

**UCHWAŁA NR XXVII/236/09
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ
z dnia 28 stycznia 2009 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Ciechów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XLVIII/435/06 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 30 sierpnia 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po ustaleniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Środa Śląska uchwalonego Uchwałą Nr XXIII/185/08 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 30 września 2008 roku, Rada Miejska uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ciechów, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu.
2. W planie nie określa się:
 - 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na brak takich terenów;
 - 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak takich terenów;
 - 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości ze względu na brak takich terenów;
 - 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej ze względu na brak takich obszarów;
 - 5) granic obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji ze względu na brak takich terenów;
 - 6) granic terenów służących organizacji imprez masowych ze względu na brak takich terenów;
 - 7) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych ze względu na brak ich występowania.

§ 2.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica opracowania planu;
 - 2) granica załącznika nr 1;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 4) symbole terenów;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 6) obowiązujące linie zabudowy;
 - 7) granice stref ochrony konserwatorskiej;
 - 8) strefa ochrony sanitarnej cmentarza.
4. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3.

1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:
 - 1) **dojazd** – dojazd pojazdem samochodowym;
 - 2) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, w tym kabiny telefoniczne i anteny oraz inne podobne;
 - 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków oraz określonych w ustaleniach planu nadziemnych części budowli, linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków i innych podobnych elementów;
 - 4) **nośnik reklamowy** – budowla służąca reklamie;
 - 5) **obiekt wbudowany w budynek** – wyodrębniona grupa powiązanych ze sobą pomieszczeń stanowiąca całość funkcjonalną i znajdująca się w budynku, którego co najmniej 70% powierzchni użytkowej zajmują pomieszczenia zaliczone do jednej z kategorii przeznaczenia innego od przeznaczenia tej grupy pomieszczeń;
 - 6) **obowiązująca linia zabudowy** – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu budowli, linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków i innych podobnych elementów;
 - 7) **nośnik reklamowy** – budowla służąca reklamie;
 - 8) **obszar zabudowany** – obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony jego lub ich zewnętrznym obrysem w poziomie terenu;
 - 9) **przeznaczenie terenu** – obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
 - 10) **przeznaczenie podstawowe terenu** – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie;
 - 11) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe dopuszczone do lokalizacji na danym terenie pod warunkiem, że suma przeznaczeń uzupełniających nie może przekraczać 40 % powierzchni całkowitej działki;
 - 12) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem.
2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 4.

1. Ustala się następujące **kategorie przeznaczenia terenu**:
 - 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z obiektami towarzyszącymi nie należącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz rekreacji indywidualnej, takich jak sauna, basen itp;
 - 2) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny zawierający więcej niż 2 mieszkania lub ich zespół, a także części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się więcej niż 2 mieszkania, wraz z obiektami towarzyszącymi nie należącymi do innej kategorii przeznaczenia;
 - 3) **mieszkania towarzyszące** – należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania;
 - 4) **zabudowa zagrodowa i agroturystyka**;
 - 5) **handel detaliczny małopowierzchniowy** – należy przez to rozumieć obiekty o powierzchni sprzedaży do 400 m², służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych, loteryjnych i

- zakładów sportowych, wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 6) **gastronomia** – należy przez to rozumieć: restauracje, bary, kawiarnie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 7) **rozrywka** – należy przez to rozumieć: dyskoteki, kluby, sale taneczne, kasyna i salony gier, kręgielnie, sale bilardowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 8) **drobne usługi rozrywki** – należy przez to rozumieć: kawiarnie internetowe, gabinety wróżek i astrologów, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 9) **obiekty upowszechniania kultury** – należy przez to rozumieć domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby tematyczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 10) **obiekty sakralne** – należy przez to rozumieć świątynie i obiekty zgromadzeń religijnych wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym kaplice, plebanie, domy parafialne i katechetyczne, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 11) **pracownie artystyczne** – należy przez to rozumieć pomieszczenia lub budynki, wyspecjalizowane do potrzeb tworzenia utworów artystycznych, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 12) **biura** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z: zarządzaniem, działaniem organizacji, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, projektowaniem, obsługą nieruchomości, wynajmem, pośrednictwem, prowadzeniem interesów, pracami badawczo-rozwojowymi, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, informatyką, przygotowaniem programów telewizyjnych i radiowych, przyjmowaniem przesyłek, administracją, wymiarem sprawiedliwości, zarządzaniem obroną narodową, policją, strażą pożarną i służbami ochrony, reprezentowaniem państw, instytucjami międzynarodowymi, konserwacją i naprawą maszyn biurowych, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innych kategorii przeznaczenia terenu;
 - 13) **hotele** – należy przez to rozumieć budynki niemieszkalne turystycznego zakwaterowania, w tym: hotele, motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia;
 - 14) **kempingi**;
 - 15) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, pogrzebowych, ślusarskich, stolarskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczenia przedmiotów ruchomych, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia;
 - 16) **poradnie medyczne** – należy przez to rozumieć: przychodnie, poradnie, ambulatoria, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, stacje dializ, zakłady rehabilitacji leczniczej, stacje krwiodawstwa, szkoły rodzenia, gabinety paramedyczne, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 17) **pracownie medyczne** – należy przez to rozumieć: pracownie diagnostyki medycznej, protetyki stomatologicznej i ortodoncji, pracownie ortopedyczne, banki krwi, organów i szpiku kostnego, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 18) **żłobki**;
 - 19) **obiekty pomocy społecznej** – należy przez to rozumieć: domy dziecka, domy seniora,

- domy pomocy społecznej, obiekty pogotowi opiekuńczych, schroniska dla bezdomnych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 20) **obiekty lecznictwa zwierząt;**
 - 21) **edukacja** – należy przez to rozumieć: przedszkola i szkoły wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyjątkiem szkół wyższych, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 22) **obiekty kształcenia dodatkowego** – należy przez to rozumieć: obiekty, w których prowadzone jest kształcenie dodatkowe lub uzupełniające, w tym: kursy i szkolenia, oraz działalność wspomagająca proces nauczania, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, w tym szkoły, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 23) **obiekty naukowe i badawcze** – należy przez to rozumieć: obiekty, w których prowadzi się działalność naukową lub badawczą, w tym laboratoria, obserwatoria, stacje meteorologiczne wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 24) **produkcja drobna** – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty wytwórcze, takie jak piekarnie, lodziarnie, cukiernie i tym podobne, w tym obiekty przystosowane do przyjmowania klientów wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 25) **produkcja;**
 - 26) **bazy budowlane i sprzętowe;**
 - 27) **magazyny i handel hurtowy;**
 - 28) **giełdy towarowe;**
 - 29) **obsługa pojazdów;**
 - 30) **naprawa pojazdów;**
 - 31) **stacje paliw;**
 - 32) **bazy transportowe;**
 - 33) **bazy logistyczne;**
 - 34) **obiekty do parkowania;**
 - 35) **telekomunikacja** – należy przez to rozumieć obiekty zapewniające łączność telefoniczną i radiową, w tym centrale telefoniczne i radiokomunikacyjne, stacje bazowe telefonii komórkowej, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 36) **zieleń parkowa;**
 - 37) **skwery;**
 - 38) **plac zabaw;**
 - 39) **terenowe urządzenia sportowe** – należy przez to rozumieć nie kryte urządzenia do uprawiania sportu wraz z obiektami towarzyszącymi nie należącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 40) **kryte urządzenia sportowe** – należy przez to rozumieć przekryte w całości lub w części urządzenia do uprawiania sportu wraz z obiektami towarzyszącymi nie należącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 41) **łąki rekreacyjne;**
 - 42) **przystanie;**
 - 43) **lasy;**
 - 44) **łąki;**
 - 45) **uprawy polowe i sady;**
 - 46) **uprawy szklarniowe;**
 - 47) **chów i hodowla zwierząt;**
 - 48) **cmentarze;**
 - 49) **wody powierzchniowe;**
 - 50) **linie kolejowe;**

