



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 7 września 2015 r.

Poz. 3656

### UCHWAŁA NR XIV/97/15 RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ

z dnia 26 sierpnia 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Jastrzębce**

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 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XIII/93/11 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 26 października 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Jastrzębce i uchwałą nr XV/112/11 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 28 grudnia 2011 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jastrzębce, 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., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Dolnośląskiego nr 4/2015 z dnia 8 czerwca 2015 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska, uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

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

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

2. Przebieg granic obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, z podziałem na części 1.1, 1.2 i 1.3.

§ 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, 1.2 i 1.3;
- 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.

**§ 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 terenu:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) RM – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 3) WS – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 4) KDW – droga wewnętrzna.

2. W ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania zapewniających prawidłowe korzystanie z terenów zgodnie z ich przeznaczeniem jak miejsca postojowe dla samochodów, dojścia i dojazdy, 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, odpowiednio:
  - a) dla terenów 1-MN, 2-MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów 1-RM, 2-RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

- 2) wzdłuż dystrybucyjnej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 30 m, po 15 m od osi linii w obu kierunkach, w którym obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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;
- 4) ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki obiektów budowlanych, z wyłączeniem kolorystyki urządzeń reklamowych, o których mowa w pkt 6;
- 5) ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń, których wypełnienie stanowią prefabrykowane elementy betonowe;
- 6) ustala się następujące zasady sytuowania urządzeń reklamowych:
  - a) dopuszcza się sytuowanie urządzeń reklamowych na budynkach oraz wolno stojących urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem przepisów § 8 pkt 1 lit b,
  - b) 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,
  - c) 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, ujętego w ewidencji zabytków, w której ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji oraz zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
  - b) zakaz lokalizacji wolno stojących urządzeń reklamowych,
  - c) 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) ustala się lokalizację dróg wewnętrznych KDW;
- 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów mostowych na terenach 1-WS, 2-WS;
- 3) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez przyległe tereny komunikacji publicznej i wewnętrznej położone poza granicą obszaru objętego planem;
- 4) obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem z przyległych dróg wewnętrznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) szczegółowe ustalenia dotyczące dróg, o których mowa w pkt 1 sformułowane w ustaleniach Rozdziału 2;

- 6) 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) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych.

**§ 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;
- 2) w zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej, indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-MN**, **2-MN**, ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) budynki mieszkaniowe należy realizować wyłącznie jako wolno stojące;
- 2) liczba nadziemnych kondygnacji dla budynków mieszkaniowych, 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) 9 m budynków mieszkaniowych,

- b) 6 m dla budynków gospodarczych i garaży;
- 5) pionowy wymiar budowli mierzony od poziomu terenu przy budowlu do jej najwyższego punktu nie może przekraczać 9 m;
- 6) obowiązują dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni, kryte matową dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym.

3. Dla terenów, o których 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) dla terenu 1-MN w odległości:

- 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 1-KDW,
- 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 1-WS,
- 8 m od północno-zachodniej granicy obszaru objętego planem,

b) dla terenu 2-MN w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 2-KDW;

2) ustalenia, o których mowa w pkt 1 lit. a tiret trzeci nie dotyczą budynku istniejącego zlokalizowanego niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, dla którego ustala się zachowanie dotychczasowej linii zabudowy;

3) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9;

4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;

5) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się obowiązek realizacji co najmniej 1 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych na 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 13. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-RM**, **2-RM**, ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

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

- 1) liczba nadziemnych kondygnacji dla budynków mieszkaniowych, nie może być większa niż 2 kondygnacje, licząc łącznie z poddaszem;
- 2) dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży;
- 3) wymiar pionowy elewacji mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może przekraczać 9 m;
- 4) pionowy wymiar budowli mierzony od poziomu terenu przy budowlu do jej najwyższego punktu nie może przekraczać 9 m;
- 5) obowiązują dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni, kryte matową dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym.

3. Dla terenów, o których 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) dla terenu 1-RM w odległości:

- 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 1-KDW,
- nie mniejszej niż 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 2-WS,
- 6 m od południowo-zachodniej granicy obszaru objętego planem;

b) dla terenu 2-RM w odległości:

- nie mniejszej niż 6 m od północno-zachodniej granicy obszaru objętego planem,
- nie mniejszej niż 6 m od wschodniej granicy obszaru objętego planem;

2) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
- b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;

3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%;

4) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się obowiązek realizacji co najmniej 1 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych na 3000 m<sup>2</sup>.

**§ 14.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-WS**, **2-WS** ustala się przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie budowli hydrotechnicznych związanych z ich utrzymaniem i zagospodarowaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-KDW**, **2-KDW** ustala się przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Dla terenu 1-KDW obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, nie mniejsza niż 10 m zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu 2-KDW obowiązuje szerokość 4 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie zieleni oraz obiektów małej architektury.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

**§ 16.** 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 w wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem.

**§ 17.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

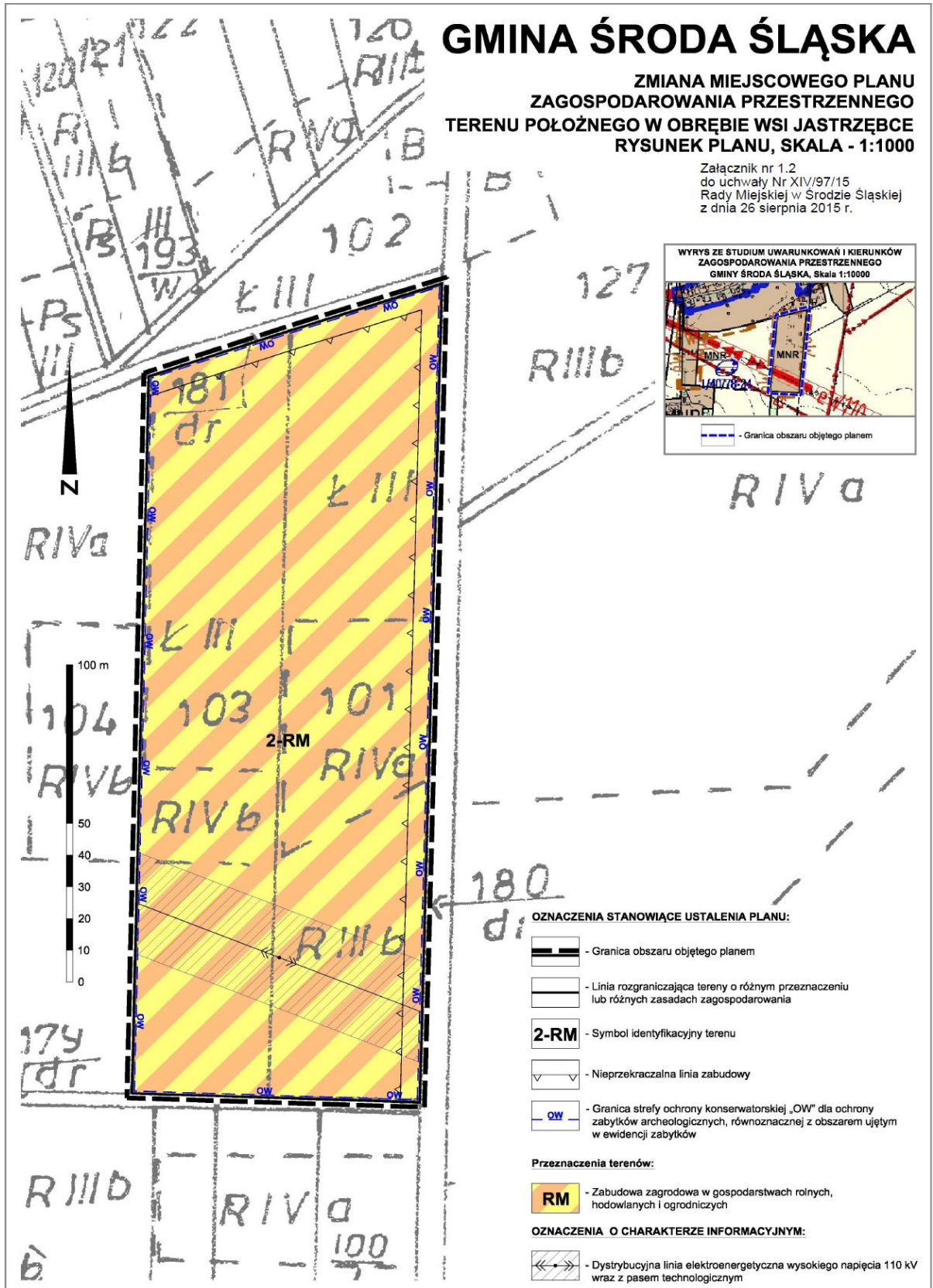
**§ 18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*K. Grabowiecki*



