

UCHWAŁA NR.....
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 2023 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
położonego w obrębach miasto Środa Śląska i Chwalimierz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXII/231/20 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 29 stycznia 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach miasto Środa Śląska i Chwalimierz, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska, Rada Miejska w Środzie Śląskiej uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne
§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmujący teren w obrębach miasto Środa Śląska i Chwalimierz, zawarty w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. *)

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1.
2. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2.
3. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3.
4. *Zbiór danych przestrzennych stanowi załącznik nr 4.*

§ 3.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia lub określona odległość w tekście planu wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków, budowli i urządzeń w przypadkach ich budowy z wyłączeniem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
 - 2) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem nr 1;
 - 3) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez obrys ścian budynku, do której nie wlicza się:
 - a) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.,
 - b) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
 - 4) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie

*) załączniki 2 – 4 zostaną dołączone odpowiednio w dalszej części procedury

- wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 5) przeznaczenie uzupełniające - rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
 - 6) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 4.

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) oznaczenia graficzne, literowe i cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) granica rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW wraz z ich strefami ochronnymi.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5.

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

§ 6.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu 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.

§ 7.

Nie określa się zasad kształtowania krajobrazu ze względu na brak potrzeby ich określania.

§ 8.

Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak dóbr kultury współczesnej.

§ 9.

Nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich przestrzeni.

§ 10.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1PP-PEF-PS, 1G, są tożsame z granicami lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW wraz z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów;
- 2) część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża surowca ceramiki budowlanej „Chwalimierz II”; (1G);
- 3) obszar objęty planem znajduje się poza zasięgiem obszaru górniczego i terenu górniczego Chwalimierz II;
- 4) w granicach opracowania planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodziowego $Q_{1\%}$ i $Q_{10\%}$;
- 5) w granicach opracowania planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11.

W zakresie szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PP-PEF-PS:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2000m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 90°;
- 2) dla pozostałych terenów:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 10 m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 2 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10° do 90°.

§ 12.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) dopuszcza się budynki i budowle związaną z obsługą ogniw fotowoltaicznych;
- 2) dla istniejących gazociągów przesyłowych wysokiego ciśnienia o średnicy DN300 i DN100 i ciśnieniu PN 6.3 MPa relacji Jeleniów - Radakowice, obowiązuje:
 - a) strefa kontrolowana o szerokości 50m (po 25m licząc od osi gazociągu), dla terenów: 1PP-PEF-PS, 1G,
 - b) strefa kontrolowana o szerokości 30m (po 15m licząc od osi gazociągu) dla terenu 1RN;
- 3) dla istniejącego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia o średnicy DN500 i ciśnieniu MOP 8.4 MPa relacji Taczalin - Wrocław - Czeszów, obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 8m (po 4m licząc od osi gazociągu), dla terenów: 1G, 1RN;
- 4) dla gazociągów, o których mowa w pkt. 2) i 3) obowiązuje pas zagrożenia i pas ochronny wyrobisk odkrywkowych o szerokości 20m (po 10 m licząc od osi gazociągu), dla terenu 1G;
- 5) w granicach stref kontrolowanych od gazociągu wysokiego ciśnienia należy zapewnić swobodny dostęp zapewniający możliwość remontu linii lub gazu;

- 6) w obrębie stref kontrolowanych, o których mowa w pkt. 2 i 3, lokalizacja obiektów, urządzeń oraz sposób zagospodarowania terenu zgodny z przepisami odrębnymi;
- 7) na terenie znajdują się linie elektroenergetyczne średniego napięcia, dla których należy zapewnić swobodny dostęp, zapewniający możliwość remontu linii.

§ 13.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązania terenu 1G z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się w oparciu o istniejące drogi przyległe do granic terenów;
- 2) dopuszcza się realizację sieci, obiektów lub urządzeń uzbrojenia na wszystkich terenach zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 15.

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PP-PEF-PS ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) teren produkcji przemysłowej,
 - b) teren elektrowni słonecznej,
 - c) teren składów i magazynów;
 - 2) uzupełniające: teren usług, z wyłączeniem usług: handlu (w tym handlu wielkopowierzchniowego), turystyki, gastronomii, kultu religijnego.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 3,5;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wysokość budynków nie może przekraczać 20m;
 - 4) wysokość budowli nie może przekraczać 40 m;
 - 5) dopuszcza się:
 - a) dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 30 m od północnej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- c) 6m od wschodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na 10 zatrudnionych, 1 stanowisko na 40m² powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

§ 17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1G, ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - teren górnictwa i wydobywania;
 - 2) uzupełniające:
 - a) teren produkcji przemysłowej,
 - a) teren składów i magazynów,
 - b) teren elektrowni słonecznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wysokość budynków i budowli nie może przekraczać 20m;
 - 4) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia;
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 1G w odległości 10-49m od wschodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - a) place składowe i manewrowe na terenie własnym,
 - b) nadkład nad złożem należy zdejmować selektywnie (oddzielnie gleba i skała płonna),
 - c) nadkład należy hałdować poza granicami udokumentowanego złoża i po zakończeniu eksploatacji,
 - d) wykorzystać do rekultywacji tereny poeksploatacyjne,
 - e) po wyczerpaniu złoża lub zaprzestaniu jego eksploatacji teren należy zrehabilitować w kierunku rolnym, wodnym lub leśnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 6) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na 10 zatrudnionych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

§ 18.

Dla terenu oznaczonego symbolem 1RN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi transportu rolnego;
- 3) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem § 13 pkt. 2.

§19.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IE ustala się przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) wysokość budynków nie może przekraczać 4m;
 - 2) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 20m;
 - 3) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;

- 4) nie ustala się linii zabudowy;
 - 5) nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 1,0;
 - 7) ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:
 - a) nie ustala się wymagań w zakresie liczby miejsc do parkowania,
 - b) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.
3. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 poprzez teren 1PP-PEF-PS.

§20.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IG ustala się przeznaczenie podstawowe: teren gazownictwa.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 2) wysokość budynków nie może przekraczać 12m;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 20m;
 - 4) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;
 - 5) nie ustala się linii zabudowy;
 - 6) nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej;
 - 7) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 1,0;
 - 8) ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:
 - a) nie ustala się wymagań w zakresie liczby miejsc do parkowania,
 - b) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 21.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL ustala się przeznaczenie podstawowe na teren drogi lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających od 1m do 26m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

§ 23.

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

UZASADNIENIE
do uchwały Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w obrębach miasto Środa Śląska i Chwalimierz

Podstawą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach miasto Środa Śląska i Chwalimierz była uchwała Nr XXII/231/20 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 29 stycznia 2020 r.

2. Celem opracowania planu jest realizacja polityki przestrzennej dla przedmiotowego fragmentu wyrażonej w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska*”. Planem objęto obszary wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska jako obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 500 kW - ogniw fotowoltaicznych.
3. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).
4. Plan uwzględnia w szczególności:
 - 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
 - 2) Wyznaczając tereny pod produkcję, teren górnictwa i wydobywania, infrastrukturę techniczną, tereny rolnicze z zakazem zabudowy uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe wsi Chwalimierz i miasta Środa Śląska rozszerzając istniejące tereny zurbanizowane na zasadach kontynuacji. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz.
 - 3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar wsi jest skanalizowany i w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego. Teren przeznaczony pod zainwestowanie nie wymagał zgody na wyłączenie z użytkowania rolnego i leśnego.
 - 4) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
 - 5) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.
 - 6) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.

Plan uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) zwanej dalej ustawą, w sposób odpowiadający przedmiotowi planu.

Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, przyjętej Uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej Nr XXIV/198/16 z dnia 27 kwietnia

2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Środa Śląska.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska.