

**UCHWAŁA NR XXXIII/287/09**  
**Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej**  
**z dnia 30 czerwca 2009 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części obrębu Rzeczyca**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej Nr VII/79/07 z dnia 25 kwietnia 2007 r., po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej Nr XXIII/185/08 z dnia 30 września 2008 r.

**Rada Miejska uchwała, co następuje**

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 2 000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Na ustalenia planu składają się:

- 1) Ustalenia dla całego obszaru objętego planem określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 3) Przepisy końcowe określone w rozdziale 4 niniejszej uchwały,
- 4) Oznaczenia graficzne rysunku planu, o których mowa w § 5 ust. 1.

§ 4. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami;
- 2) przepisy szczególne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i której powierzchnia użytkowa lub powierzchnia zabudowy lub część terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych działek mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 5) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;

- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych, nie będących: obiektami małej architektury, liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
  - 7) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
    - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
    - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.,
    - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany, szopy itp.;
  - 8) zabudowa usługowa (bez określonego zakresu) – obiekty i urządzenia związane z działalnością usługową z zakresu: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego (szewc, fryzjer, krawiec itp.), kultury, opieki zdrowotnej lub weterynaryjnej, turystyki, obiekty kultu religijnego, a także działalność w zakresie obsługi ludności lub przedsiębiorstw, działalność biur i agencji, działalność ośrodków i placówek edukacyjnych i oświatowych a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych;
  - 9) zieleń towarzysząca – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym taka jak: zieleń ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna, ogrody przydomowe itp.;
  - 10) urządzenia sportowo–rekreacyjne – boiska lub inne niekubaturowe urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji;
  - 11) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia – urządzenia techniczne uzbrojenia, w tym ciągi drenażowe, przewody i urządzenia służące do przesyłania: płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzenia łączności publicznej i sygnalizacji, a także inne podziemne, lub nadziemne obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 7) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
- 8) strefa napowietrznych linii elektroenergetycznych SN;
- 9) granica strefy ochrony sanitarnej wokół czynnego cmentarza.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) OSO ptaków Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” (kod PLB020008);
- 3) projektowany SOO siedlisk Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” (kod PLH020018);
- 4) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 5) granica 50-cio metrowej strefy wałów przeciwpowodziowych;
- 6) stanowisko archeologiczne;
- 7) numery dróg;
- 8) oznaczenia graficzne w dziale - infrastruktura techniczna.

## Rozdział 2 Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6.1 Na obszarze objętym planem w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- a) ochrony wymagają:
  - starorzecza i rozlewiska,
  - tereny podmokłe i bagienne,
  - naturalne zbiorowiska łąkowe, szuwarowe i wodne,
- b) ukształtowania wymaga w sposób zbliżony do naturalnego międzywale Odry na odcinku poniżej jazu stałego.

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

§ 7. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) działalność zakładów usługowych nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od 1 MN do 4 MN dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach szczególnych;
- 3) określa się, oznaczone na rysunku planu, Obszar Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” (kod PLB020008) i projektowany Specjalny Obszar Ochrony siedlisk „Łęgi Odrzańskie” (kod PLH020018), w stosunku do których zabrania się podejmowania działań określonych w przepisach szczególnych;
- 4) wyznacza się strefę ochrony sanitarnej w odległości 50m od granic czynnego cmentarza, w obrębie której obowiązują ograniczenia określone w przepisach szczególnych;
- 5) cały obszar objęty planem położony jest w obrębie GZWP nr 319 „Prochowice – Środa Śląska”, w którego strefie zasilania obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) cały obszar objęty planem leży na terenie projektowanego „Lubiąsko-Głogowskiego Parku Krajobrazowego”.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefy ochrony konserwatorskiej oraz przepisy wymienione w ust. 5.

2. W strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące wymogi:

- 1) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję: wewnątrz urbanistycznych, zabudowy, zieleni, zespoły zabudowy;
- 2) zachować historyczne nawierzchnie kamienne;
- 3) obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 4) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
- 5) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu, jaki w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych, obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i obiektów historycznych;
- 6) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszaru;

- 7) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 8) po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 9) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miasta,
- 10) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 11) ustala się dachy symetryczne: dwuspadowe, naczółkowe; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn;
- 12) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglonym), dopuszcza się materiały dachówkopodobne a w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 13) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej miasta;
- 14) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w mieście budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane;
- 15) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiały okładzinowe;
- 16) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni);
- 17) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń;
- 18) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
- 19) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 20) wymóg uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestycyjnych (w tym zmiany zagospodarowania terenu), remontów, przebudów i modernizacji oraz zmiany funkcji obiektów budowlanych, jak i wznoszenia nowych budynków.

3. W strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującej cały obszar opracowania, obowiązują następujące wymogi:

- 1) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 2) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz, z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- 3) dachy symetryczne, strome, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglonym;
- 4) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
- 5) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;

6) wszelkie działania inwestycyjne polegające na wznoszeniu nowych obiektów kubaturowych oraz przebudowie i zmianie wyglądu istniejących obiektów należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

4. W strefie „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują następujące wymogi:

- 1) obowiązek uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie prac ziemnych co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 2) nadzór archeologiczny, o którym mowa w pkt 1, prowadzony jest przez uprawnionego archeologa;
- 3) pozwolenie, o którym mowa w pkt 1, należy uzyskać przed uzyskaniem pozwolenia na budowę a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

5. Określa się chronione stanowisko archeologiczne:

- 1) na rysunku planu oznaczono lokalizację chronionego stanowiska archeologicznego 3/8/77-24 AZP - osada ludności kultury łużyckiej datowana na epokę brązu, cmentarzysko ludności kultury łużyckiej datowane na IV — V okres epoki brązu, osada wczesnośredniowieczna - wpisane do rejestru zabytków pod numerem 43/584/Arch./1971;
- 2) w trakcie robót ziemnych istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom;
- 3) dla chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych,
  - b) ratownicze badania archeologiczne, o których mowa w lit. a, prowadzone są przez uprawnionego archeologa,
  - c) należy uzyskać pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym,
  - d) pozwolenie, o którym mowa w lit. c, należy uzyskać przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych).

§ 9. Na obszarze objętym planem w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określa się zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklam, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni:

- 1) na terenach dróg publicznych w obrębie linii rozgraniczających zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i ulic związanych z utrzymaniem i obsługą komunikacji - zatoki, parkingi, wiaty przystankowe itp.;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się zieleni urządzoną oraz lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi urządzeń pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi;
- 3) zabrania się umieszczania na elewacjach budynków tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części;
- 4) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i informacyjnych instytucji oraz szyldów sklepów i przedsiębiorstw w rejonie wejścia lub w miejscach związanych z witryną.

§ 10 Na obszarze objętym planem w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) na terenach rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem R zakaz lokalizacji zabudowy w tym zabudowy związanej z produkcją rolniczą;
- 2) wzdłuż dróg śródpolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDWg zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi;
- 3) wyznacza się strefę ochrony sanitarnej w odległości 50 m od granic czynnego cmentarza, w obrębie której obowiązują ograniczenia określone w przepisach szczególnych;
- 4) wyznacza się strefę dla istniejących na obszarze objętym planem napowietrznych linii elektroenergetycznych SN o szerokości po 5 m od osi linii, w obrębie której obowiązują wymogi wymienione w lit. a – b:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) przy zbliżeniach innych obiektów niezwiązanych ze stałym pobycem ludzi do linii, należy zachować warunki określone w przepisach szczególnych.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;
- 3) przebudowę sieci uzbrojenia terenu kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela sieci;
- 4) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;
- 5) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego związanych z obsługą stopnia wodnego „Malczyce”.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
  - b) przebudowę sieci wodociągowej kolidującej z planowanym zainwestowaniem na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
  - c) rozbudowę istniejącej sieci w układzie pierścieniowym, zapewniającym ciągłość dostawy wody do odbiorców;
- 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:
  - a) odprowadzenie ścieków systemem grawitacyjno-tłocznym do istniejącej na terenie miasta Środa Śląska mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków, na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
  - b) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,
  - c) przebudowę sieci kanalizacyjnej kolidującej z planowanym zainwestowaniem na warunkach określonych przez użytkownika sieci;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
  - a) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
  - b) usunięcie z wód opadowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli przekroczą one wartości określone w przepisach szczególnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji lub do odbiornika na terenie własnym inwestora,
  - c) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. b);
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) budowę przyłączenia do sieci energetycznej elektrowni wodnej „Malczyce”,

- b) zasilanie terenów objętych planem z istniejącego na terenie miasta Środa Śląska GPZ - Środa Śląska,
  - c) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych w zależności od potrzeb na warunkach określonych przez właściciela sieci,
  - d) przebudowę linii energetycznych średniego i niskiego napięcia na warunkach określonych przez użytkownika sieci;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo przyjazne dla środowiska,
  - b) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 6) w zakresie telekomunikacji:
- a) przebudowę lub likwidację linii telekomunikacyjnych kolidujących z planowanym zainwestowaniem oraz wymianę odcinków kabli telekomunikacyjnych na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
  - b) wymóg lokalizowania sieci telekomunikacji we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

§ 12. Na obszarze objętym planem w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych ustala się:

- 1) określa się obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy szczególne:
  - a) tereny położone między linią brzegu rzeki Odry a lewym wałem przeciwpowodziowym rzeki Odry,
  - b) tereny położone między linią brzegu rzeki Średzkiej Wody a prawym wałem przeciwpowodziowym rzeki Średzkiej Wody;
- 2) cały obszar objęty planem położony jest w zasięgu zalewu wód powodziowych  $Q_{1\%}$  ;
- 3) określa się granicę 50-cio metrowej strefy wałów przeciwpowodziowych rzeki Odry i Średzkiej Wody, oznaczoną na rysunku planu, w obrębie której obowiązują przepisy szczególne;
- 4) tereny górnicze lub zagrożone osuwaniem mas ziemnych nie występują na obszarze objętym planem.

§ 13. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

§ 14. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 MN do 4 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa;
- 3) dopuszcza się:
  - a) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej,
  - b) zieleni towarzyszącej,
  - c) drogi wewnętrznej i miejsca postojowe,

- d) urządzenia sportowo–rekreacyjne,
- e) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%,
  - b) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
  - d) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9 m,
  - e) dachy symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o nachyleniu połaci 35° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym,
  - f) dopuszcza się dachy wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego,
  - g) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
  - h) istniejące budynki przekraczające dwie kondygnacje nadziemne lub wysokość 9 m mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej liczby kondygnacji lub wysokości, formy i pokrycia dachu,
  - i) budynki gospodarcze i wolno stojące garaże mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
  - j) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> p. u. usług;
- 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości,
  - b) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działek o nie więcej niż 10%,
  - d) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
  - e) dopuszcza się zmniejszenie frontu działek o nie więcej niż 10%,
  - f) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 3) w zakresie linii zabudowy - nieprzekraczalnie zabudowy od granic terenów z terenami dróg:
  - a) w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z 1 KDL,
  - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających z 1 KDW, 2 KDW i 3 KDW.

§ 15. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1 K ustala się przeznaczenie na teren kanalizacji -przepompownia ścieków.

§ 16. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1 ZC ustala się przeznaczenie na cmentarz.

§ 17. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 WS do 9 WS ustala się przeznaczenie na wody powierzchniowe śródlądowe (rzeki, jeziora, stawy, rowy, itp.).

§ 18. 1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1 WP ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – wał przeciwpowodziowy (lewy wał rzeki Odry).
- 2) dopuszcza się:
  - a) ścieżki rowerowe,
  - b) ciągi spacerowe.



§ 19. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 2 WP i 3 WP ustala się przeznaczenie na wał przeciwpowodziowy (prawy wał rzeki Średzkiej Wody).

§ 20. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 R do 24 R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 21. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 ZL do 12 ZL ustala się przeznaczenie na lasy i zalesienia.

§ 22. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 ZN do 4 ZN ustala się przeznaczenie na zieleń nieurządzoną.

§ 23. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1 KD-L ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna kl. L - lokalna,
- 2) dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi:
  - a) tymczasowe obiekty handlowo-usługowe,
  - b) zieleń towarzysząca,
  - c) chodniki, ścieżki rowerowe, oświetlenie,
  - d) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 24. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 KD-D do 2 KD-D ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne kl. D - dojazdowe,
- 2) dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi:
  - a) tymczasowe obiekty handlowo-usługowe,
  - b) zieleń towarzysząca,
  - c) chodniki, ścieżki rowerowe, oświetlenie,
  - d) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 25. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 KDW do 3 KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne,
- 2) dopuszcza się:
  - a) zieleń towarzysząca,
  - b) chodniki, ścieżki rowerowe, oświetlenie,
  - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 26. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 KDWg do 13 KDWg ustala się przeznaczenie na drogi śródpolne transportu rolnego.

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

§ 27. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 30% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN;
- 2) w wysokości 0% dla pozostałych terenów.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

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