

**UCHWAŁA NR III/17/06**  
**Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej**  
**z dnia 28 grudnia 2006 roku**  
**/Dz.Urz.Woj.Dolnośl. Nr 37 z 12.02.2007 r., poz.338/**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**stopnia wodnego „Malczyce”**

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) w związku z uchwałą Nr XLI/358/05 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 28 grudnia 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

**Rada Miejska uchwala, 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 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 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. 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 - w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączone przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 5) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami przeznaczenia podstawowego;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych, nie będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 7) uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól

elektromagnetycznych, hałas, drgania (wibracje), zanieczyszczenia powietrza, zanieczyszczenia gruntu i wód;

8) usługi z zakresu:

- a) handlu detalicznego - działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych,
- b) gastronomii - działalność restauracji, barów, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, cukierni, itp.,
- c) obsługi ludności lub przedsiębiorstw - działalność związana z obsługą nieruchomości, usługi projektowe, działalność prawnicza, notarialna, rachunkowość, działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność w zakresie reklamy lub informacji, drobne usługi takie jak: fotografia, poligrafia, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie, pralnia, szewc, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, działalność biur i agencji turystycznych, informacja turystyczna, działalność ośrodków i placówek edukacyjnych, a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych itp.,
- d) kultury - działalność galerii i wystaw, klubów muzycznych, literackich, czytelní, bibliotek, domów kultury, świetlic itp.,
- e) rzemiosła – działalność małych zakładów produkcyjnych i naprawczych,
- f) turystyki - działalność hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych itp.

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) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) granice strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 5) granice strefy „OW” obserwacji archeologicznej.

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

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) granica 50-cio metrowej strefy wałów przeciwpowodziowych;
- 3) granica GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” ;
- 4) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 5) oznaczenie stanowiska archeologicznego;
- 6) numery dróg;
- 7) symbole rowów szczegółowych;
- 8) przebieg ścieżki rowerowej;
- 9) strefa ochrony bezpośredniej ujęć wody;
- 10) lokalne zagłębienia terenu do zasypania i rekultywacji;
- 11) oznaczenia graficzne w dziale - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej poza strefą techniczną od napowietrznych linii elektroenergetycznych.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

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

- 1) na terenach objętych planem:
  - a) ochrony wymagają obiekty o wartościach zabytkowych ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
  - b) ukształtowania wymagają:

- ciągi spacerowe i ścieżki rowerowe wzdłuż rzeki Odry,
  - układy zieleni na projektowanych wyspach odrzańskich jako azyle dla ptactwa wodnego,
- c) rewaloryzacji wymagają tereny zabudowy zagrodowej, częściowo zdegradowane poprzez lokalizację wtórnej zabudowy, zniekształcającej historyczną kompozycję przestrzenną;
- 2) szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) Określa się granice GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” oznaczone na rysunku planu;
- 2) w strefie zasilania głównego zbiornika wód podziemnych, o którym mowa w pkt 1, obowiązuje zakaz lokalizacji składowisk odpadów niebezpiecznych, obojętnych i innych niż obojętne i niebezpieczne;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zurbanizowanych może być realizowane po ich wstępnym podczyszczeniu do stopnia odpowiadającego wymogom odprowadzenia ścieków do wód i ziemi.

§ 8. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefy ochrony konserwatorskiej oznaczone na rysunku planu oraz przepisy wymienione w ust. 3 i 4.

2. W strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obejmującej cały obszar objęty planem, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni;
- 2) 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;
- 3) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
- 4) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;
- 5) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz;
- 6) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem ruralistycznym, winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem;
- 7) wprowadza się zakaz umieszczenia reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio

z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze - dopuszcza się umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na

to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;

- 8) zakazuje się sytuowania urządzeń teletechnicznych dysharmonizujących krajobraz kulturowy takich jak: maszty antenowe i stacje bazowe telefonii komórkowej.