- 51) **stacje i przystanki kolejowe;**
 - 52) **bocznice kolejowe;**
 - 53) **drogi;**
 - 54) **ulice;**
 - 55) **place;**
 - 56) **drogi wewnętrzne;**
 - 57) **ciągi piesze;**
 - 58) **ciągi rowerowe;**
 - 59) **ciągi pieszo-rowerowe;**
 - 60) **obiekty do parkowania;**
 - 61) **stacje transformatorowe;**
 - 62) **stacje gazowe;**
 - 63) **urządzenia wodociągowe** – należy przez to rozumieć pompownie wody, zbiorniki wody, hydrofornie, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 64) **urządzenia kanalizacyjne** – należy przez to rozumieć przepompownie ścieków, zbiorniki ścieków, urządzenia podczyszczające ścieki, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 65) **urządzenia telekomunikacyjne** – należy przez to rozumieć kontenery telekomunikacyjne, szafy kablowe, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 66) **drogi transportu rolnego;**
 - 67) **drogi dojazdowe do gruntów leśnych.**
2. Ustala się następujące **grupy kategorii przeznaczenia terenu:**
- 1) **usługi podstawowe** – obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
 - a) handel detaliczny małopowierzchniowy,
 - b) gastronomia,
 - c) drobne usługi rozrywki,
 - d) biura,
 - e) usługi drobne;
 - 2) **usługi uliczne** - obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
 - a) handel detaliczny małopowierzchniowy,
 - b) gastronomia;
 - 3) **zdrowie i opieka społeczna** - obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
 - a) szpitale,
 - b) poradnie medyczne,
 - c) pracownie medyczne,
 - d) żłobki,
 - e) obiekty pomocy społecznej,
 - f) obiekty lecznictwa zwierząt;
 - 4) **wychowanie i nauczanie** - obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
 - a) edukacja,
 - b) obiekty kształcenia dodatkowego,
 - c) obiekty naukowe i badawcze;
 - 5) **kultura** - obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
 - a) widowiskowe obiekty kultury,
 - b) obiekty upowszechniania kultury,
 - c) wystawy i ekspozycje,
 - d) obiekty sakralne,
 - e) obiekty kongresowe i konferencyjne;
 - 6) **sport i rekreacja** - obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
 - a) terenowe urządzenia sportowe,
 - b) kryte urządzenia sportowe,
 - c) place zabaw,

- d) łąki rekreacyjne,
 - e) zieleń parkowa;
 - 7) **turystyka** - obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
 - a) hotele,
 - b) kempingi;
 - 8) **obsługa transportu** obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
 - a) obsługa pojazdów,
 - b) naprawa pojazdów;
 - 9) **obsługa produkcji**:
 - a) magazyny i handel hurtowy,
 - b) bazy budowlane i sprzętowe,
 - c) bazy transportowe,
 - d) centra logistyczne,
 - e) giełdy towarowe;
 - 10) **zielen** - obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
 - a) lasy,
 - b) skwery,
 - c) zieleń parkowa,
 - d) łąki rekreacyjne;
 - 11) **rolnictwo** - obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
 - a) łąki,
 - b) uprawy polowe i sady;
 - 12) **infrastruktura drogowa** – obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
 - a) place,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) ciągi piesze,
 - d) ciągi rowerowe,
 - e) ciągi pieszo-rowerowe,
 - f) obiekty do parkowania;
 - 13) **urządzenia infrastruktury technicznej** – obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
 - a) stacje transformatorowe,
 - b) stacje gazowe,
 - c) urządzenia wodociągowe,
 - d) urządzenia kanalizacyjne,
 - e) urządzenia telekomunikacyjne.
3. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń, małą architekturę i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania **zabudowy i zagospodarowania terenów**:

- 1) o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej dla budynków mieszkalnych wznoszonych, a także przy nadbudowie budynków istniejących, obowiązują dachy strome o nachyleniu połaci od 35° do 50°, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, dopuszcza się wprowadzenie w dachach świetlików, lukarn itp. z zastrzeżeniem § 9;
- 2) o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej dla budynków niemieszkalnych dopuszcza się dachy strome o nachyleniu połaci od 35° do 50° i dachy płaskie, o nachyleniu połaci do 12°;
- 3) w przypadku wznoszenia dachów stromych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, obowiązuje pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- 4) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 50 m;

- 5) dopuszcza się lokalizację wolnostojących garaży indywidualnych oraz budynków gospodarczych i obiektów towarzyszących;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych obiektów, o których mowa w pkt 5 nie może przekraczać 1;
- 7) nie dopuszcza się ogrodzeń o monolitycznych przęsłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 8) ustala się zakaz zabudowy w pasie szerokości 12m od granic lasów;
- 9) ustala się zakaz zabudowy w pasie szerokości 4m od brzegów cieków wodnych i rowów melioracyjnych;

§ 6.

