



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 13 maja 2019 r.

Poz. 3187

UCHWAŁA NR IX/87/19 RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ

z dnia 25 kwietnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komorniki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2019 r., poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) w związku z uchwałą nr LXI/552/18 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komorniki, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres regulacji

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komorniki w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) **załącznik nr 1** - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000;
- 2) **załącznik nr 2** - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) **załącznik nr 3** - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **dach symetryczny** - dach na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy lub punkcie;
- 2) **dach płaski** – dach o kacie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 3) **intensywność zabudowy** – definicja określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **linia zabudowy obowiązująca** – linia posadowienia lub linia styczna do najdalej wysuniętej krawędzi ściany zewnętrznej elewacji frontowej budynku mieszkalnego i usługowego, którą mogą przekraczać elementy budynku, takie jak: schody, tarasy, balkony, wykusze, wiatrołapy, gzymsy, zjazdy, podjazdy, rampy inne detale architektoniczne;

- 5) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia określającą najbliższe możliwe posadowienie ściany budynku, którą mogą przekraczać elementy budynku, takie jak: schody, tarasy, balkony, wykusze, wiatrolapy, gzymsy, zjazdy, podjazdy, rampy inne detale architektoniczne;
- 6) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia stanowiąca rzut zewnętrznego obrysu części nadziemnej budynku na powierzchnię terenu inwestycji. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznych części budynku takich jak: pochylnie, rampy, schody zewnętrzne, zjazdy, podjazdy, tarasy, powierzchnie zadaszone, markizy, występy dachowe, szklarnie, altany oraz oświetlenie zewnętrzne;
- 7) **powierzchnia całkowitej zabudowy** – suma powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie terenu inwestycji, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji liczonych po jego zewnętrznym obrysie;
- 8) **urządzenia infrastruktury technicznej** - inwestycje określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, instalacje odnawialnych źródeł energii, instalacje sieci szerokopasmowych, instalacje zbiornikowe na gaz płynny przeznaczone do zasilania instalacji gazowych w budynkach oraz nawierzchnie utwardzone w obrębie poszczególnych działek, tj. dojścia, dojazdy, parkingi;
- 9) **wysokość zabudowy** - ustalona w planie wysokość zabudowy z wykluczeniem słupów, wież, masztów dla urządzeń telekomunikacyjnych, elektroenergetycznych;
- 10) **zabudowa usługowa** – obiekty usługowe realizowane dla celów nie wytwórczych o charakterze usługi i obsługi, wraz z częścią administracyjną, socjalną.

4. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;
- 4) linia zabudowy obowiązująca;
- 5) linia zabudowy nieprzekraczalna.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 2. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) **P/U** - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

§ 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustalone w planie linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, obiektów małej architektury oraz ogrodzeń zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

2. Ustalone w planie powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

3. Ustalenia planu dotyczące realizacji infrastruktury technicznej dotyczą sieci dystrybucyjnej.

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu. Nie określa się krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. Brak przedmiotu ustaleń.

§ 6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Brak przedmiotu ustaleń.

§ 7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych. Brak przedmiotu ustaleń.

§ 8. Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Linia elektroenergetyczna 20 kV ze strefą techniczną wynoszącą 7 m (3,5 m od osi sieci), przebieg orientacyjny. W strefie technicznej ustala się nakaz prowadzenia działań inwestycyjnych w sposób nie zagrażający prawidłowej eksploatacji sieci oraz nie stwarzający zagrożenia życia lub zdrowia ludzi w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Obowiązuje zakaz sadzenia drzew pod linią elektroenergetyczną o wysokości większej niż 3,0m. W przypadku modernizacji, zastosowania zabezpieczeń, skablowania sieci elektroenergetycznej dopuszcza się zmianę strefy technicznej z dostosowaniem do obowiązujących przepisów.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Nie wyznacza się terenów objętych procedurą scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Przy scaleniu i podziale nieruchomości obowiązuje:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30° lub równoległe do granic działek sąsiednich, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów;
- 2) minimalna szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 20 metrów;
- 3) minimalna powierzchnia działki 1000 m².

3. Zasady scalenia i podziału nie dotyczą podziału terenu pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji (drogi, parkingi) oraz podziału na powiększenie działki.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się alternatywne odnawialne źródła energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem instalacji wykorzystującej energię wiatru.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się podłączenie do sieci wodociągowej. W przypadku braku warunków przyłączenia do sieci dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych.

4. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków. W przypadku braku warunków przyłączenia do sieci dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych dopuszcza się ich odprowadzenie na teren działki lub systemów zbiorczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników na gaz.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się podłączenie do sieci elektroenergetycznej. Charakter sieci napowietrzny lub kablowy doziemny zostaną określone na etapie prac projektowych.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się podłączenie do istniejącej sieci, w przypadku braku możliwości podłączenia dopuszcza się rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady odbywać się będzie przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne instalacje. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz alternatywne, odnawialne źródła energii.

11. Obsługa komunikacyjna terenów od dróg publicznych poprzez planowane i istniejące zjazdy.

12. Obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc do parkowania (w tym garażowych) z zachowaniem następujących wskaźników:

- 1) 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny;
- 2) 1 miejsce na każde 40,0 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, produkcyjnego oraz 0,4 stanowiska na 1 miejsce pracy w prowadzonej działalności usługowej, produkcyjnej.

13. Parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji należy realizować jako terenowy na działce.

14. Przy wyznaczaniu miejsc parkingowych należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z obowiązujących przepisów szczególnych.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. Tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 12. Ustalenia dotyczące stawek procentowych. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. 1. Dla terenu o symbolu MN/U ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący,
- b) dopuszcza się zabudowę usługową, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 250 m²;
- c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, wiat;
- d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:

- a) linia zabudowy obowiązująca – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0 m, z dopuszczeniem dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, kominów, masztów do 16,0 m;
- c) liczba kondygnacji – budynki mieszkalne nie więcej niż 2, budynki gospodarcze, garażowe, usługowe wolno stojące, wiaty nie więcej niż 1,
- d) intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,80;
- e) powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni działki,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²,
- h) geometria dachu – dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, dopuszczalne pokrycie dachu: dachówka, dachówka bitumiczna, blachodachówka, w jednym z następujących kolorów i ich odcieni: czerwony, brązowy, czarny, szary, dla pozostałych obiektów budowlanych dach dowolnego typu, pokrycie dowolne;
- i) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej ulicy Północnej;

3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałas określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

2. Dla terenu o symbolu **P/U** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa produkcyjna, składy, magazyny wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej niezbędnymi do jej funkcjonowania,

b) zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m²,

c) zabudowa dla produkcji rolniczej: roślinnej, sadowniczej, ogrodniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej niezbędnymi do jej funkcjonowania;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:

a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość zabudowy - maksymalnie 20,0 m;

c) intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,80;

d) powierzchnia zabudowy – do 80% powierzchni działki,

e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni działki budowlanej,

f) geometria dachu – dach płaski, dwu lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,

g) obsługa komunikacyjna: z drogi wewnętrznej.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

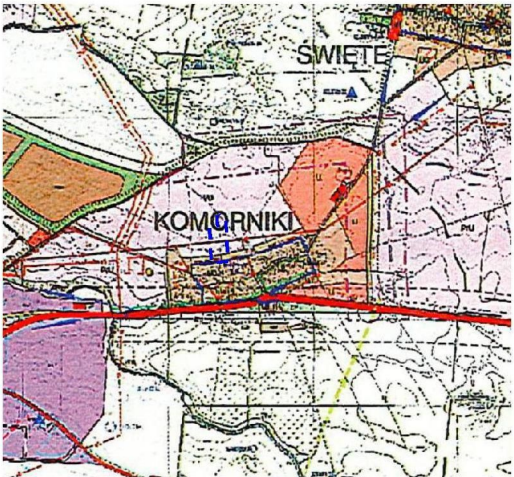
§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
J. Kryciński

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IX/87/19
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 25 kwietnia 2019 r.

wrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego
miasta i gminy Środa Śląska

granicę opracowania
planu miejscowego



OZNACZENIA

- granicę obszaru objętego planem miejscowym
- linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linię zabudowy nieprzekraczalną
- linię zabudowy obowiązującą
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów
- z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- linię elektroenergetyczną 20 kV ze strefą techniczną

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Komorniki



RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50M



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/87/19
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 25 kwietnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Nie podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska w Środzie Śląskiej z uwagi na brak uwag nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/87/19

Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej

z dnia 25 kwietnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska w Środzie Śląskiej rozstrzyga, co następuje:

z uwagi na brak zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji.