



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 września 2024 r.

Poz. 4690

### UCHWAŁA NR IX/48/24 RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ

z dnia 28 sierpnia 2024 r.

#### w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Śląska dla działki nr 40/5 AM16

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz uchwały nr LXXIII/668/23 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Śląska, uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1.** **Zakres regulacji**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Śląska dla działki nr 40/5 AM-16 po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska, uchwalonego uchwałą nr LXXXIX/806/24 z dnia 23 kwietnia 2024 r. o granicach określonych na rysunku zmiany planu, zwaną dalej planem.

2. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) **załącznik nr 1** - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000;
- 2) **załącznik nr 2** - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) **załącznik nr 3** - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) **załącznik nr 4** - dane przestrzenne tworzone do uchwały.

3. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia określającą najbliższe możliwe posadowienie ściany budynku, którą nie może przekroczyć nadziemna część budynku, z wyjątkiem takich elementów, jak: okapy, gzymsy, balkony, galerie, tarasy, ryzality, wykusze, werandy, schody, pochylnie, rampy, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 2) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym oraz oznaczeniem graficznym;
- 3) wysokość zabudowy - definicję określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia, na rysunku planu, są ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym oraz oznaczeniem graficznym;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa B ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefa OW ochrony archeologicznej.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

### **§ 3. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.**

Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług – o symbolu **MW-U**.

### **§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

Ochrona dziedzictwa kulturowego oraz kształtowanie struktury przestrzennej i nowej zabudowy nastąpiło z uwzględnieniem historycznego układu przestrzennego miasta Środa Śląska i określono w ustaleniach szczegółowych.

**§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu.**

1. Brak krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Ustala się zakaz przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren opracowania.

3. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących negatywnie oddziaływać na zasoby wodne Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 Subzbiornik Prochowice–Środa Śląska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. W strefie OW ochrony archeologicznej obejmującej cały obszar opracowania wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W strefie B ochrony konserwatorskiej obejmującej cały obszar opracowania ustala się:

- 1) nakaz zachowania historycznych cech oraz elementów układu przestrzennego, w tym przebiegu dróg, ciągów pieszych, zieleni oraz układu i gabarytów zabudowy;
- 2) nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych;
- 3) zakaz budowy obiektów i urządzeń budowlanych zniekształcających historyczny układ przestrzenny i kolidujących z historycznym krajobrazem kulturowym;
- 4) wymóg harmonizowania nowej zabudowy z historyczną zabudową miasta w zakresie kształtowania bryły, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, wielkości i położenia otworów okiennych i drzwiowych oraz rodzaju materiałów budowlanych.

**§ 7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**  
Brak przedmiotu ustaleń.

**§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.**  
Brak przedmiotu ustaleń.

**§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

1. Nie wyznacza się terenów objętych procedurą scalania i wtórnego podziału nieruchomości.
2. Przy scaleniu i podziale nieruchomości obowiązuje:
  - 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90°;
  - 2) minimalna szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 11 metrów;
  - 3) minimalna powierzchnia działki - 100 m<sup>2</sup>.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Brak przedmiotu ustaleń.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się lokalizację zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami. Podstawową zasadą zagospodarowania wód opadowych i roztopowych winno być zatrzymanie na terenie, spowolnienie tempa spływu do odbiornika oraz naturalne oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z sieci gazowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się podłączenie do istniejącej infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się realizację sieci szerokopasmowych.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w obowiązujących przepisach odrębnych oraz regulaminie utrzymania czystości i porządku w mieście przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu do miejsca odzysku i unieszkodliwiania odpadów komunalnych.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się jego dostarczenie w oparciu o indywidualne instalacje.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Brak przedmiotu ustaleń.

