



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 6 marca 2015 r.

Poz. 982

### UCHWAŁA NR VI/38/15 RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ

z dnia 25 lutego 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rakoszyce**

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 uchwałami Nr XXVIII/246/13, Nr XXVIII/248/13, Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rakoszyce, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Środa Śląska, uchwalonego uchwałą Nr XLIII/375/14 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 27 sierpnia 2014 r., uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia dla całego obszaru objętego zmianą planu**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rakoszyce, zwaną dalej planem.

2. Przebieg granic obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, z podziałem na części:

- 1) załącznik nr 1.1 – obszar objęty uchwałą Nr XXVIII/246/13 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rakoszyce;
- 2) załącznik nr 1.2 – obszar objęty uchwałą Nr XXVIII/248/13 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rakoszyce.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 2, stanowiący **załącznik nr 1**, z podziałem na części: 1.1 i 1.2;
- 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 występowania na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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) zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia;
- 5) 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 budowli; 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) symbol identyfikacyjny terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, równoznacznej z obszarem historycznego układu ruralistycznego miejscowości, ujętym w ewidencji zabytków;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych – równoznacznej z obszarem ujętym w ewidencji zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

**§ 6. 1.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) MNU – zabudowa mieszkaniowo - usługowa;
- 2) U – usługi nieuciążliwe.

2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania terenu zapewniających prawidłowe korzystanie z terenów zgodnie z ich przeznaczeniem jak miejsca postojowe dla samochodów, zieleń, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane.

3. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, krajobrazu oraz kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenu 1-MNU jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

- 2) obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” wymagającego szczególnej ochrony, w związku z powyższym na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji składowisk odpadów niebezpiecznych i innych;
- 3) ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki obiektów budowlanych, z wyłączeniem kolorystyki urządzeń reklamowych, o których mowa w pkt 5.
- 4) ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń, których wypełnienie stanowią prefabrykowane elementy betonowe;
- 5) ustala się następujące zasady sytuowania urządzeń reklamowych:
  - a) dopuszcza się sytuowanie urządzeń reklamowych na budynkach;
  - b) dopuszcza się sytuowanie wolno stojących urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem ustaleń § 8 pkt 1 lit a);
  - c) dla wolno stojących urządzeń reklamowych ustala się maksymalną powierzchnię reklamową do 2 m<sup>2</sup> i maksymalny wymiar pionowy do 3 m mierzony od poziomu terenu przy urządzeniu do jego najwyższego punktu;
  - d) dla urządzeń reklamowych umieszczonych na budynkach ustala się maksymalną, łączną powierzchnię reklamową do 4 m<sup>2</sup> mierzoną dla jednego budynku.

**§ 8.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, równoznaczną 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, wolno stojących urządzeń reklamowych, 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;
- 2) 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.

**§ 9.** 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°.

**§ 10.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych;
- 2) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez przyległe tereny komunikacji publicznej i wewnętrznej położone poza granicą obszaru objętego planem;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem z przyległych dróg publicznych oraz z przyległych dróg wewnętrznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) szczegółowe ustalenia dotyczące dróg, o których mowa w pkt 1 sformułowane w ustaleniach Rozdziału 2.
- 5) w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji ustala się:
  - a) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe lub jako miejsca postojowe w budynkach;
  - b) minimalną ilość stanowisk postojowych dla samochodów dla poszczególnych terenów określono w zależności od potrzeb w ustaleniach Rozdziału 2.

c) minimalna ilość stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11. 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; dopuszcza się zaopatrzenie z ujęć indywidualnych wyłącznie do celów gospodarczych lub technologicznych.
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej; dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych 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.

2. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile ustalenia Rozdziału 2 nie stanowią inaczej oraz sytuowanie tych urządzeń i sieci nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 12. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-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) budynki należy realizować wyłącznie jako wolno stojące;
- 2) liczba nadziemnych kondygnacji dla budynków mieszkaniowych, usługowych i mieszkaniowo - usługowych nie może być większa niż 2 kondygnacje, licząc łącznie z poddaszem;
- 3) dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków gospodarczych i garaży;
- 4) wymiar pionowy elewacji mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może przekraczać:
  - a) 10 m dla budynków mieszkaniowych, usługowych i mieszkaniowo - usługowych;
  - b) 6 m dla budynków gospodarczych i garaży;
- 5) pionowy wymiar budowli mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu nie może przekraczać 10 m;
- 6) obowiązują dachy symetryczne dwuspadowe lub dachy naczółkowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 38 do 45 stopni, kryte matową dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od wschodniej granicy obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;
- 4) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 5) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 10 m.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się obowiązek realizacji stanowisk postojowych w liczbie:

- 1) co najmniej 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych na 1500 m<sup>2</sup>.

**§ 13. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-U** ustala się następujące przeznaczenie terenu: usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy:

- 1) liczba nadziemnych kondygnacji 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 9 m;
- 4) obowiązują dachy symetryczne dwuspadowe lub dachy naczółkowe, o nachyleniu połąci dachowych pod kątem od 38 do 45 stopni, kryte matową dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu, odpowiednio:
  - a) w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej nr 346, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem;
  - b) w odległości 6 m od północno-wschodniej granicy obszaru objętego planem;
- 2) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%;
- 4) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 5) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6 m.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się obowiązek realizacji co najmniej 1 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz sytuowania wolno stojących urządzeń reklamowych.

6. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym).

**Rozdział 3.**  
**Ustalenia końcowe**

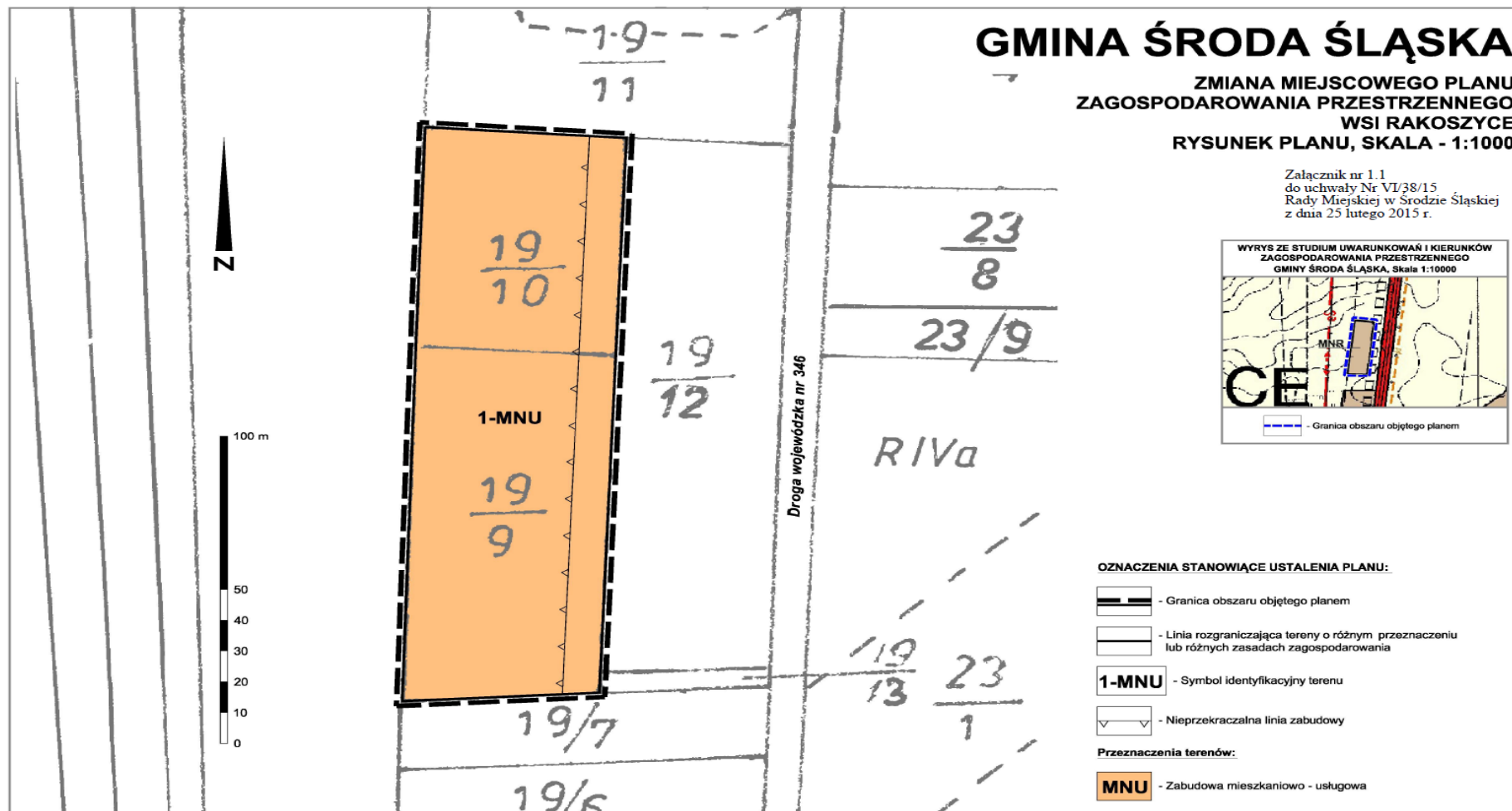
§ 14. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) w wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem.

