10) ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

11) minimalna wysokość zabudowy, o której mowa w pkt 5, dotyczy budynków.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
J. Kryciński

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Środa Śląska w obrębie geodezyjnym

Załącznik nr 1 do uchwały Nr VI/55/19
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 27 lutego 2019 r.



skala 1:1000

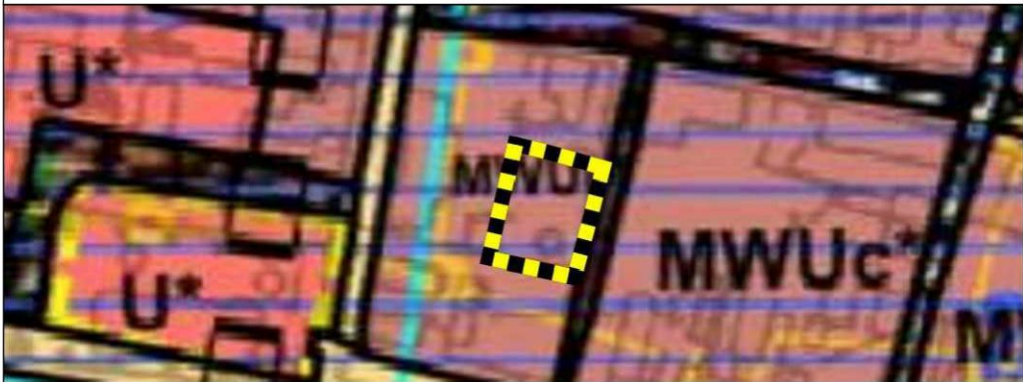


Legenda

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej

Obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej A (ośrodek historyczny miasta, wpis do rejestru zabytków nr A/3787/501) oraz w strefie ochrony archeologicznej W.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska
(Uchwała Nr IV/44/19 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 30 stycznia 2019 r.)



- granica obszaru objętego planem
- teren zabudowy śródmiejskiej w centrum miasta

0 50 100 m

0 10 20 50 m

Załącznik nr 2 do uchwały Nr VI/55/19
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 27 lutego 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

Nie wniesiono uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Śląska w obrębie geodezyjnym.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr VI/55/19
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 27 lutego 2019 r.

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

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska w Środzie Śląskiej rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, w tym budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz komunikacji, realizowane będą etapowo.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w ust. 1, będzie dokonywane w oparciu o:

- 1) dochody własne budżetu gminy;
- 2) środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej;
- 3) inne źródła, w tym dotacje, pożyczki, kredyty, fundusze oraz w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 ust. 1, powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.