

UCHWAŁA NR LXI/575/22
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ
z dnia 7 lipca 2022 roku.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w obrębach Komorniki, Święte, Juszczyń

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej nr XXXVIII/400/21 z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach Komorniki, Święte, Juszczyń oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Środa Śląska”, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej nr XXXVI/388/20 z dnia 30 grudnia 2020 r. uchwała co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach Komorniki, Święte, Juszczyń.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, przedstawiony na załącznikach graficznych w skali 1:2000 – załączniki nr 1A i 1B;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) stanowiska archeologiczne;
- 6) strefa „OW” ochrony zabytków archeologicznych
- 7) strefa ochrony walorów widokowych panoramy miejscowości Święte;
- 8) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej dystrybucyjnej linii elektroenergetycznej 110kV;
- 9) granica strefy ochronnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wykorzystujących energię wiatru, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 10) granica strefy ochronnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru, związaną z ograniczeniami w zabudowie.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 2. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach Komorniki, Święte, Juszczyń;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załączniki nr 1A i 1B do niniejszej uchwały, stanowiące integralną część planu;
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć funkcje, pod które przeznaczają się ograniczony liniami rozgraniczającymi teren;
- 5) **wskaźniku zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu wyznaczającą minimalną odległość usytuowania ścian zewnętrznych budynków w stosunku do linii rozgraniczających drogi. Linia ta nie dotyczy okapów i gzymsów o wysięgu nie większym niż 1 m oraz balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych o wysięgu nie większym niż 1,5 m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) **sieci dystrybucyjnej** – należy przez to rozumieć sieć elektroenergetyczną (zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej) wysokich, średnich i niskich napięć, za którą odpowiedzialny jest operator systemu dystrybucyjnego.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu, wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, zasad ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak ich występowania;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładów przestrzennych ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi KDD;
 - b) 6 m od granic dojeżdż i dojazdów dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu niewydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi.
- 2) dla dojeżdż i dojazdów dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- a) zachowanie minimalnej szerokości 6 8 m.
- b) wyznaczenie placu do zawracania pojazdów w przypadku braku dwustronnego połączenia z układem dróg istniejących.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) utrzymywanie cieków wodnych i rowów melioracyjnych jako otwartych (niezarurowanych);
- 2) zakaz lokalizacji składowisk odpadów;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§ 6. 1. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Prochowice – Środa Śląska”.

2. Na obszarze objętym planem występują urządzenia melioracji wodnych (sieć drenarska oraz rów melioracyjny R-12). Projektowane inwestycje powinny uwzględniać istniejące urządzenia melioracji wodnych. Dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) oznacza się stanowiska archeologiczne, w granicach których zmierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji na działkach 118/15, 142/2, 146/3 obręb Święte;
- 2) ustala się strefę "OW" ochrony zabytków archeologicznych, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji na działkach 118/15, 142/2, 146/3 obręb Święte;
- 3) ustala się strefę ochrony walorów widokowych panoramy miejscowości Święte, w granicach której zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych, także związanych z urządzeniami telekomunikacyjnymi, dominant architektonicznych, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych.

§ 8. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°;
 - 2) minimalna powierzchnia działki dla terenów P/U – 0,30 ha; dla terenów P/U/EW - 0,15 ha;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki dla terenów P/U – 20 m; dla terenów P/U/EW - 16 m;
2. Zapisy ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi i infrastrukturę techniczną.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) zakaz zabudowy na terenach R i ZL;
- 2) korytarz migracyjny wzdłuż cieku wodnego w odległości 20 m po obu stronach cieku, gdzie zakazuje się zabudowy i nakazuje zagospodarowanie zielenią;
- 3) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV o szerokości 22 m (po 11 m od osi linii w każdą stronę), w granicach którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych oraz zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 4) granicę strefy ochronnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wykorzystujących energię wiatru, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 5) granicę strefy ochronnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru, związaną z ograniczeniami w zabudowie.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) budowę sieci infrastruktury technicznej oraz ich przebudowę, remont i utrzymanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego; dopuszcza się zastosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie wód opadowych (roztopowych) do kanalizacji deszczowej; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do istniejących rowów i cieków wodnych, na teren działki lub zastosowanie rozwiązań indywidualnych służących zatrzymaniu wód w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci dystrybucyjnych energii elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej z sieci gazowej; dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz;
- 7) budowa, rozbudowa i modernizacja sieci telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę w postaci kabla ziemnego;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem systemów grzewczych opartych na energii elektrycznej, gazie, oleju opałowym, biomasie, paliwach o niskiej zawartości substancji zanieczyszczających powietrze w tym węgla przy zastosowaniu technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, odnawialnych źródłach energii w sposób uwzględniający ograniczenia wynikające z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego;
- 9) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi publiczne drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolami KDD;
- 2) obsługę terenów 1KS, 2KS, 3KS poprzez drogi publiczne dojazdowe 1KDD, 5KDD oraz nie wyznaczone w planie drogi wewnętrzne o charakterze dojazdu;

