

z dnia 26 września 2012 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr III/8/10 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 29 grudnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczepanów w obrębie geodezyjnym po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska, uchwalonego uchwałą Nr XVII/128/12 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 29 lutego 2012 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwana dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1: 2 000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. 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 potrzeby wyznaczenia takich przestrzeni;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 2. Integralną częścią uchwały są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 2000 stanowiący **załącznik nr 1** ;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące **załącznik nr 2** ;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące **załącznik nr 3** .

§ 3. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów.

§ 4. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem nr 1;
- 2) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia - w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych nie będących obiektami małej architektury oraz uzbrojeniem terenu.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa „OW” ochrony zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się - ochrony wymaga historyczny krajobraz kulturowy miasta Środa Śląska - ewentualne napowierzchniowe elementy infrastruktury technicznej należy projektować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych.

2. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) cały obszar objęty planem położony jest w obrębie GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska”, w którego strefie zasilania obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się - w strefie „OW” ochrony zabytków archeologicznych, dla robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się na terenach rolniczych, oznaczonych symbolem R, zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem uzbrojenia terenu i inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o ile przepisy odrębne tego nie wykluczają.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) uzbrojenie terenów budowlanych powinno wyprzedzać realizację zabudowy i musi być skoordynowane z budową kompleksową sieci uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu, na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci kolidujących z planowanym zainwestowaniem.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,

- b) budowę sieci wodociągowej w sposób zapewniający ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe;
- 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:
- a) odprowadzenie ścieków do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej,
  - b) wymóg wstępnego oczyszczania ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej w oczyszczalniach zakładowych, zlokalizowanych na terenach własnych inwestora,
  - c) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków, stosownie do potrzeb, zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe z terenów zabudowanych i utwardzonych,
  - b) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
  - c) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. b;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - b) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych w zależności od potrzeb,
  - c) zakaz budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz - zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej, gazu i odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U:

- 1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 4000m<sup>2</sup>,
- 2) szerokość frontu działek co najmniej 40m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

**§ 12. 1.** Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1P/U do 3P/U ustala się przeznaczenie:

- 1) obiekty produkcyjne, składy i magazyny (w tym biogazownie),
  - 2) zabudowa usługowa.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 4000m<sup>2</sup>,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 3,0,
  - c) co najmniej 10% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - d) wysokość budynków nie może przekraczać 20 m,
  - e) dopuszcza się urządzenia techniczne nie wyższe niż 25 m,
  - f) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
  - g) na elewacjach wymóg stosowania stonowanych pastelowych barw,
  - h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 0,5 stanowiska na 1 miejsce pracy oraz 1 stanowisko na 40m<sup>2</sup> p. u. usług,
  - i) place składowe i manewrowe na terenie własnym;
- 2) w zakresie linii zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg w odległościach:
    - 10m od linii rozgraniczającej IKDW,
    - 10m od linii rozgraniczającej drogę - dz. nr 775/2 dr.,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej rów - dz. nr 783w.;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
  - a) odległość zabudowy od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wymóg osłonięcia placów składowych od strony dróg,
  - c) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
  - d) zakaz budowy prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
  - e) wzdłuż dróg zakaz lokalizacji wielkogabarytowych tablic reklamowych.

§ 13. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 1R i 2R ustala się przeznaczenie na tereny rolnicze.

§ 14. 1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem IKDW ustala się przeznaczenie na drogę wewnętrzną.


2. Na terenie, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

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

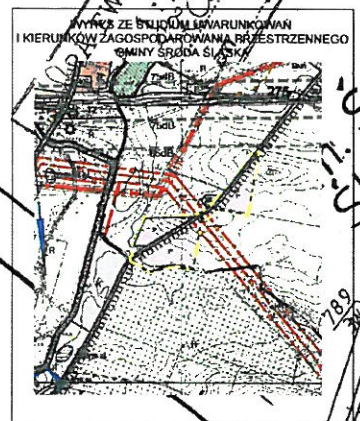
Przewodniczący Rady Miejskiej:  
Z. Sozański

PRZEWODNICZĄCY RADY  
  
Z. Sozański

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SZCZEPANÓW



Załącznik nr 1  
do uchwały nr XXIII/185/12  
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej  
z dnia 26 września 2012r.



## LEGENDA:

### OZNACZENIA OGÓLNE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICA OBRĘBU WSI
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

### USTALENIA REGULACYJNE

- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

### STRUKTURA FUNKCYJNALNO - PRZESTRZENNA

- P/U TERENY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWE
- R TERENY ROLNICZE

### KOMUNIKACJA

- KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

### OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- STERFA "OW" OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- NAPONIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN

ŚRODA ŚLĄSKA

RYSUNEK PLANU	Temat
Skala 1:2000	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SZCZEPANÓW

PRZEWODNIK RADY

Zbigniew Szustowski

ROSTA SPOŁ. Z O.O.  
 Geodeta Korrespondent Katoliny  
 sporządził niniejsze mapy z uwzględnieniem  
 to pozostawiamy sobie prawo  
 tego w dniu 26.09.2012  
 2012

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/185/12  
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej  
z dnia 26 września 2012 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SZCZEPANÓW**


Ze względu na brak uwag, wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Miejska w Środzie Śląskiej nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647).

PRZEWODNICZĄCY RADY  
  
Dzień w Środzie Śląskiej

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/185/12  
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej  
z dnia 26 września 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY  
ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczepanów nie wystąpią inwestycje stanowiące zadania własne gminy.

PRZEWODNICĄCY RADY  
  
Zbigniew Gajda

## Uzasadnienie

### do uchwały Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczepanów

Podstawą do podjęcia prac nad ww. planem miejscowym była uchwała Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej Nr III/8/10 z dnia 29 grudnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczepanów.

Ze względu na położenie obszaru opracowania w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych oraz w pobliżu komunalnej oczyszczalni ścieków, przewiduje się przeznaczenie terenów na obszarze objętym planem na obiekty produkcyjne, składy i magazyny (w tym biogazownię) oraz zabudowę usługową.

Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.).

Sporządzona do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie przyczyni się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko.

Projekt planu po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 10 sierpnia 2012 r. do 31 sierpnia 2012 r. W dniu 29 sierpnia 2012 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu i do prognozy oddziaływania na środowisko.

W związku z uchwaleniem planu miejscowego nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej Nr XVII/128/12 z dnia 29 lutego 2012 r.

Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Miejską.