

=PROJEKT=

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ**  
**z dnia ..... roku.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru położonego w obrębach Komorniki, Święte, Juszczyń**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej nr XXXVIII/400/21 z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach Komorniki, Święte, Juszczyń oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Środa Śląska”, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej nr XXXVI/388/20 z dnia 30 grudnia 2020 r. uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach Komorniki, Święte, Juszczyń.

1. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rysunek planu, przedstawiony na załącznikach graficznych w skali 1:2000 – załączniki nr 1A i 1B;
  - 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 3;
  - 4) dane przestrzenne - załącznik nr 4
3. Następujące oznaczenia graficzne 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 określające przeznaczenie terenów;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) stanowiska archeologiczne;
  - 6) strefa „OW” ochrony zabytków archeologicznych
  - 7) strefa ochrony walorów widokowych panoramy miejscowości Święte;
  - 8) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej dystrybucyjnej linii elektroenergetycznej 110kV;
  - 9) granica strefy ochronnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wykorzystujących energię wiatru, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko;
  - 10) granica strefy ochronnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru, związaną z ograniczeniami w zabudowie.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

**§ 2.** Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach Komorniki, Święte, Juszczyń;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załączniki nr 1A i 1B do niniejszej uchwały, stanowiące integralną część planu;
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć funkcje, pod które przeznaczają się ograniczony liniami rozgraniczającymi teren;
- 5) **wskaźniku zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu wyznaczającą minimalną odległość usytuowania ścian zewnętrznych budynków w stosunku do linii rozgraniczających drogi. Linia ta nie dotyczy okapów i gzymsów o wysięgu nie większym niż 1 m oraz balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych o wysięgu nie większym niż 1,5 m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 3.** W granicach obszaru objętego planem nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu, wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, zasad ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak ich występowania;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- a) 6 m od linii rozgraniczających drogi KDD;
  - b) 6 m od granic dojeżdż i dojazdów niewydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi.
- 2) dla dojeżdż i dojazdów niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi:
- a) zachowanie minimalnej szerokości 6 m.
  - b) wyznaczenie placu do zawracania pojazdów w przypadku braku dwustronnego połączenia z układem dróg istniejących.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji składowisk odpadów;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

**§ 6.** 1. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Prochowice – Środa Śląska”.

2. Na obszarze objętym planem występują urządzenia melioracji wodnych (sieć drenarska oraz rów melioracyjny R-12). Projektowane inwestycje powinny uwzględniać istniejące urządzenia melioracji wodnych. Dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) oznacza się stanowiska archeologiczne, w granicach których zmierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się strefę "OW" ochrony zabytków archeologicznych, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się strefę ochrony walorów widokowych panoramy miejscowości Święte, w granicach której zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych, także związanych z urządzeniami telekomunikacyjnymi, dominant architektonicznych, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych.

**§ 8.** 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°;
  - 2) minimalna powierzchnia działki dla terenów P/U – 0,30 ha; dla terenów P/U/EW - 0,15 ha;
  - 3) minimalna szerokość frontu działki dla terenów P/U – 20 m; dla terenów P/U/EW - 16 m;
2. Zapisy ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi i infrastrukturę techniczną.

**§ 9.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) zakaz zabudowy na terenach R i ZL;
- 2) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV o szerokości 22 m (po 11 m od osi linii w każdą stronę), w granicach którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych oraz zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.
- 3) granicę strefy ochronnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wykorzystujących energię wiatru, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 4) granicę strefy ochronnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru, związaną z ograniczeniami w zabudowie.

**§ 10.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) budowę sieci infrastruktury technicznej oraz ich przebudowę, remont i utrzymanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego; dopuszcza się zastosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie wód opadowych (roztopowych) do kanalizacji deszczowej; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do istniejących rowów i cieków wodnych, na teren działki lub zastosowanie rozwiązań indywidualnych służących zatrzymaniu wód w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci dystrybucyjnych energii elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej z sieci gazowej; dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz;
- 7) budowa, rozbudowa i modernizacja sieci telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę w postaci kabla ziemnego;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem systemów grzewczych opartych na energii elektrycznej, gazie, oleju opałowym, biomasie, paliwach o niskiej zawartości substancji zanieczyszczających powietrze w tym węgla przy zastosowaniu technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, odnawialnych źródłach energii w sposób uwzględniający ograniczenia wynikające z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego;
- 9) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi publiczne drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolami KDD;
- 2) obsługę terenów 1KS, 2KS, 3KS poprzez drogi publiczne dojazdowe 1KDD, 5KDD oraz nie wyznaczone w planie drogi wewnętrzne o charakterze dojazdu;
- 3) obsługę komunikacyjną pozostałych terenów poprzez drogi publiczne, wewnętrzne oraz nie wyznaczone w planie drogi wewnętrzne o charakterze dojazdu;
- 4) minimalną szerokość dróg wewnętrznych o charakterze dojazdu, o których mowa w pkt 1 - 8 m;
- 5) lokalizację nowych zjazdów z dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) minimalną liczbę miejsc postojowych na terenach P/U, P/U/EW:
  - a) dla składów i magazynów – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy;
  - b) dla obiektów produkcyjnych – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) dla obiektów usługowych – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 7) liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) realizację miejsc postojowych jako stanowiska terenowe, garażowe lub w formie parkingów.

**§ 12.** Dla terenów **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru oraz biogazowi,
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń i obiektów towarzyszących, zieleni urządzonej,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – 50 m,
  - b) maksymalna wysokość urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – 5 m,
  - c) dachy – płaskie, łukowe, dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
  - d) wskaźnik zabudowy - maksymalnie 80%
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,5,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 13.** Dla terenu **6P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru oraz biogazowni - za wyjątkiem przykładowych instalacji wykorzystujących biomasę do produkcji energii na potrzeby zakładu
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń i obiektów towarzyszących, zieleni urządzonej,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – 50 m,
  - b) maksymalna wysokość urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – 5 m,
  - c) dachy – płaskie, łukowe, dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
  - d) wskaźnik zabudowy - maksymalnie 80%
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,5,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 14.** Dla terenu **1P/U/EW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW z wykluczeniem biogazowni - za wyjątkiem przykładowych instalacji wykorzystujących biomasę do produkcji energii na potrzeby zakładu
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń i obiektów towarzyszących, zieleni urządzonej,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – 50 m,
  - b) maksymalna całkowita wysokość urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru - 74 m,
  - c) maksymalna wysokość pozostałych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – 5 m,
  - d) dachy – płaskie, łukowe, dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
  - e) wskaźnik zabudowy - maksymalnie 80%
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,5,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 15.** Dla terenu **2P/U/EW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW z wykluczeniem biogazowni - za wyjątkiem przykładowych instalacji wykorzystujących biomasę do produkcji energii na potrzeby zakładu
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń i obiektów towarzyszących, zieleni urządzonej,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – 50 m,
  - b) maksymalna całkowita wysokość urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru - 50 m,
  - c) maksymalna wysokość pozostałych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – 5 m,

- d) dachy – płaskie, łukowe, dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
- e) wskaźnik zabudowy - maksymalnie 80%
- f) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,5,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 16. Dla terenów **1KS, 2KS, 3KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji – parkingi terenowe,
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń i obiektów towarzyszących, sieci infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%

§ 17. Dla terenu **E** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: urządzenia infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką,
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń i obiektów towarzyszących, sieci infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków - 10m,
  - b) maksymalna wysokość dla budowli - 20 m,
  - c) dachy - płaskie, łukowe, dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
  - d) wskaźnik zabudowy - maksymalnie 10%
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,1,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%.

§ 18. Dla terenów **1WS, 2WS, 3WS** ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe.

§ 19. Dla terenów **1R, 2R, 3R, 4R** ustala się przeznaczenie pod tereny rolne.

§ 20. Dla terenu **ZL** ustala się przeznaczenie pod lasy.

§ 21. Dla terenów **1KDGP, 2KDGP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - od 40 m do 55 m.

§ 22. Dla terenu **KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych lokalnych;
- 2) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających od 17m do 20 m.

§ 23. Dla terenów **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 2) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla 1KDD – 25 m;
  - b) dla 4KDD - od 10 m do 16 m;
  - c) dla 2KDD, 3KDD - 10 m;
  - d) dla 5KDD - od 21 m do 41 m.

§ 24. Ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: .....

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

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

*Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej*