

**Uchwała Nr XXII/175/08  
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej  
z dnia 27 sierpnia 2008 roku**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi Szczepanów w obrębie geodezyjnym, obejmującej obszar działek nr 224/2, 225,  
226/1, 888 i fragmentu działki nr 725**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku, Nr 142 póź. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, póź. 717 ze zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały nr III/22/06 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 28 grudnia 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczepanów, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska,

**Rada Miejska uchwała, co następuje:**

§ 1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczepanów w obrębie geodezyjnym, obejmującą obszar działek nr 224/2, 225, 226/1, 888 i fragment działki nr 725.

2. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik, na którym określono granice obszaru objętego planem oraz ustalenia w formie graficznej. Na rysunku przepisy obowiązują w zakresie oznaczeń określonych jako „Ustalenia planu”.

3. Wymagane art. 20 ust. 1 ustawy, rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej.

- 1) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - nie zostało dokonane, ponieważ po wyłożeniu go do publicznego wglądu, nie złożono żadnych uwag,
- 2) o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - nie nastąpiło, z uwagi na nie przewidywanie takich inwestycji.

§ 2

Przedmiot ustaleń planu jest zgodny z wymogami art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem nie występujących na tym obszarze zagadnień związanych z:

- wymaganiami wynikającymi z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- określeniem granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 3

Następujące określenia stosowane w tekście uchwały oznaczają:

- 1) *ustawa* - ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, póź. 717 z późn. zm.),
- 2) *plan* - ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar o którym mowa w § 1 ust. 1 uchwały,
- 3) *uchwała* - niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej,
- 4) *rysunek planu* - rysunek planu obejmujący cały obszar planu, opracowany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do uchwały,
- 5) *studium* - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska,

- 6) *przeznaczenie dopuszczalne* - funkcje inne niż podstawowe, które na określonych warunkach, nie mogą zajmować więcej niż 30 % powierzchni objętej planem,
- 7) *przepisy odrębne* - aktualne w momencie zatwierdzania niniejszej uchwały przepisy ustaw oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 8) *wskaźnik zabudowy działki* - wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na działce, do powierzchni całej działki,
- 9) *wskaźnik intensywności zabudowy* - stosunek sumy powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków do powierzchni terenu działki,
- 10) *nieprzekraczalną linię zabudowy* - linię ograniczającą teren, na którym dopuszczalna jest usytuowanie zabudowy; wzdłuż przyległych ulic, elewacje budynków winny być równoległe i prostopadłe do jej osi,
- 11) *obowiązujące linie zabudowy* - linie na których należy sytuować frontową ścianę budynku; linie te mogą być przekroczone przez okapy, gzymsy, balkony, oraz schody zewnętrzne i pochylnie na poziom posadzki parteru,
- 12) *usługach lokalnych* - należy przez to rozumieć funkcje usługowe związane z codzienną obsługą mieszkańców, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania, zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa, / np. drobny handel, mała gastronomia, rzemiosło usługowe/.

#### § 4

1. Tereny objęte planem - wg symboli oznaczonych na rysunku planu, przeznacza się pod:
- MN** - zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną,
  - ZP** - zieleń parkową z obiektami rekreacyjnymi i usługowymi,
  - KDW** - ulicę wewnętrzną,
  - EE** - urządzenia elektroenergetyczne,
  - WS** - wody powierzchniowe.
2. Jako funkcje dopuszczalną można przewidzieć usługi lokalne, wbudowane do budynku mieszkalnego, o wielkości nie przekraczającej 30% ogólnej powierzchni użytkowej. Działalność związana z funkcją usługową nie może powodować uciążliwości sięgającej poza granice tej działki budowlanej oraz być sytuowana poza budynkiem mieszkalnym.

#### § 5

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Obszar objęty planem położony jest peryferyjnie, poza skupiskiem zabudowy wsi, a przez to projektowana zabudowa winna być kompozycyjnie zintegrowana w jednorodny kompleks przestrzenny. Uwzględniając szczególne wartości przestrzenno - krajobrazowe tego obszaru, eksponowane z drogi powiatowej oraz położenie w granicach projektowanego Lubiąsko - Głogowskiego Parku Krajobrazowego, zabudowa winna cechować się wysokimi walorami estetycznymi oraz wkomponowaniem w istniejące elementy krajobrazu naturalnego.

