

UCHWAŁA NR XVI/116/15
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ
z dnia 28 października 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Lipnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz w związku z Uchwałą Nr XLI/357/14 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lipnica, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska (zatwierdzonego uchwałą Nr XLIII/375/14 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 27 sierpnia 2014 r., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Dolnośląskiego nr 4/2015 z dnia 8 czerwca 2015 r.), Rada Miejska w Środzie Śląskiej uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lipnica, zwaną dalej zmianą planu.
2. Granice obszaru objętego zmianą planu oznaczono na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią zmiany planu są:
 - 1) rysunek zmiany planu w skali 1: 1000, stanowiący **załącznik nr 1**;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu, nieuwzględnionych przez Burmistrza Środy Śląskiej stanowiący **załącznik nr 2**;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiący **załącznik nr 3**.

§ 2.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** - wyodrębniony obszar o ustalonym przeznaczeniu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, dla którego obowiązują jednakowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) **przeznaczenie terenu** - przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku, zakaz przekraczania nieprzekraczalnych linii zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, ogrodzeń, elementów konstrukcyjnych i architektonicznych takich jak: wykusze, schody zewnętrzne, balkony;
- 4) **wysokość zabudowy** – wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budownictwa lub wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami, mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu lokalizacji obiektu budowlanego do najwyższej położonego punktu jego konstrukcji;
- 5) **urządzenia infrastruktury technicznej** – ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 6) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – wyrażony w procentach udział terenu biologicznie czynnego, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa, w powierzchni działki budowlanej;
- 7) **nośnik reklamy** - wolnostojące, związane z gruntem urządzenia reklamowe lub urządzenia reklamowe posiadające samodzielną konstrukcję nośną, a także tablice reklamowe na ścianach budynków i innych obiektach budowlanych, służące prezentacji reklamy lub informacji o działalności prowadzonej na działce budowlanej w jakiegokolwiek postaci;

- 8) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°.

§ 3.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W zmianie planu nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak przestrzeni publicznych w obszarze objętym zmianą planu;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na ich niewystępowanie w granicach obszaru objętego zmianą planu.

§ 4.

1. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu tożsama ze strefą ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń zmiany planu.

§ 5.

1. W granicach opracowania zmiany planu wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1RM, dla którego:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży;
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej;
 - c) dróg wewnętrznych i miejsc postojowych;
 - d) zieleni urządzonej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamy;
- 3) wymóg, by przyjęte rozwiązania w zakresie kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych na elewacjach, stosowanych pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji i dachów zapewniały spójność architektoniczną całemu budynkowi i zespołowi budynków

- w granicach działki budowlanej;
- 4) kolorystykę elewacji budynków: jasną, w pastelowych odcieniach;
 - 5) kolorystykę dachów: czerwień, brąz, odcienie szarości;
 - 6) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding";
 - 7) zakaz lokalizowania garaży, budynków gospodarczych oraz budynków inwentarskich w formie blaszanych kontenerów.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntu i wód gruntowych;
- 3) wymóg zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenu ze sposobu rolniczego na budowlany - wymóg przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych w celu spełnienia nowych warunków hydrologicznych, tak aby nie wpływały niekorzystnie na tereny sąsiednie;
- 5) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w tym przepisów prawa miejscowego;
- 6) obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 7) ochronę zasobów wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 "Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska".

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych obejmującą cały obszar objęty zmianą planu, w granicach której w zakresie prowadzenia wszelkich działań związanych z robotami ziemnymi oraz zmianą charakteru dotychczasowej działalności, obowiązują wymogi przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

5. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i inwentarskich: 10,0 m;
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży: 8,0 m;
 - c) dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: 10,0 m;
- 7) geometria dachu:
 - a) dachy budynków mieszkalnych i inwentarskich: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
 - b) dachy budynków pozostałych: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i sposób ich realizacji:
 - a) dla mieszkańców: 1 miejsce postojowe na mieszkanie;
 - b) ustala się obowiązek urządzenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczonych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ruchu drogowego;
 - c) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy realizować w formie niezadaszonych miejsc postojowych lub zamkniętych garaży;

- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od istniejących dróg dojazdowych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m².

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki dla zabudowy zagrodowej: 3000m²;
 - b) minimalną szerokość frontu działki – 25 m;
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 80° a 100°;
- 3) wymogu pkt 2 nie stosuje się dla działek wydzielanych cele infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu z dróg publicznych oraz wewnętrznych przylegających do obszaru zmiany planu;
- 2) możliwość realizacji dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku zmiany planu o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) **zaopatrzenia w wodę:** z gminnej sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody;
- 3) **odprowadzanie ścieków:** do sieci kanalizacyjnej, indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) **odprowadzania wód opadowych i roztopowych:** na powierzchnie biologicznie czynne w granicach działki budowlanej lub do zbiorników retencyjno-odparowujących;
- 5) **zaopatrzenie w energię elektryczną:** z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;
- 6) **zaopatrzenie w gaz:** z rozdzielczej sieci gazowej. Do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie z butli i zbiorników lokalizowanych na działce;
- 7) **zaopatrzenie w ciepło:** z indywidualnych źródeł ciepła z możliwością stosowania ekologicznych i odnawialnych źródeł energii;
- 8) **gospodarowanie odpadami** zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w tym przepisów prawa miejscowego.

§ 6

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30 %.

§ 7.

Traci moc uchwała nr XXXV/300/09 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 26 sierpnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lipnica w granicach objętych zmianą planu.

§ 8.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

§ 9.

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