**§ 13.** Ustalenia dotyczące stawek procentowych.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) w wysokości 30%.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 14.** Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Dla terenu o symbolu **MW-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub,

- b) usługi z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, kultu religijnego;
- 2) zastosowane przeznaczenia terenu są realizowane łącznie lub zamiennie;
- 3) powierzchnia sprzedaży nie większa niż 250 m<sup>2</sup>;
- 4) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się obiekty i urządzenia budowlane związane z zabudową;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
  - a) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę tej granicy,
  - b) linia zabudowy nieprzekraczalna – 1,5 m od granicy działki zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wysokość zabudowy – dla budynków maksymalnie 13,5 m, dla budowli maksymalnie 15,0 m,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy/nadziemna intensywność zabudowy - minimalna 0,01, maksymalna 2,5,
  - g) geometria dachu – dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 55° kryty dachówką w kolorze matowym ceglasm, w przypadku rozbudowy budynku istniejącego dopuszcza się dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych do 14°;
- 6) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc do parkowania (w tym garażowych) z zachowaniem następujących wskaźników:
  - a) 1 miejsce na lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku usługowym, nie dotyczy osób zatrudnionych,
  - c) 1 miejsce na każde 40,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 8) w bilansie miejsc parkingowych dopuszcza się uwzględnienie możliwości korzystania z miejsc parkingowych w ulicy Miłej;
- 9) parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji należy realizować jako terenowe na działce lub jako podziemne w budynku;
- 10) przy wyznaczaniu miejsc parkingowych należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie minimum 1 miejsce na 10 miejsc parkingowych;
- 11) dostęp do drogi publicznej ulicy Miłej.

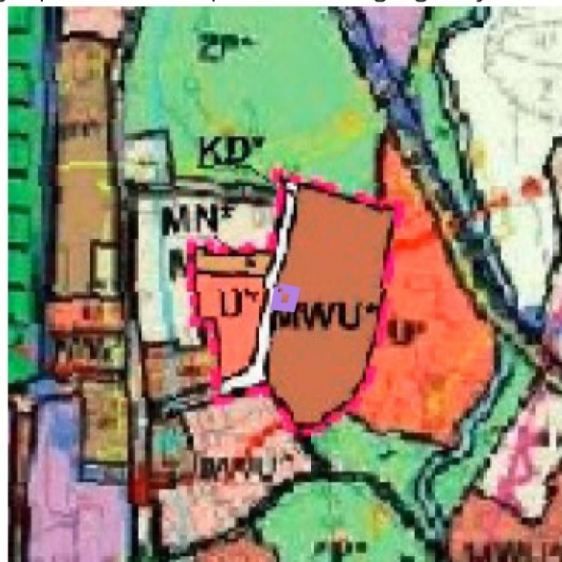
#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 15. 1.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.




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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
**Andrzej Bielski**

