

**UCHWAŁA NR XXXVI/306/09
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ**

z dnia 30 września 2009 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Śląska

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), w związku z uchwałą nr XIII/124/07 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 28 listopada 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz uchwałą nr XXIII/192/08 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 30 września 2008 roku, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Śląska (uchwała nr XXIII/185/08 z dnia 30 września 2008 r.) Rada Miejska uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie miasta Środa Śląska dla jednostek urbanistycznych A, B, C, D, E, G oraz części jednostki F – w rejonie ul. Kilińskiego, zwaną dalej planem.

2. Na rysunku planu oznaczono granicę obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) **załącznik nr 1** – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały,
- 2) **załącznik nr 2** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące tereny, których określenie jest obowiązkowe zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami):

- 1) obszary przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy), wymagające ich ukształtowania,
- 2) podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych, takich jak:
 - a) tereny górnicze,
 - b) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
 - c) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) wymagające określenia zasad i warunków scalania nieruchomości,
- 4) wymagające ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 5) wymagające określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) oznaczenia ogólne – granica obszaru objętego planem.
- 2) przeznaczenie terenów:
 - a) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) oznaczenie terenu zawierające symbol określający przeznaczenie terenu,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
- 5) strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niebędące obowiązującymi ustaleniami planu – istniejąca zieleń wysoka, posiada charakter informacyjny.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia połaci na całym budynku oraz symetrii układu w płaszczyźnie ściany usytuowanej w linii zabudowy lub będącej elewacją frontową,
- 2) **kąt nachylenia połaci dachowych** – kąt mieszczący się w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały, jednakowy dla poszczególnych elementów budynku,
- 3) **linia rozgraniczająca** – linia ograniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych nie będących li-

niami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach,

- 5) **plan** – ustalenia dotyczące obszarów określonych w § 1 uchwały,
- 6) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia, mierzonego w przekroju poziomym budynku na wysokości 1 m,
- 7) **przepisy odrębne** – aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące w regulowanej dziedzinie,
- 8) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,
- 9) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie,
- 10) **stawka procentowa** – stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami),
- 11) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 12) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, oświetlenie, itp.), drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury oraz budynki gospodarcze dla funkcji dominujących oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego,
- 13) **wskaźnik zabudowy działki** – wartość stanowiąca stosunek łącznej powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej do powierzchni tej działki,
- 14) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektu mierzona w metrach od poziomu terenu i odnosząca się do kalenicy obiektu, wyrażona w ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem.

§ 4. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi zlokalizowane w parterze budynków,
 - b) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - c) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - d) zieleń.

2. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0.8 m, natomiast części budynku takie jak balkony, wykusze, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 1.5 m,
- 3) budynki na działce budowlanej należy sytuować równolegle lub prostopadle do granic działki.

3. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska wymagane jest bądź może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej,
- 4) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,

4. Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) wyznacza się **strefę „B” ochrony konserwatorskiej**, obejmującą obszar planu, w granicach której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nowa zabudowa ma być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz w nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości Środa Śląska,
 - b) obowiązuje stosowanie elewacji tynkowych lub ceglanych,
 - c) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding” (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych),
 - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych

z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały),

- e) ustala się następujące zasady rozmieszczania urządzeń informacyjnych i reklamowych:
 - dopuszcza się umieszczanie szyldów lub tablic informacyjnych związanych bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz działalnością gospodarczą i administracyjną, prowadzoną w istniejących na tym terenie budynkach,
 - dla tablic informacyjnych umieszczanych w strefie wejściowej budynku obowiązuje zgrupowanie w pionie lub poziomie, jednakowe wymiary i jednakowe tło,
 - zakazuje się lokalizacji wielkogabarytowych nośników reklamowych,
- f) nowe linie napowietrzne energetyczne i telekomunikacyjne należy prowadzić jako kablowe, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować ziemnymi.

2) wyznacza się **strefę „OW” obserwacji archeologicznej**, obejmującą obszar planu, w granicach której obowiązuje przeprowadzenie wyprzedzających inwestycję badań archeologiczno-architektonicznych za pozwoleniem odpowiednich służb ochrony zabytków, przy czym zastrzega się możliwość wpływu wyników tych badań na rozwiązania projektowe.

5. Ustala się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12 m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- 2) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 35°–45°,
 - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - d) obowiązuje układ kalenicy równoległy do ul. 3 maja i/lub do ul. Kilińskiego,
 - e) obowiązek stosowanie dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym (czerwonym), matowym,
- 3) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
 - a) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów garażowych i gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację wbudowanego podziemnego garażu lub parkingu,
 - c) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych o masie całkowitej pojazdu nieprzekraczającej 3,5 tony,
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.5,
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.25.

6. Obowiązują ustalenia dotyczące **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** – obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska”.

7. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**:

- 1) dopuszcza się lokalizację kontenerowych stacji transformatorowych,
- 2) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci po uprzednim sprawdzeniu ich stanu technicznego,
- 4) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci,
- 5) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci na zasadach i warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
- 6) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę – zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg gminny,
- 7) ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków – ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej,
- 8) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki,
 - c) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9) ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:
 - a) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane gminne składowisko odpadów,
 - b) należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
 - c) miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych należy urządzić w sposób umożliwiający segregację odpadów,

- d) odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 10) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło – obiekty w obszarze objętym planem zaopatrzone będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
 - 11) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
 - a) budowa sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów przez przedsiębiorstwo energetyczne powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne, wnioski zainteresowanych oraz o sporządzony przez przedsiębiorstwo energetyczne plan rozwoju w zakresie budowy sieci gazowej,
 - b) opracowanie projektu gazyfikacji należy poprzedzić analizą określającą zasadność inwestycji oraz jej warunki techniczne i ekonomiczne,
 - c) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 12) ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej:
 - a) dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - 13) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylega teren przeznaczenia podstawowego,
 - 14) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 stanowisko na jedno mieszkanie,
 - b) 1 stanowisko na 40 m² powierzchni użytkowej usług,
8. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

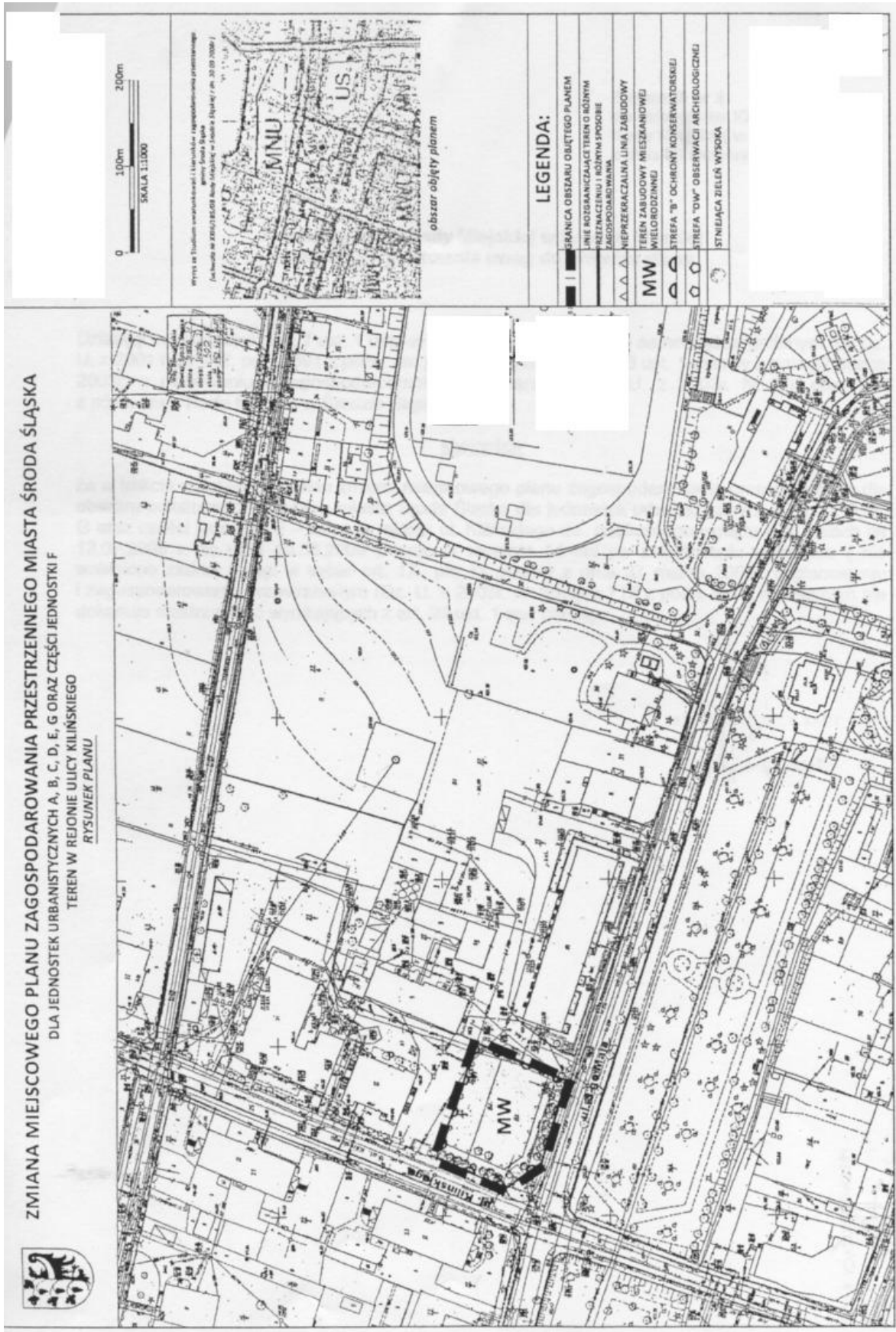
Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 5. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Zbigniew Sozański



**Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVI/306/09
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia
30 września 2009 r.**

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Działając na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Miejska w Środzie Śląskiej

stwierdza

że w trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie miasta Środa Śląska dla jednostek urbanistycznych A, B, C, D, E, G oraz części jednostki F – teren w rejonie ul. Kilińskiego do publicznego wglądu, tj. w dniach od 13 lipca 2009 r. do dnia 10 sierpnia 2009 r. oraz w terminie 14 dni po zakończeniu wyłożenia (nie wniesiono żadnej uwagi w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), tym samym nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

**Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVI/306/09
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia
30 września 2009 r.**

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej 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. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2003 r. Nr 203, poz. 1966) Rada Miejska w Środzie Śląskiej

stwierdza

że zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie miasta Środa Śląska dla jednostek urbanistycznych A, B, C, D, E, G oraz części jednostki F – teren w rejonie ul. Kilińskiego” opracowaną przez mgr inż. Paulinę Godlejewską – Studio Projektowe REGION gmina nie poniesie kosztów związanych z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ponieważ ustalenia planu nie zawierają rozwiązań mogących naruszyć budżet gminy takich jak budowa dróg i niezbędnej infrastruktury technicznej.