

Uchwała Nr XXVII/216/16
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 2 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jugowiec.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) oraz uchwały Nr XII/86/15 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jugowiec uchwała się, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jugowiec, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska (Uchwała Nr XLIII/375/14 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 27 sierpnia 2014 r. ze zm.), o granicach określonych na rysunku planu, zwaną dalej planem.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
 - 1) załącznik nr 1 – część graficzna – rysunek planu 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy, posiadający kalenicę oraz dwie, wzajemnie symetryczne pod względem kąta nachylenia, główne połacie dachowe, nachylone pod kątem od 38° do 45°;
- 2) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce postojowe dla samochodu osobowego, w tym zaopatrzonego w kartę parkingową;
- 3) 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;

- 4) niskoemisyjnym lub nieemisyjnym źródle ciepła: należy przez to rozumieć źródło ciepła o sprawności nie mniejszej niż 80%, oparte na spalaniu paliw stałych, ciekłych i gazowych, a także ciepło wytworzone z energii elektrycznej, energii odnawialnej oraz pochodzące z sieci ciepłowniczej;
- 5) obiektach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć urządzenia terenowe, obiekty, budynki i lokale użytkowe przeznaczone do celów sportowych i rekreacyjnych;
- 6) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem;
- 8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu oraz wysokość innego obiektu budowlanego, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, mierzoną od poziomu terenu w miejscu jego posadowienia do najwyższego położonego punktu lub punktu konstrukcji tego obiektu;
- 9) zabudowie mieszkaniowo-usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową, nie określa się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową i usługową na działce budowlanej, dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i usługowej w tym samym budynku;
- 10) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki i lokale użytkowe o funkcjach: kultury, nauki, oświaty i rozrywki, kultu religijnego, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji, bezpieczeństwa publicznego, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, handlu, gastronomii i usług (jak sklepy, bary, restauracje, obiekty biurowe i konferencyjne, usługi rzemiosła typu zegarmistrz, fryzjer, szewc, usługi związane z działalnością twórczą i projektową) oraz obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową.

§ 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) strefa ochrony konserwatorskiej B;
- 5) symbol identyfikujący teren.

§ 4.

Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się:
 - a) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji,

- b) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wynikających z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych planem,
 - c) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
 - d) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - e) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem (parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości),
 - f) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
 - g) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) obowiązuje:
- a) zakaz podejmowania działań mogących negatywnie oddziaływać na zasoby wodne Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 Subzbiornik Prochowice–Środa Śląska, zgodnie z przepisami o gospodarowaniu wodami,
 - b) zakaz budowy ogrodzeń, od strony dróg, placów i innych miejsc publicznych, o przęsłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - c) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) dopuszcza się:
- a) usytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z uwzględnieniem określonych w planie linii zabudowy,
 - b) budowę obiektów i urządzeń budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę, związanych z przeznaczeniem terenu;
- 4) wskazuje się tereny o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, określonym przepisami o ochronie środowiska:
- a) teren 1U/US zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - b) teren 1MNU zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się:
 - a) systemy komunikacji, w tym dojścia, dojazdy, place, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe,
 - b) systemy infrastruktury technicznej, w tym elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłe i telekomunikacyjne;
- 2) usytuowanie systemów, o których mowa w pkt 1, nie może naruszać przepisów odrębnych;
- 3) warunki powiązań z układem zewnętrznym:

- a) układ komunikacyjny: przez system dróg publicznych,
- b) sieci infrastruktury technicznej: przez zbiorcze przewody i systemy sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dojazd: z przyległych dróg;
- 5) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, nie pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni: do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a także powierzchniowo, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub zbiorników na wodę;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej oraz energii promieniowania słonecznego, przy czym instalację ogniw fotowoltaicznych dopuszcza się wyłącznie na dachach budynków;
- 9) zaopatrzenie w ciepło do celów bytowych: ze źródeł ciepła o sprawności nie mniejszej niż 80%, opartych na spalaniu paliw stałych, ciekłych i gazowych, a także ciepło wytworzone z energii elektrycznej, energii odnawialnej oraz pochodzące z sieci ciepłowniczej;
- 10) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych: z sieci gazowej lub instalacji zbiornikowych na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 11) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) określa się strefę ochrony konserwatorskiej B, przedstawioną na rysunku planu;
- 2) przedmiotem ochrony w strefie ochrony konserwatorskiej B, o której mowa w pkt 1, jest historyczny układ ruralistyczny;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej B, o której mowa w pkt 1, ustala się:
 - a) nakaz zachowania historycznych cech oraz elementów układu ruralistycznego, w tym przebiegu dróg i zasad kształtowania zabudowy,
 - b) nakaz uwzględnienia, przy budowie lub przebudowie obiektów budowlanych, historycznych cech oraz elementów układu ruralistycznego, o których mowa w lit. a,
 - c) zakaz budowy obiektów i urządzeń budowlanych zniekształcających historyczny układ ruralistyczny i kolidujących z historycznym krajobrazem kulturowym;
- 4) obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) przedmiotem ochrony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w pkt 4, są zabytki archeologiczne;
- 6) w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w pkt 4, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7.

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

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 8.

Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) teren 1MNU:

- a) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- b) forma zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca,
- c) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,6,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i usługowy: 10 m,
 - budynek garażowy i gospodarczy: 6 m,
 - inne obiekty budowlane: 3 m,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 2 na 1 mieszkanie i 1 na każde 40 m² powierzchni handlu, gastronomii i usług (lecz nie mniej niż 1 na 1 lokal użytkowy), w tym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie jak dla dróg publicznych, urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku budowy budynku mieszkalnego, obiektu handlu, gastronomii i usług lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
- h) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- i) gabaryty obiektów: określone przez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- j) geometria i pokrycie dachu:
 - budynek mieszkalny, budynek mieszkalno-usługowy i budynek usługowy: stromy, dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglonym,
 - budynek garażowy i gospodarczy: stromy, dachówka ceramiczna lub cementowa oraz blacha dachówkopodobna w kolorze matowym ceglonym,
 - inne obiekty budowlane: każdy typ dachu,
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, z wyjątkiem wydzieleni dla obiektów i systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: 1000 m²,

- l) kolorystyka ścian zewnętrznych (odcień): biały, beżowy, szary, ceglasty,
- m) wykończenie ścian zewnętrznych: tynk, cegła;
- 2) teren 1U/US:
- a) przeznaczenie:
- teren zabudowy usługowej,
 - obiekty sportu i rekreacji,
 - teren przeznaczony jest na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,8,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na każde 50 m² powierzchni handlu, gastronomii i usług (lecz nie mniej niż 1 na 1 lokal użytkowy), w tym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie jak dla dróg publicznych, urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku budowy obiektu handlu, gastronomii i usług lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
- g) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- h) gabaryty obiektów: określone przez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- i) geometria dachu:
- budynek usługowy, budynek przeznaczony do celów sportowych i rekreacyjnych, budynek garażowy i gospodarczy: stromy, dachówka ceramiczna lub cementowa oraz blacha dachówkopodobna w kolorze matowym ceglastym,
 - inne obiekty budowlane: każdy typ dachu,
- j) kolorystyka ścian zewnętrznych (odcień): biały, beżowy, szary, ceglasty,
- k) wykończenie ścian zewnętrznych: tynk, cegła;
- 3) teren 1KDD:
- a) przeznaczenie: teren drogi klasy dojazdowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren 1KDW:
- a) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 9.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

§ 10.

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

Przewodniczący Rady