3. W strefie „OW” obserwacji archeologicznej, obejmującej cały obszar objęty planem, obowiązują następujące wymogi:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków co do konieczności prowadzenia tych prac pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 2) pozwolenie, o którym mowa w pkt 1, należy uzyskać przed wydaniem 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.

4. W sąsiedztwie obszaru objętego planem występuje zabytkowe stanowisko archeologiczne 10/19/8/77-24 AZP oznaczone na rysunku planu - w przypadku lokalizacji inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowego stanowiska archeologicznego należy uzgodnić i uzyskać pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków w zakresie prac ziemnych i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową przed realizacją inwestycji.

5. Na obszarze objętym planem określa się obiekty o wartościach zabytkowych ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oznaczono na rysunku planu;
- 2) zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany;
- 3) dla obiektów umieszczonych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) należy zachować bryłę budynku, kształt i geometrię dachu oraz zastosować tradycyjne materiały budowlane,
  - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
  - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
  - e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
  - f) zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
  - g) wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala 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 ustala się 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 lokalizację obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi;
- 3) zabrania się umieszczania na elewacjach budynków tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części.

§ 10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających nie będą stanowiły inaczej, ustala się:

- 1) dla terenów zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM/MN**:
  - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć:
    - dla zabudowy zagrodowej - 60%,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30%,
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej:
    - dla zabudowy zagrodowej - 30% powierzchni działki,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 60% powierzchni działki,
  - c) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
  - d) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
  - e) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną,
  - f) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
  - g) 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.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających nie będą stanowiły inaczej, ustala się:

- 1) dla terenów zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM/MN**:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
    - dla zabudowy zagrodowej - 3000 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 24 m,
  - c) możliwość dokonywania wtórnego podziału działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek i szerokości frontu określonych w lit. a i b,
  - d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działek, o których mowa w lit. a, o nie więcej niż 10%,
  - e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 2) dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych i urządzeń wodnych oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS/UW**:
  - a) dopuszcza się scalanie gruntów,
  - b) nie określa się kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 3) dla terenów urządzeń wodnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **UW**:
  - a) dopuszcza się scalanie gruntów,
  - b) nie określa się kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających nie będą stanowiły inaczej, ustala się:

- 1) na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy związanej z produkcją rolniczą;
- 2) na terenach lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**, wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy związanej z produkcją leśną;
- 3) wymóg pozostawienia pasa terenu o szerokości min. 4 m wolnego od zabudowy, wzdłuż górnych krawędzi rowów melioracyjnych, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych;
- 4) wymóg zasypania i rekultywacji lokalnych zglębień terenu określonych na rysunku planu;
- 5) wzdłuż dróg śródpolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDWg zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi;
- 6) wyznacza się strefę techniczną dla istniejących i planowanych na obszarze objętym planem, napowietrznych linii elektroenergetycznych SN w odległości po 5 m od osi linii, w obrębie której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych;
- 7) ustalenie, o którym mowa w pkt 6 traci moc w przypadku skablowania lub przełożenia ww. linii.