2. Dla zapewnienia uwarunkowań określonych w ust. 1 należy bezwzględnie zachować ustalenia dotyczące:

- 1) układu przestrzennego projektowanej zabudowy oraz usytuowania kalenic połączy dachowych określonych na rysunku planu,
- 2) zasad kształtowania architektury
- 3) zagospodarowanie zielenią ozdobną terenów położonych pomiędzy budynkami a przyległymi ulicami,
- 4) na działkach wzdłuż przyległej ulicy KL posadzić żywopłoty formowane, nie przekraczające wysokości 2,0 m
- 5) zakazu stawiania reklam.

#### § 6

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska naturalnego.

1. Obszar objęty miejscowym planem znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 319 „Zbiornika Prochowice - Środa Śląska”, który wymaga szczególnej ochrony. Ustala się obowiązek zabezpieczenia podłoża gruntowego przed zanieczyszczeniami, a w szczególności prawidłowej budowy i eksploatacji urządzeń asenizacji odpadów płynnych i stałych.

2. Na rysunku planu oznaczono adaptowane urządzenie melioracji wodnych szczegółowych - rów melioracyjny o nr R-M2. Wzdłuż górnych krawędzi rowu melioracyjnego należy pozostawić wolny od wszelkiej zabudowy pas terenu o szerokości min. 4 m, niezbędny do wykonywania prac konserwatorskich. Nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej rowu melioracyjnego, chroniącego przed zanieczyszczeniami.

Projektowane inwestycje powinny uwzględniać istniejące urządzenia melioracyjne i zapewniać ich prawidłowe funkcjonowanie. W wypadku konieczności przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych, działania w tym zakresie na etapie projektu budowlanego należy uzgodnić z administratorem urządzeń. Zapewnienie utrzymania prawidłowej eksploatacji systemu drenażowego należy do obowiązku poszczególnych właścicieli działek.

3. Przed podjęciem robót ziemnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie wykorzystanie jej na cele biologiczne.

4. Zgodnie z art. 114 ust. 1 ustawy dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska ( Dz. U. Z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zm.), dopuszczalne poziomy hałasu, należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, uwzględniając ustalone w planie przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, jednorodziną.

## § 7

Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, obszar planu znajduje się w zasięgu projektowanego Lubiąsko - Głogowskiego Parku Krajobrazowego. Obiekty budowlane powinny być wkomponowane w krajobraz, zgodnie z ustaleniami określonymi na rysunku planu. Ukształtowaniem architektonicznym należy nawiązać do lokalnej, historycznej tradycji w zakresie skali, bryły gabarytów, geometrii dachów, materiałów budowlanych i kolorystyki, których generalne zasady przedstawiono w § 9 planu.

2. Ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych, obejmującą cały obszar objęty planem. Istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych. Obowiązuje wymóg uzgadniania z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie prac ziemnych, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone muszą być przez uprawnionego archeologa. Powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę. Dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

## § 8

### Zasady zagospodarowania terenów zabudowy.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, jednorodzinne, w zabudowie wolnostojącej, należy podzielić na działki budowlane, o wielkości w granicach od 1000 m<sup>2</sup> – 1500 m<sup>2</sup>. Zaleca się podział wg zasad określonych na rysunku planu. Szerokość działek, licząc na linii zabudowy od ulicy, nie może być mniejsza niż 25m.

2. Wskaźnik zabudowy działki nie może przekroczyć wielkości: 0,20.

3. Intensywność zabudowy nie może przekroczyć wskaźnika : 0,35 .

4. Wielkość powierzchni biologicznie czynnej winna wynosić co najmniej 50 %.

5. Nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy wzdłuż ulic określono na rysunku planu. Obowiązujące linie zabudowy przebiegają 7,0 m od linii rozgraniczającej ulicy.

6. Obowiązuje usytuowanie budynków, określające układ kalenic dachów, przedstawiony na rysunku planu.

7. Na działkach dopuszcza się budowę wolnostojących obiektów gospodarczych, pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy ich nie przekroczy 40 m<sup>2</sup>. Odległość tych obiektów od budynków mieszkalnych musi wynosić co najmniej 10m, licząc od linii przebiegającej równoległe do tylnej ściany budynku mieszkalnego. Dopuszcza się budowę garaży na granicy bocznej działki, z usytuowaniem ich w liniach frontowych zabudowy mieszkaniowej, realizowaną przez obydwu właścicieli.

8. Nie utwardzone części frontowe działek należy zagospodarować zielenią dekoracyjną, różnogatunkową, średniowysoką, częściowo zimozieloną. Zaleca się stosowanie żywopłotów formowanych o wysokości do 2,0m.

9. Wprowadzanie funkcji usługowej do budynku mieszkalnego nie może powodować:

- ponad normatywnego obciążenia środowiska obciążającego działki przyległe,
- uprawnień do lokalizowania na terenie działki pomocniczej zabudowy usługowej.

10. Dla części zachodniej obszaru planu, dopuszcza się dokonanie scalenia i podziału nieruchomości na warunkach określonych w tym paragrafie. Granice terenu objętego scaleniem ustalone zostaną w uchwale Rady Miejskiej, zgodnie z art. 102 ust. 3 ustawy z dnia 21. 08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 roku, Nr 261, póź. 2603 ze zm.).

11. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP** przeznaczony pod zielenią parkową, z możliwością lokalizacji budynku usług rekreacyjnych, jako obiektu wolnostojącego, z dachem stromym, czterospadowym.

## § 9

### Ustalenia parametrów i zasad kształtowania zabudowy.

1. Wysokość zabudowy nie może przekraczać II kondygnacji, wliczając poddasze jako kondygnację. W wypadku podpiwniczenia domu poziom posadzki parteru nie może przekraczać 70 cm w stosunku do przyległego terenu.

2. Uwzględniając brak ustaleń przed zabezpieczeniem obszaru objętego planem, przed wodami powodziowymi, unikać podpiwniczenia budynków.

3. Formą i detalem projektowana zabudowa powinna nawiązywać do architektury tego regionu, bez ograniczeń w zakresie stosowania materiałów. Dachy strome o symetrycznych połaciach, nachylone pod kątem od 37° do 47° kryte dachówkami ceramicznymi lub innymi materiałami dachówko-podobnymi.

4. Elementy małej architektury należy projektować wg zbliżonej koncepcji z dominacją materiałów ceramicznych. Ogrodzenie od frontu : ażurowe o wysokości do 1,5m, z dopuszczeniem cokołów o wysokości do 40 cm, z wykluczeniem prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

Ogrodzenia boczne: wg porozumień właścicieli, za wyjątkiem odcinków od ulicy do linii zabudowy, które wysokością powinny nawiązywać do ogrodzeń frontowych.

5. Dla stacji transformatorowej i budynków gospodarczych ustala się obiekty parterowe, kryte dachami czterospadowymi.

- wysokość budynków gospodarczych nie może przekroczyć 7 m, licząc do górnego poziomu dach,
- dachy strome, czterospadowe, kryte materiałami jak budynki mieszkalne,
- ściany budynków w nawiązaniu do koloru budynku mieszkalnego.

6. W projekcie budowlanym, posadowienie obiektów należy określić w oparciu o szczegółową opinię hydrogeologiczną.

## § 10

Ustalenia w zakresie komunikacji.

1. Powiązanie obszaru planu z układem zewnętrznym komunikacji ogólnodostępnej nastąpi poprzez przyległą od wschodu drogę powiatową nr 2064 D, o warunkach technicznych klasy lokalnej KL . Droga ta nie jest objęta planem, jednak według ustaleń, obowiązującego planu miejscowego wsi Szczepanów, ma zabezpieczoną szerokość pasa drogowego = 15,- m. Plan przewiduje powiązanie dróg wewnętrznych osiedla z tą drogą poprzez trzy połączenia, które należy wykonać w oparciu o Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, póź. 430). Budowa urządzeń infrastruktury technicznej wszelkich obiektów budowlanych na tej drodze obsługujących projektowane budynki - wymaga zgody jej zarządcy.

