

**UCHWAŁA NR XVI/115/15  
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ  
z dnia 28 października 2015 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi  
Ogrodnica**

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/356/14 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ogrodnica, 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 Ogrodnica, 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 mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budownictwa lub wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami, mierzona 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 zmiany 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) szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego;
- 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 „B” oraz strefą ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV;
- 5) 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 mieszkaniowo – usługowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1MNU, dla którego:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi lokalizowane w lokalu wyodrębnionym w budynku mieszkalnym lub w odrębnym budynku usługowym;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków gospodarczych, garaży wolnostojących,
  - 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) możliwość lokalizowania nośników reklamy związanych wyłącznie z prowadzoną na działce działalnością gospodarczą w postaci szyldów o powierzchni nie większej niż 4 m<sup>2</sup> umieszczanych na elewacji frontowej;
- 4) wymóg, by przyjęte rozwiązania w zakresie kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych na elewacjach, stosowanych pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji i dachów zapewniały spójność architektoniczną całości budynków i zespołowi budynków w granicach działki budowlanej;
- 5) kolorystykę elewacji budynków: jasną, w pastelowych odcieniach;
- 6) kolorystykę i rodzaj pokrycia dachów:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, matowym,
  - b) budynków pozostałych: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, matowym lub inne pokrycie matowe w kolorze czerwonym;
- 7) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding";
- 8) zakaz lokalizowania garaży oraz budynków gospodarczych w formie blaszanych kontenerów;
- 9) zakaz lokalizowania wolnostojących silosów.

## **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 urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i ziemi;
- 3) wymóg zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 4) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w tym przepisów prawa miejscowego;
- 5) obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 6) 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:**

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej „B” tożsamą z obszarem historycznego układu ruralistycznego miejscowości, obejmującą cały obszar objęty zmianą planu;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych obejmującą cały obszar objęty zmianą planu;
- 3) na obszarze, o którym mowa w ust. 2 dla inwestycji wymagających robót ziemnych ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 9,0 m,
  - b) dla budynków gospodarczych oraz garaży: 8,0 m,
  - c) dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: 9,0 m;
- 7) geometria dachu:

- a) dachy budynków mieszkalnych i usługowych: dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
  - b) dachy budynków pozostałych: dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° 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) dla klientów usług: 1 miejsce postojowe dla 40,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) 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,
  - d) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy realizować w formie niezadaszonych miejsc postojowych lub zamkniętych garaży;
- 9) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od istniejącej drogi dojazdowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
  - a) minimalną wielkość działki: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki: 20 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 na cele infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej.

#### **7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu , w tym zakazu zabudowy:**

- 1) ustala się pas technologiczny od napowietrznej linii energetycznej SN , w odległości po 6,0 m od osi linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu, w granicach którego obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej lub jej skablowania ograniczenia zawarte w pkt 1 nie obowiązują.

#### **8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:**

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu poprzez drogę publiczną dz. nr 35 znajdującą się poza obszarem opracowania zmiany planu;
- 2) możliwość realizacji dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku zmiany planu o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

#### **9. 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 VII/37/11 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ogrodnica 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.