§ 13. 1. 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) przebudowa układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową przebudowę uzbrojenia technicznego;
- 6) 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,
  - d) wymianę odcinków sieci wodociągowej, które ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwalają na dostawę wody (w odpowiedniej ilości i odpowiednim ciśnieniu) do terenów objętych planem,
  - e) przebudowę istniejącej studni głębinowej usytuowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem W-1, po uzgodnieniu z organem inspekcji sanitarnej,
  - f) zmiana ukształtowania terenu w obrębie studni głębinowej, o której mowa w lit. e, nie może powodować zalewania terenu ochrony bezpośredniej studni;
- 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,
  - d) wstępne oczyszczanie ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zakładowych, zlokalizowanych na terenach własnych inwestora;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
- a) odprowadzenie wód opadowych do cieków oraz do istniejących i projektowanych rowów melioracyjnych na warunkach określonych przez ich właściciela,
  - b) wykonanie melioracji szczegółowych oraz modernizację istniejących rowów będących odbiornikami wód opadowych,
  - c) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy,
  - d) obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci,
  - e) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora,
  - f) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. e,
  - g) budowę urządzeń wodnych likwidujących ujemne skutki piętrzenia:
    - przepompowni ujmujących wody powierzchniowe z odprowadzeniem do rzeki Odry,
    - przesłony wodoszczelnej wzdłuż zapory bocznej,
    - kanału odwadniającego tereny depresyjne,
    - rowów odwadniających ujmujących wody opadowe i sprowadzających je do zbiorników wyrównawczych przepompowni;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) powiązanie elektrowni „Malczyce” z siecią elektroenergetyczną,
  - 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 kolidujących z planowanym zainwestowaniem na warunkach określonych przez użytkownika sieci;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych,
  - b) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
  - c) likwidację lub modernizację istniejących kotłowni na paliwo stałe, o wysokim stopniu emisji zanieczyszczeń, poprzez zmianę czynnika grzewczego oraz stosowanie urządzeń, o których mowa w lit b;
- 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.

§ 14. 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 obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią - międzywale rzeki Odry, na którym obowiązują przepisy szczególne;
- 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, oznaczoną na rysunku planu, w obrębie której obowiązują przepisy szczególne;
- 4) określa się granice strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody, oznaczoną na rysunku planu;
- 5) tereny górnicze lub zagrożone osuwaniem mas ziemnych nie występują na obszarze objętym planem.

§ 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe.

### **Rozdział 3**

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

§ 16. 1. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych i urządzeń wodnych oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS/UW - 1** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka i zalew wodny,
  - b) urządzenia wodne – obiekty stopnia wodnego oraz obiekty ochrony terenów w zasięgu piętrzenia;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty obsługi stopnia wodnego,
  - b) wały przeciwpowodziowe,
  - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
  - d) drogi wewnętrzne,
  - e) urządzenia rekreacji bez obiektów kubaturowych,
  - f) ciągi spacerowe,
  - g) ścieżki rowerowe,
  - h) zieleń urządzona,
  - i) łąki i pastwiska.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wymóg wzmocnienia istniejącego wału przeciwpowodziowego;
- 2) wymóg likwidacji istniejących obiektów budowlanych kolidujących z planowanym zainwestowaniem;
- 3) wymóg przebudowy lub likwidacji istniejących sieci infrastruktury technicznej kolidujących z planowanym zainwestowaniem;
- 4) dopuszcza się usunięcie istniejących drzew i krzewów usytuowanych niezgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) dopuszcza się:
  - a) makroniwelacje na obszarze międzywala,



- b) wyrównanie i wyprofilowanie terenu między kanałem odwadniającym a wałem przeciwpowodziowym,
- c) lokalne niwelacje;
- 6) teren inwestycji należy planowo zrekultywować w kierunku przyrodniczym + wodnym;
- 7) wyspy na zalewie wodnym należy zagospodarować na azyle dla ptactwa wodnego.

§ 17. 1. Dla terenu urządzeń wodnych oznaczonego na rysunku planu symbolem **UW - 1** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - urządzenia wodne (przepompownia ujmująca wody przesiąkowe z odprowadzeniem do rzeki Odry);
  - 2) uzupełniające:
    - a) drogi wewnętrzne,
    - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia (w tym stacja transformatorowa),
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
  - 2) teren należy ogrodzić i zazielenić.

§ 18. 1. Dla terenów urządzeń wodnych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **UW - 2 do UW-9** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - urządzenia wodne (kanał odwadniający);
- 2) uzupełniające:
  - a) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
  - b) drogi wewnętrzne.

§ 19. 1. Dla terenu zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM/MN-1** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
    - a) zabudowa zagrodowa,
    - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi z zakresu: handlu detalicznego, rzemiosła, gastronomii, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, w lokalach użytkowych lub w adaptowanych na cele usługowe budynkach gospodarczych,
    - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- a) 10 m od linii rozgraniczającej teren z drogą wewnętrzną KDW-5,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających teren z drogą wewnętrzną KDW-4.

§ 20. 1. Dla terenu zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM/MN-2** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
    - a) zabudowa zagrodowa,
    - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi z zakresu: handlu detalicznego, rzemiosła, gastronomii, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, w lokalach użytkowych lub w adaptowanych na cele usługowe budynkach gospodarczych,
    - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- a) 10 m od linii rozgraniczającej teren z ulicą lokalną KDL-2a,
- b) 5 m od linii rozgraniczającej teren z drogą dz. nr 113 dr.

§ 21. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **W-1** ustala się przeznaczenie na urządzenia wodociągowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wymóg przebudowy istniejącej studni głębinowej;
- 2) teren strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody należy ogrodzić trwałym ogrodzeniem i zazielenić,
- 3) dopuszcza się:
  - a) podwyższenie i ukształtowanie terenu,
  - b) lokalne wycinki drzew i zakrzaczeń,
- 4) teren należy planowo zrekultywować w kierunku przyrodniczym.

§ 22. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami **od R-1 do R-30** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – uprawy polowe, uprawy ogrodnicze, łąki i pastwiska;
- 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 23. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od ZL-1 do ZL-7** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – lasy i zalesienia;
- 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 24. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **WS-1 i WS-2** ustala się przeznaczenie na rowy .

§ 25. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **WS-3 i WS-4** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – stawy;
- 2) uzupełniające – zadrzewienia i zakrzewienia.

§ 26. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **od WS-5 do WS-9** ustala się przeznaczenie na rowy.

§ 27. 1. Dla terenu drogi publicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL-1** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – droga kl. L (droga powiatowa Nr 2064);
- 2) uzupełniające- sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania.

§ 28. 1. Dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL-2a i KDL-2b** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – droga kl. L (droga powiatowa Nr 2063);
- 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania.

§ 29. 1. Dla terenu drogi publicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD-1** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – droga kl. D (droga gminna Nr 104779)
- 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających 15 m.

§ 30. 1. Dla terenu drogi publicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD-2** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – droga kl. D (droga gminna Nr 107225)
- 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania.

§ 31. 1. Dla terenu drogi publicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD-3** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – droga kl. D (droga gminna Nr 107224)
- 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania.

§ 32. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **KDW-1 do KDW-4** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – drogi wewnętrzne;
- 2) uzupełniające sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania.

§ 33. 1. Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW-5** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) uzupełniające sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 6 m do 30 m.

§ 34. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **KDWg-1 do KDWg-15** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – drogi śródpolne transportu rolnego;
- 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania.

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

§ 35. 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 zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem RM/MN;
- 2) w wysokości 0% dla pozostałych terenów.

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz na stronie internetowej Gminy Środa Śląska.

## **UZASADNIENIE**

### **do uchwały Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stopnia wodnego „Malczyce”**

W dniu 28 grudnia 2005 r. Rada Miejska w Środzie Śląskiej podjęła uchwałę XLI/358/05 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu stopnia wodnego „Malczyce” w zakresie określonym na załączniku graficznym do ww. uchwały.

Planem objęto obszar na terenie gminy Środa Śląska, na którym zlokalizowane będą obiekty stopnia wodnego „Malczyce”. Zakres inwestycji obejmuje budowę obiektów podstawowych, służących do piętrzenia wody, jak również obiektów i inwestycji towarzyszących umożliwiających właściwe wykorzystanie i obsługę stopnia oraz ochronę i zagospodarowanie terenów w zasięgu piętrzenia.

Projekt planu po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz wymaganych uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 sierpnia 2006 r. do 21 sierpnia 2006 r. W dniu 1 sierpnia 2006 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, w trakcie której nie zgłoszono żadnych uwag lub wniosków. W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu także nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z uchwaleniem planu miejscowego nie wystąpią inwestycje stanowiące zadania własne gminy.

Ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska” uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej Nr XLVII/409/06 z dnia 28 czerwca 2006 r.

Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Miejską w Środzie Śląskiej.