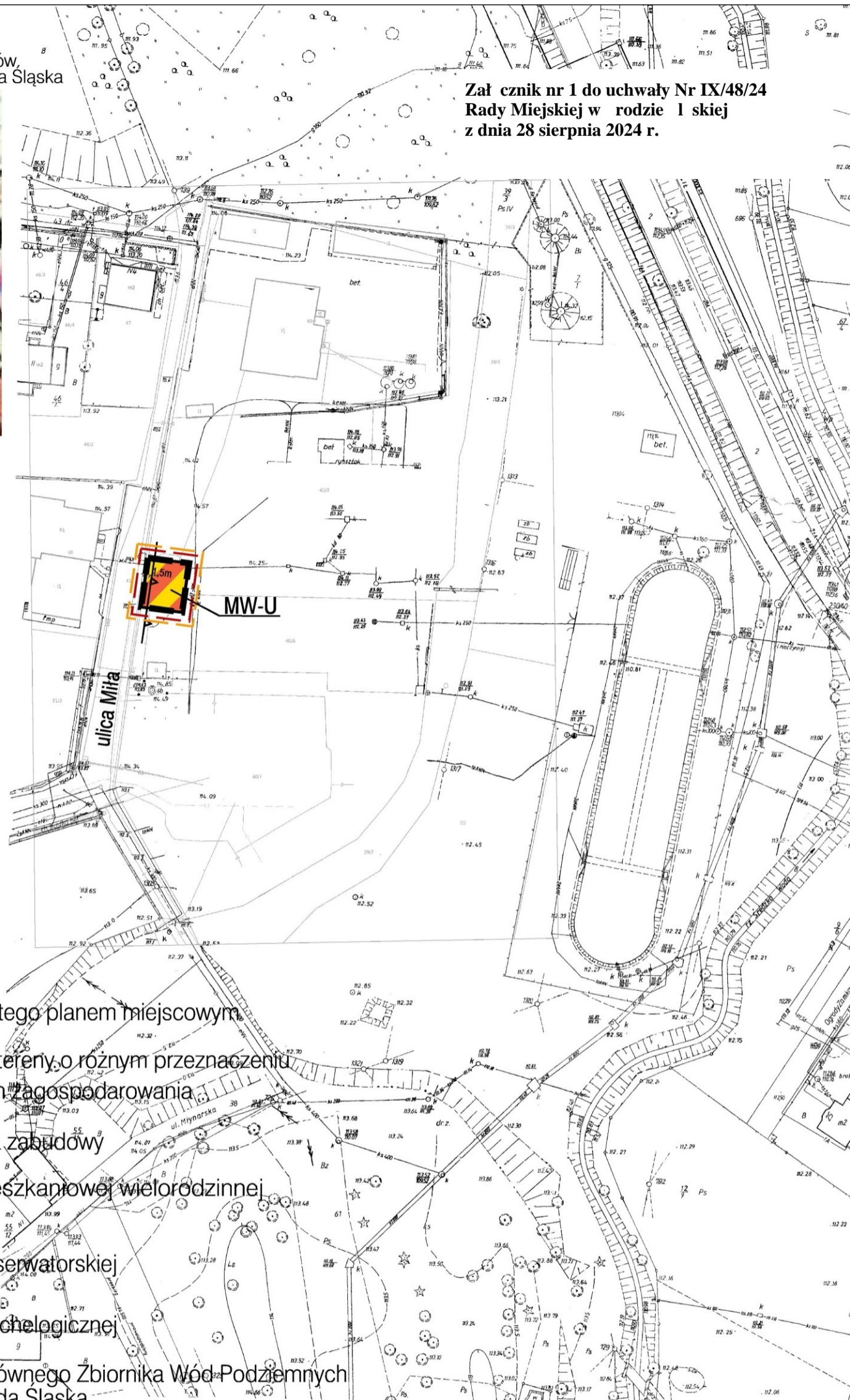
Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sroda Śląska









LEGENDA STUDIUM

-  granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego
-  MN\* tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  MWU\* tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej

Załącznik nr 1 do uchwały Nr IX/48/24 Rady Miejskiej w rodz. 1 skiej z dnia 28 sierpnia 2024 r.



LEGENDA

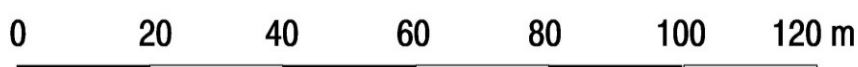
-  granice obszaru objętego planem miejscowym
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
-  strefa B ochrony konserwatorskiej
-  strefa OW ochrony archeologicznej

Obszar znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 Subzbiornik Prochowice-Sroda Śląska

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sroda Śląska



RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000



Urzędowa kopia mapy ewidencyjnej -  
Zasób Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Środzie Śląskiej  
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000, PL-2000 Strefa 5

Załącznik nr 2 do uchwały nr IX/48/24  
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej  
z dnia 28 sierpnia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska w Środzie Śląskiej nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag z uwagi na ich brak.

Załącznik nr 3 do uchwały nr IX/48/24  
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej  
z dnia 28 sierpnia 2024 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska w Środzie Śląskiej nie rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych z uwagi na ich brak.

Załącznik nr 4 do uchwały nr IX/48/24  
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej  
z dnia 28 sierpnia 2024 r.  
Załącznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**