



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 lutego 2021 r.

Poz. 666

UCHWAŁA NR XXXVII/395/21 RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ

z dnia 27 stycznia 2021 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz uchwały nr IX/89/19 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do 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 XXXVI/388/20 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 30 grudnia 2020 r., o granicach określonych na rysunku zmiany planu, zwaną dalej planem.

2. Część graficzna – rysunek planu 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.

5. Zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowi **załącznik nr 4** do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu dwuspadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający dwie, wzajemnie symetryczne, pod względem kąta nachylenia, główne połacie, wyznaczone przez kalenicę oraz dolną i szczytową krawędź dachu, nachylone pod kątem od 35° do 45°; za dach dwuspadowy uznaje się także dach składający się z układu takich dachów oraz dach naczółkowy;
- 2) 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, ryzality, wykusze, werandy, schody, pochylnie, rampy, które mogą być wysunięte poza tę linię 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 część obszaru objętego planem wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem;
- 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 mieszkaniowej wielorodzinnej – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wielorodzinne oraz obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową;
- 7) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty, budynki i lokale użytkowe przeznaczone na potrzeby handlu, gastronomii, usług (jak: 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, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, sportu i rekreacji, administracji oraz innych podobnych funkcji, a także obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową, z wyłączeniem otwartych składów i magazynów.

§ 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol identyfikujący teren;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej B;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej OW.

§ 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących negatywnie oddziaływać na zasoby wodne Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 Subzbiornik Prochowice–Środa Śląska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

4. Zasady i warunki usunięcia drzewa lub krzewu określają przepisy odrębne. W przypadku usunięcia drzewa należy wykonać nasadzenia zastępcze lub przesadzić to drzewo.

§ 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: 8 m;
- 2) minimalna powierzchnia działek: 400 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;
- 5) odstępuje się od ustalania zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu 1KDW i 1KDPI.

§ 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 postojowych, dróg dla rowerów, przewodów i urządzeń elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych i telekomunikacyjnych;
- 2) usytuowanie systemów, o których mowa w pkt 1, nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały;
- 3) warunki powiązań z układem zewnętrznym:
 - a) układ komunikacyjny: z przyległych dróg,
 - b) sieci infrastruktury technicznej: przez systemy infrastruktury technicznej;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne: 1 na 1 mieszkanie,
 - b) budynki mieszkalne wielorodzinne: 1 na 1 mieszkanie,
 - c) obiekty handlu, usług i drobnej produkcji: 1 na każde 40 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1, jeżeli ta powierzchnia jest mniejsza niż 40 m²,
 - d) obiekty gastronomii: 1 na każde 20 m² powierzchni użytkowej i 1 na każdym 5 zatrudnionych,
 - e) obiekty zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, kultury, nauki, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, sportu i rekreacji, administracji oraz inne podobne funkcje: 1 na każde 40 m² powierzchni użytkowej i 1 na każdym 5 zatrudnionych,
 - f) 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,
 - g) miejsca do parkowania powinny być urządzone w budynku, obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej;
- 5) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i energii promieniowania słonecznego;
- 9) zaopatrzenie w ciepło do celów bytowych: z niskoemisyjnych i nieemisyjnych źródeł ciepła;
- 10) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych: z sieci gazowej;
- 11) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) określa się strefę ochrony konserwatorskiej B, przedstawioną na rysunku planu;
- 2) określa się strefę ochrony konserwatorskiej OW, przedstawioną na rysunku planu;
- 3) w strefie B, o której mowa w pkt 1, ustala się:

- a) nakaz zachowania historycznych cech oraz elementów układu przestrzennego, w tym przebiegu dróg, ciągów pieszych, zieleni oraz układu i gabarytów zabudowy,
 - b) nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
 - c) zakaz budowy obiektów i urządzeń budowlanych zniekształcających historyczny układ przestrzenny i kolidujących z historycznym krajobrazem kulturowym,
 - d) wymóg harmonizowania nowej zabudowy z historyczną zabudową miasta w zakresie kształtowania bryły, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, wielkości i położenia otworów okiennych i drzwiowych oraz rodzaju materiałów budowlanych;
- 4) w strefie OW, o której mowa w pkt 2, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Określa się stawkę procentową, rozumianą jako podstawa do określania opłaty, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości; w wysokości 30%.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 9. Teren 1MN:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 6) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu: dwuspadowy;
- 8) pokrycie dachu: dachówka w kolorze matowym ceglastym;
- 9) ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 10. 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;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 2,5;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 13,5 m;
- 6) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu: dwuspadowy;
- 8) pokrycie dachu: dachówka w kolorze matowym ceglastym;
- 9) ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 11. Teren 1U:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 2,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 6) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu: dwuspadowy, przy czym jego główne połacie powinny być nachylone pod kątem od 38° do 45°;
- 8) pokrycie dachu: dachówka w kolorze matowym ceglastym.

§ 12. Teren 1KDPI:

- 1) przeznaczenie: teren ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. Teren 1KDW:

- 1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**Rozdział 3.
Przepisy końcowe**

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

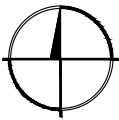
§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Jerzy Kryciński

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Środa Śląska w obrębie geodezyjnym

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXXVII/395/21
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 27 stycznia 2020 r.

skala 1:1000

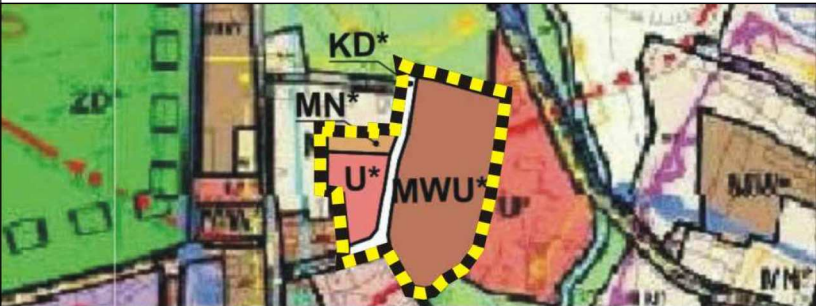


Legenda

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MWU teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
- U teren zabudowy usługowej
- KDPJ teren ciągu pieszo-jezdnego
- KDW teren drogi wewnętrznej
- strefa ochrony konserwatorskiej B
- strefa ochrony konserwatorskiej OW

Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 319 Subzbiornik Prochowice-Środa Śląska.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska
(Uchwała Nr XXXVI/388/20 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 30 grudnia 2020 r.)



- granica obszaru objętego planem
- MN* tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MWU* tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
- U* tereny zabudowy usługowej
- KD* tereny dróg

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVII/395/21
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 27 stycznia 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Środzie Śląskiej rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Uwzględnia się uwagę wniesioną w dniu 29 września 2020 r. dotyczącą usunięcia zapisu o obowiązku „zachowania drzew, których obwód pnia, na wysokości 5 cm, przekracza 80 cm; obowiązek nie dotyczy drzew, których konieczność usunięcia wynika z przepisów odrębnych”.

Uzasadnienie: po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków uznano, że wystarczające są zasady i warunki usunięcia drzewa lub krzewu, które określają przepisy odrębne. Dodano zapis o obowiązku wykonania nasadzenia zastępczego lub przesadzenia drzewa kolidującego z planowaną zabudową.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVII/395/21
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 27 stycznia 2021 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVII/395/21
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 27 stycznia 2021 r.
Zalacznik4.gml