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

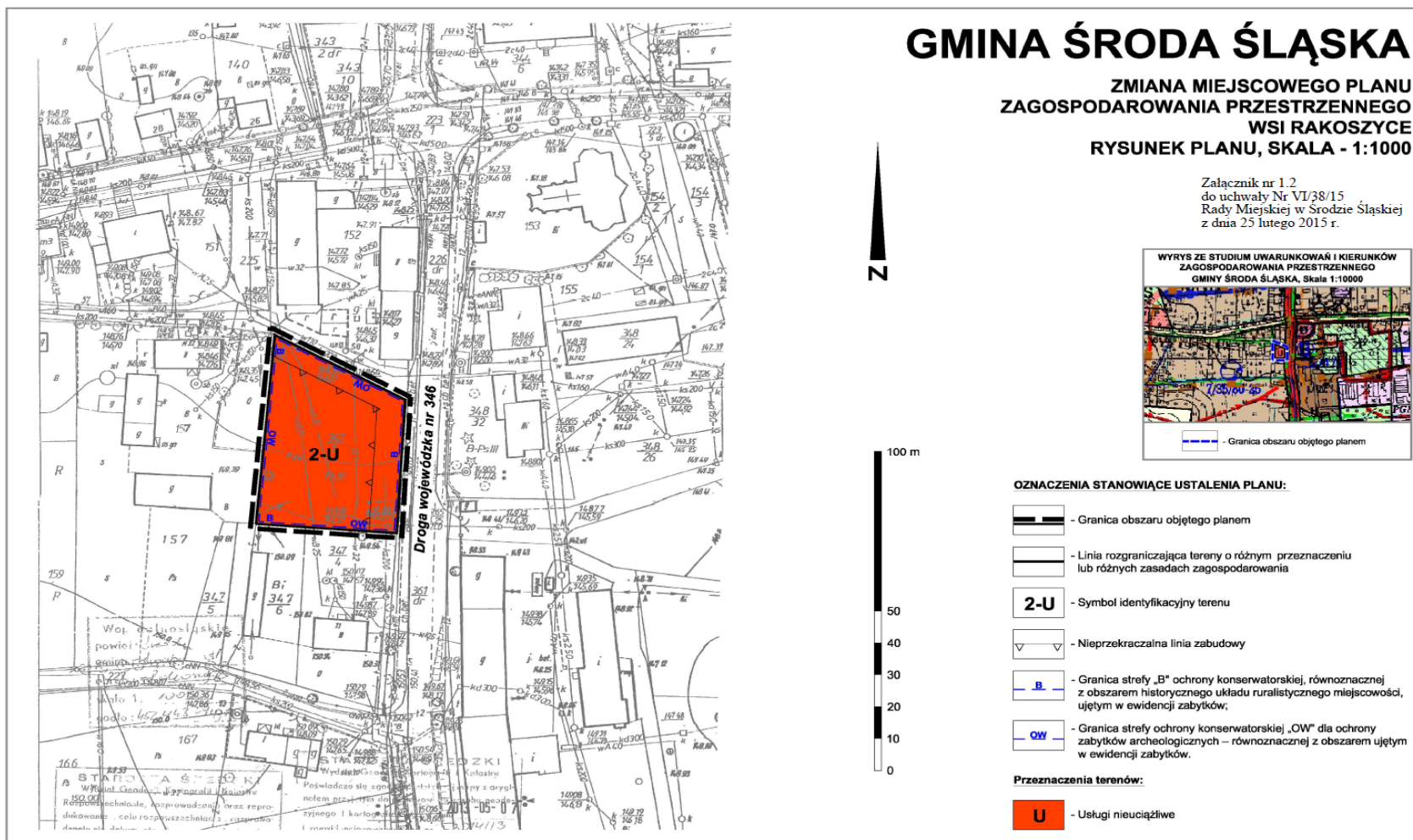
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*K. Grabowiecki*

Załącznik Nr 1.1 do uchwały Nr VI/38/15 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 lutego 2015 r.



Załącznik Nr 1.2 do uchwały Nr VI/38/15 Rady  
Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 lutego 2015 r.





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/38/15 Rady  
Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 lutego 2015 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rakoszyce 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/38/15 Rady  
Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 lutego 2015 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rakoszyce 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.