2. Projektowane na obszarze planu ulice dojazdowe , stanowią drogi wewnętrzne, w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 roku, Nr 19, poz.115 ze. zm.). Zgodnie z art.8, ust. 3 w/w ustawy, finansowanie budowy, przebudowy i utrzymania tych dróg należy do zarządcy określonego przez właścicieli tego terenu. Plan przewiduje 3 rodzaje ulic, o różnych warunkach technicznych:

- **KDW 1**, o szerokości pasa drogowego = 10,0m,
- **KDW 2**, o szerokości pasa drogowego = 8,0m, z końcowym placykiem manewrowym o wymiarach około 15 x 15 m,
- **KDW 3**, o szerokości pasa drogowego 6,0 - 10,0m, która może stanowić ciąg pieszo - jezdny

3. W granicach poszczególnych działek budowlanych należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Jako minimalną liczbę miejsc pod samochody osobowe, należy dla domu jednorodzinnego przewidzieć 2 stanowiska.

## §11

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę przewidzieć z wodociągu grupowego Średzkiej Wody Sp. o.o. . Projektowane sieci wodociągowe należy prowadzić w pasach ulicznych, z ominięciem jezdni. Projekt budowlany należy wykonać według warunków określonych przez zarządcę sieci, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

2. Nieruchomości docelowo należy podłączyć do systemu kanalizacji sanitarnej wsi Szczepanów,

odprowadzającej ścieki do oczyszczalni komunalnej. Pozwolenie na budowę inwestycji należy poprzedzić uzyskaniem zapewnienia odbioru ścieków przez zarządcę oczyszczalni. Jako rozwiązania czasowe dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników sytuowanych na poszczególnych działkach.

3. Ustala się nakaz wyposażenia projektowanych ulic wewnętrznych w sieć kanalizacji deszczowej. Zakazuje się odprowadzanie nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz do rowów melioracyjnych. Wody opadowe odprowadzane z dróg przed wprowadzeniem do cieków wodnych winny być podczyszczone w separatorach.

4. Zaopatrzenie w energię ciepłą projektowanych obiektów przewidzieć ze źródeł indywidualnych, z wymogiem zastosowania urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń powietrza.

5. Zaopatrzenie osiedla w energię elektryczną uwarunkowane jest budową linii zasilającej SN i stacji transformatorowej 20/04 kV, dla której wyznaczono lokalizację, oznaczoną na rysunku symbolem EE. Inwestorem stacji będzie EnergiaPro Koncern Energetyczny S.A. Oddział we Wrocławiu. Przewody SN i sieci rozdzielczej N/N przewidzieć jako kablowe, prowadzone w liniach rozgraniczających ulic.

6. Dla zapewnienia prawidłowej gospodarki odpadami, ustala się wymóg uzyskania zapewnienia odbioru odpadów komunalnych przez jednostkę obsługującą ten obszar. Przewidzieć zbieranie odpadów bytowych do pojemników ustawionych na utwardzonych nawierzchniach, wkomponowanych w ogrodzenia frontowe działek.

7. Przebiegającą wzdłuż drogi powiatowej nr 2064 D linię telekomunikacyjną Telekomunikacji Polskiej S.A. adaptuje się w planie bez zmian. Wszelkie zadania związane ze zmianą zagospodarowania pasa terenu przez który przebiega ta trasa, powinny być uzgadniane z Telekomunikacją Polską S.A. Obszar Eksploatacji we Wrocławiu w zakresie uniknięcia kolizji z siecią. Rozbudowę sieci telekomunikacyjnej dla nieruchomości usytuowanych przy ulicy KDW 1 dopuszcza się tylko w obrębie linii rozgraniczających tej ulicy; na odcinkach pozostałych ulic wewnętrznych warunek ten nie musi być zachowany.

8. Dopuszcza się zaopatrzenie osiedla w gaz ziemny, co będzie mogło być zrealizowane w oparciu o ustawę Prawo Energetyczne na warunkach technicznych i finansowych określonych przez zarządcę instalacji. W obrębie osiedla, projektowane sieci gazowe wolno będzie sytuować tylko w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic wewnętrznych.

## §12

Tereny przeznaczone pod zainwestowanie, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, należy wykorzystywać w sposób dotychczasowy.

## §13

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) w wysokości 30 %.

## §14

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

## §15

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.