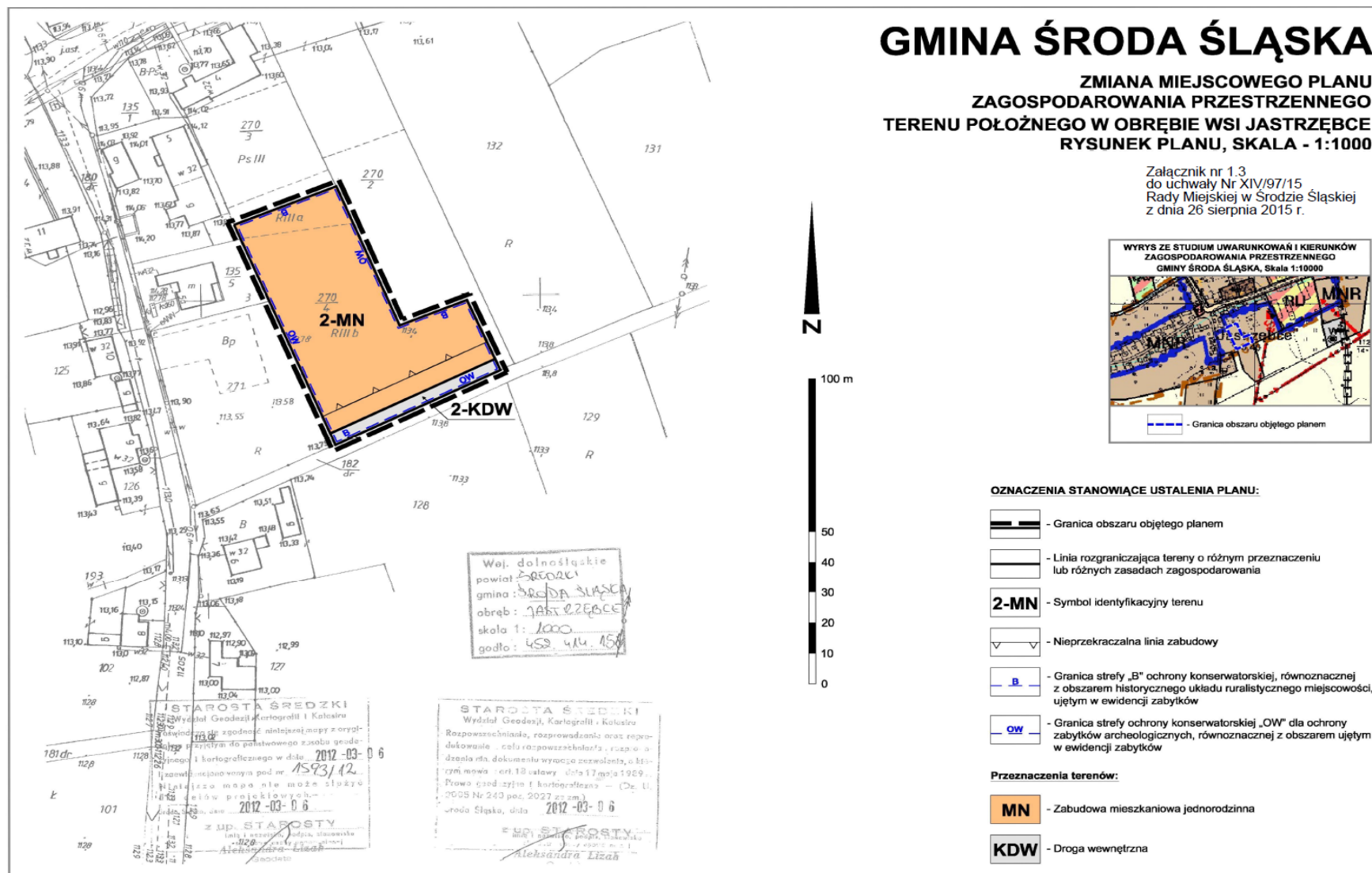


Załącznik nr 1.2 do uchwały nr XIV/97/15 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 26 sierpnia 2015 r.





Załącznik nr 1.3 do uchwały nr XIV/97/15 Rady  
Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 26 sierpnia 2015 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XIV/97/15 Rady  
Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 26 sierpnia 2015 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Jastrzębce 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 uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIV/97/15 Rady  
Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 26 sierpnia 2015 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Jastrzębce 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.