

**UCHWAŁA NR XLII/370/14**  
**Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej**  
**z dnia 25 czerwca 2014 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**terenu położonego w obrębie wsi Brodno**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XI/80/11 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 28 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Brodno oraz uchwałą nr XXIII/189/12 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 26 września 2012 r. zmieniającą uchwałę nr XI/80/11 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 28 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Brodno i uchwałą nr XXXV/304/13 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 27 listopada 2013 r. zmieniającą uchwałę nr XI/80/11 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 28 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Brodno, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Środa Śląska, uchwalonego uchwałą Nr XXXI/268/13 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 26 czerwca 2013 r., Rada Miejska w Środzie Śląskiej uchwała co następuje:

**Rozdział I.**

**Ustalenia dla całego obszaru objętego zmianą planu**

**§1.**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Brodno, zwaną dalej planem.
2. Przebieg granic obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000.

**§2.**

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w §1. ust. 2, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 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, stanowiące załącznik nr 3.

**§3.**

W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak obszarów przestrzeni publicznej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów, obiektów i obszarów;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

**§4.**

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach symetryczny – dach o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachowych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowl; linia ta nie dotyczy sieci uzbrojenia terenu oraz związanych z nimi urządzeń;

- 3) uchwała – należy przez to rozumieć tekst niniejszej uchwały;
- 4) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz poza jej granicami;
- 5) zabudowa mieszkaniowo - usługowa – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi.

#### **§5.**

1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, równoznacznej z obszarem historycznego układu ruralistycznego miejscowości, ujętym w ewidencji zabytków;
  - 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych – równoznacznej z obszarem ujętym w ewidencji zabytków;
  - 6) przeznaczenie terenu.
1. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

#### **§6.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: MNU – zabudowa mieszkaniowo - usługowa.
2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania terenu zapewniających prawidłowe korzystanie z terenów zgodnie z ich przeznaczeniem jak drogi wewnętrzne, place manewrowe i miejsca postojowe dla samochodów, zieleń, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane.

### **Rozdział II. Ustalenia szczegółowe**

#### **§7.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU** ustala się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowo - usługowa.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy:
  - 1) liczba nadziemnych kondygnacji dla budynków mieszkaniowych, nie może być większa niż 2 kondygnacje, licząc łącznie z poddaszem;
  - 2) wymiar pionowy elewacji mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9 m;
  - 3) wymiar pionowy budowli mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu nie może przekraczać 3 m;
  - 4) obowiązują dachy symetryczne dwuspadowe lub naczółkowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 35 do 50 stopni, kryte matową dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak: wiatrołapy, łączniki i lukarny.
1. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową nr 2064 położoną poza granicami obszaru objętego planem;
  - 2) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
    - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9;
  - 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;
  - 2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną;
1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, krajobrazu oraz kształtowania ład przestrzennego:

- 1) obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” wymagającego szczególnej ochrony;
  - 2) przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem należy uwzględnić ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszaru, o którym mowa w pkt 1.
  - 3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych dla terenu MNU, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
  - 4) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych ustala się sytuowanie zieleni;
  - 5) ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki obiektów budowlanych;
  - 6) ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń, których wypełnienie stanowią prefabrykowane elementy betonowe;
  - 7) dopuszcza się sytuowanie urządzeń reklamowych na budynkach o łącznej powierzchni reklamowej do 2 m<sup>2</sup>;
  - 8) dla budynku istniejącego nie spełniającego ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych.
1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
    - 1) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, równoznacznej z obszarem historycznego układu ruralistycznego miejscowości, ujętym w ewidencji zabytków, w której ustala się:
      - a) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji oraz zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
      - b) nawiązanie nową zabudową w zakresie skali, bryły, gabarytów, użytych materiałów wykończeniowych elewacji, otworów okiennych i drzwiowych, podziałów stolarki oraz kolorystyki obiektów do historycznej zabudowy;
    - 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której ustala się dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
  1. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
    - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m<sup>2</sup>;
    - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1 m;
    - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 45° do 135°.
  1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
    - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem dostępności wody dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
    - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej; dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 4) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych naziemnych lub podziemnych zbiorników gazu;
    - 5) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła;
    - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; nowe sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza elektroenergetyczne należy realizować w formie podziemnych sieci kablowych;
    - 7) sieci i przyłącza telekomunikacyjne należy realizować w podziemnych kanałach kablowych lub w formie podziemnych linii kablowych; dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu oraz innych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z zastrzeżeniem, że lokalizacja tych urządzeń jest zgodna z przepisami odrębnymi;
    - 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
  1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez przyległe tereny komunikacji publicznej oraz przyległe tereny komunikacji wewnętrznej położone poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych w liczbie:
  - a) co najmniej 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie;
  - b) co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 3) miejsca postojowe dla samochodów, o których mowa w pkt 1 należy realizować jako terenowe miejsca postojowe lub jako miejsca postojowe w budynkach.

### **Rozdział III. Ustalenia końcowe**

#### **§8.**

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) w wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem.

#### **§9.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

#### **§10.**

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

<b>Czynność</b>	<b>Imię i nazwisko oraz funkcja</b>	<b>Podpis</b>
Przygotowanie i zatwierdzenie	Katarzyna Raczyńska – kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Architektury	
Weryfikacja pod względem zgodności z prawem	Ewa Żołnierczyk – Radca Prawny	
Akceptacja	Bogusław Krasucki – Burmistrz Środy Śląskiej	

**Uzasadnienie**  
**do uchwały nr ...../...../14**  
**Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej**  
**z dnia ..... 2014 r.**

W dniu 28 września 2011 r. Rada Miejska w Środzie Śląskiej podjęła Uchwałę nr XI/80/11 w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Brodno.

Podjęcie ww. uchwały miało na celu umożliwienie adaptacji istniejącego budynku na funkcję mieszkaniowo - usługową.

W wyniku stwierdzenia błędnego oznaczenia na mapie ewidencyjnej działki objętej zmianą planu miejscowego w zakresie numeracji działki oraz jej cech geometrycznych, podjęto uchwałę nr XXIII/189/12 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 26 września 2012 r. zmieniającą uchwałę nr XI/80/11 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 28 września 2011 r. oraz uchwałę nr XXXV/304/13 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 27 listopada 2013 r. zmieniającą uchwałę nr XI/80/11 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 28 września 2011 r.

Podjęcie wyżej wymienionych uchwał miało na celu ustalenie granic obszaru objętego zmianą planu miejscowego zgodnych z granicami geodezyjnymi działki objętej opracowaniem.

Do projektu zmiany planu miejscowego sporządzona została, prognoza oddziaływania na środowisko, prognoza skutków finansowych oraz przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno – architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego oraz w terminie składania uwag wyznaczonym po zakończeniu okresu wyłożenia osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły uwag.

Mając na uwadze iż procedura sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z trybem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za zasadne.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Brodno**

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Brodno oraz w terminie składania uwag, wyznaczonym po zakończeniu okresu wyłożenia, osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły uwag.

W związku z powyższym odstępuje się od rozstrzygnięcia.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Brodno  
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz  
zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) stanowią zadania własne gminy.

Finansowanie inwestycji z zakresu utrzymania i budowy niezbędnej infrastruktury technicznej będzie się odbywało z budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno – prywatne na podstawie porozumień zawartych z innymi podmiotami.

Przewidywanymi źródłami finansowania poprzez gminę będą: dochody własne gminy, dotacje, fundusze Unii Europejskiej, pożyczki preferencyjne, udział innych podmiotów.