- 3) obsługę komunikacyjną pozostałych terenów poprzez drogi publiczne, wewnętrzne oraz nie wyznaczone w planie drogi wewnętrzne o charakterze dojazdu, z wykluczeniem możliwości realizacji dodatkowych zjazdów bezpośrednich z drogi KDGP;
- 4) minimalną szerokość dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu, o których mowa w pkt 1 – 8 m;
- 5) lokalizację nowych zjazdów z dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) minimalną liczbę miejsc postojowych na terenach P/U, P/U/EW:
 - a) 0,4 stanowiska na 1 miejsce pracy,
 - b) 1 stanowisko na 40 m² powierzchni użytkowej usług,
- 7) liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) realizację miejsc postojowych jako stanowiska terenowe, garażowe lub w formie parkingów.

§ 12. Dla terenów 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru oraz biogazowi,
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń i obiektów towarzyszących, zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – 50 m,
 - b) maksymalna wysokość urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – 5 m,
 - c) dachy – płaskie, łukowe, dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
 - d) wskaźnik zabudowy - maksymalnie 80%
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,5,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 13. Dla terenu 6P/U ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru oraz biogazowni - za wyjątkiem przykładowych instalacji wykorzystujących biomasę do produkcji energii na potrzeby zakładu
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń i obiektów towarzyszących, zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – 50 m,
 - b) maksymalna wysokość urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – 5 m,
 - c) dachy – płaskie, łukowe, dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
 - d) wskaźnik zabudowy - maksymalnie 80%
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,5,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 14. Dla terenu 1P/U/EW ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW z wykluczeniem biogazowni - za wyjątkiem przykładowych instalacji wykorzystujących biomasę do produkcji energii na potrzeby zakładu
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń i obiektów towarzyszących, zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – 50 m,
 - b) maksymalna całkowita wysokość urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru - 74 m,
 - c) maksymalna wysokość pozostałych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – 5 m,
 - d) dachy – płaskie, łukowe, dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
 - e) wskaźnik zabudowy - maksymalnie 80%
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,5,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 15. Dla terenu 2P/U/EW ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW z wykluczeniem biogazowni - za wyjątkiem przykładowych instalacji wykorzystujących biomasę do produkcji energii na potrzeby zakładu
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń i obiektów towarzyszących, zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – 50 m,
 - b) maksymalna całkowita wysokość urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru - 50 m,
 - c) maksymalna wysokość pozostałych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – 5 m,
 - d) dachy – płaskie, łukowe, dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
 - e) wskaźnik zabudowy - maksymalnie 80%
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,5,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 16. Dla terenów 1KS, 2KS, 3KS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji – parkingi terenowe, drogi wewnętrzne o charakterze dojazdu,
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń i obiektów towarzyszących, sieci infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%

§ 17. Dla terenu **E** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: urządzenia infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką,
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń i obiektów towarzyszących, sieci infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków - 10m,
 - b) maksymalna wysokość dla budowli - 20-21 m,
 - c) dachy - płaskie, łukowe, dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
 - d) wskaźnik zabudowy - maksymalnie 10%
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,1,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%.

§ 18. Dla terenów **1WS, 2WS, 3WS** ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe.

§ 19. Dla terenów **1R, 2R, 3R, 4R** ustala się przeznaczenie pod tereny rolne.

§ 20. Dla terenu **ZL** ustala się przeznaczenie pod lasy.

§ 21. Dla terenów **1KDGP, 2KDGP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - od 40 m do 55 m.

§ 22. Dla terenu **KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych lokalnych;
- 2) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających - od 17 m do 20 m.

§ 23. Dla terenów **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 2) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla 1KDD – 25 m;
 - b) dla 4KDD - od 10 m do 16 m;
 - c) dla 2KDD, 3KDD - 10 m;
 - d) dla 5KDD - od 21 m do 41 m.

§ 24. Ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

UZASADNIENIE
do Uchwały nr LXI/575/22
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 7 lipca 2022 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w obrębach Komorniki, Święte, Juszczyń

Rada Miejska Środzie Śląskiej podjęła uchwałę nr XXXVIII/400/21 z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach Komorniki, Święte, Juszczyń. Plan miejscowy obejmuje swoim zakresem wprowadzenie możliwości realizacji inwestycji w zakresie odnawialnych źródeł energii na terenie przewidziany w planie obowiązującym pod tereny aktywności gospodarczej.

Sporządzony projekt zmiany planu wyczerpuje określony w ustawie za dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741) zakres problematyki oraz jest zgodny z kierunkiem rozwoju przedmiotowego terenu, przewidzianym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Środa Śląska. Dla przedmiotowego obszaru Studium określa tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Wymagania ładu przestrzennego zostały spełnione poprzez wyznaczenie terenów pod realizację zabudowy usługowej, produkcyjnej i terenów urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ustalenia dla nich parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały spełnione poprzez, ustalenie geometrii dachów, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, modernizację i rozbudowę sieci rozdzielczych w postaci kabla doziemnego oraz wyznaczenie strefy ochrony walorów widokowych panoramy miejscowości Święte.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami
i ochrony gruntów rolnych leśnych

Wymagania ochrony środowiska zostały spełnione poprzez ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, uregulowanie gospodarki ściekowej, zakaz lokalizacji składowisk odpadów oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. W zakresie gospodarowania wodami ustalono zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej. Ustalono także korytarz migracyjny wzdłuż cieków wodnych. Teren objęty planem nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
oraz dóbr kultury współczesnej

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały spełnione poprzez ustalenie w projekcie planu zasad postępowania z przedmiotami i obiektami o cechach zabytkowych oraz wyznaczenie obszaru ochrony zabytków archeologicznych i strefy ochrony walorów widokowych miejscowości Święte. Na obszarze objętym planem brak jest dóbr kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,
a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały spełnione poprzez zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnych z przepisami odrębnymi oraz ustalenia ilości miejsc parkingowych dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni.

Zapisy planu nie wpływają na walory ekonomiczne przestrzeni.

Prawo własności.

Zapisy planu miejscowego nie ograniczają swobody w wykonywaniu prawa własności oraz nie ograniczają korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zapisy planu miejscowego nie wpływają na nieruchomości niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, a przede wszystkim na drogi publiczne, linie kolejowe, wodne szlaki komunikacyjne, obiekty wojska, policji, straży granicznej.

Potrzeby interesu publicznego.

Zapisy planu miejscowego nie mają wpływu na potrzeby interesu publicznego - cele publiczne o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponad lokalnym (powiatowym, wojewódzkim, krajowym), a w szczególności na wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, ich budowę i utrzymywanie, budowę i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, urządzeń służących ochronie środowiska, ochronę nieruchomości stanowiących dobra kultury, budowę obiektów ochrony zdrowia.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały spełnione poprzez dopuszczenie realizacji na terenie objętym planem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

Zapisy planu miejscowego nie ograniczają rozwoju sieci szerokopasmowych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa zostało spełnione poprzez możliwość składania wniosków do planu miejscowego. Wnioski do planu miejscowego składać można było do 10 maja 2021r. Projekt planu został także wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 02.02.2022 r. do 23.02.2022 r oraz w dniach od 24.05.2022 r. do 14.06.2022 r. W trakcie wyłożenia projektu planu zostały zorganizowane dyskusje publiczne w dniach 14.02.2022 r. i 13.06.2022 r.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostanie spełnione poprzez udokumentowanie dotychczasowych czynności formalno – prawnych.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostało spełnione poprzez zapisy dotyczące zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1, ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Obszar objęty zmianą planu położony jest w podstrefie Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, uzupełnienie zapisów planu obowiązującego o możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii jest zgodne z zamierzeniami właścicieli nieruchomości oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska.

Zgodnie z art. 17, pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, która wykazała wzrost dochodów gminy z tytułu uchwalenia planu.

Sporządzona została również prognoza oddziaływania planu miejscowego na środowisko, która nie wykazała negatywnego oddziaływania.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego

Zapisy planu stanowią uzupełnienie obowiązującego przeznaczenia terenu o możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii i nie mają wpływu na układ komunikacyjny.

Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu

Plan miejscowy nie wyznacza terenów pod zabudowę mieszkaniową.

Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

Ustalenia planu nie będą miały wpływu na przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy

Plan nie wyznacza nowych terenów pod zabudowę, obejmuje uzupełnienie zapisów planu obowiązującego o możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania będzie miało pozytywny wpływ na dochody gminy. Możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii przyczyni się do wzrostu podatku od nieruchomości.

ZAŁĄCZNIK NR 2

DO UCHWAŁY NR LXI/575/22, Z DNIA 7 LIPCA 2022 ROKU RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w obrębach Komorniki, Święte, Juszczyń

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach Komorniki, Święte, Juszczyń był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24.05.2022r. do 14.06.2022 r. z możliwością wnoszenia do dnia 28.06.2022 r. uwag do planu.

W wyznaczonym terminie uwagę do planu wniósł Tauron Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu. Uwaga została uwzględniona w części: została wprowadzona definicja sieci dystrybucyjnej oraz ustalono maksymalną wysokość budowli na terenie przeznaczonym w planie pod urządzenia infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką na 21 m.

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR LXI/575/22, Z DNIA 7 LIPCA 2022 ROKU
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy
ustalonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w obrębach Komorniki, Święte, Juszczyń.

Plan miejscowy dotyczy uzupełnienia zapisów obowiązujących planów miejscowych umożliwiających lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW. Zapisy planu nie wpływają na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i wymagają finansowania z budżetu gminy.