1. Na terenach dróg wewnętrznych oraz terenach przeznaczonych do realizacji lokalnych celów publicznych, dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych, obiektów małej architektury, a także tymczasowych obiektów usługowo-handlowych zgodnie z ustaleniami dla terenów.
2. Powierzchnia użytkowa tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, o których mowa w ust. 1 nie może być większa niż 25 m², a ich wysokość nie może przekraczać 6m.

§ 7.

1. Obszar planu leży w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” o projektowanym statusie wysokiej ochrony.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN** obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami szczególnymi, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM** obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami szczególnymi, jak dla zabudowy zagrodowej.

§ 8.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące **zasad scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000 m²,
 - b) dla zabudowy zagrodowej 3000 m²,o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w przypadkach uzasadnionych względami terenowymi dopuszcza się zmniejszenie powierzchni działek, o których mowa w pkt 2 o nie więcej, niż 10%;
- 4) obowiązuje zachowanie kąta położenia granicy działki do pasa drogowego w przedziale od 135° do 45°;
- 5) zalecany podział na działki, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9.

1. Ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, w której zakres ochrony obejmuje znajdujące się w niej zabytki archeologiczne.
2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 wszelkie inwestycje wymagają uzgodnienia w zakresie prac ziemnych z właściwym organem ochrony zabytków co do obowiązku prowadzenia nadzoru archeologicznego i ratowniczych badań archeologicznych.
3. W obrębie stanowisk archeologicznych oraz w przypadku odkryć zabytków archeologicznych należy przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne za pozwoleniem właściwych służb ochrony zabytków;
4. Ustala się strefę „W” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją terenu i obiektów zabytkowych.
5. Ustala się strefę „A” ochrony konserwatorskiej, w granicach wskazanych na rysunku planu.
6. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 5 obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy z wyjątkiem budynków lub budowli odtwarzających dawny układ urbanistyczny, z

- uwzględnieniem ustaleń ust. 8, pkt 1, 2, 3, 4, 5, 7.
7. Ustala się strefę "B" ochrony konserwatorskiej, w granicach wskazanych na rysunku planu, w której zakres ochrony obejmuje układ znajdującej się w niej zabudowy.
 8. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust.7 ustala się:
 - 1) obowiązek stosowania materiałów budowlanych harmonizujących z istniejącymi elementami historycznymi;
 - 2) dla obiektów nowopowstających, rozbudowywanych, przebudowywanych i modernizowanych obowiązek nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły, dyspozycji i kolorystyki elewacji, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych i zagospodarowania działki do istniejącej zabudowy historycznej;
 - 3) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych;
 - 4) dla budynków mieszkalnych obowiązuje dach dwuspadowy, symetryczny, o nachyleniu połaci od 35° do 50°, kryty dachówką ceramiczną;
 - 5) obowiązują dachy w kolorze czerwonym;
 - 6) dopuszcza się lokalizację silosów jedynie o wysokości nie przekraczającej wysokości sąsiedniej zabudowy, w miejscach nie ekspozycyjnych, osłoniętych zabudową lub roślinnością;
 - 7) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych, masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi, wiatrowych elektrowni siłowych.
 9. Ustala się ochronę obszarów i obiektów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji i rejestrze zabytków, wskazanych na rysunku planu.
 10. Dla obiektów, o których mowa w ust. 9 ustala się:
 - 1) ochronę bryły, kształtu i geometrii dachu występujących obiektów zabytkowych;
 - 2) utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego;
 - 3) ochronę kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku;
 - 4) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy ją zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - 5) ochronę oryginalnej stolarki okien i drzwi;
 - 6) obowiązek stosowania materiałów budowlanych harmonizujących z istniejącymi elementami historycznymi;
 - 7) obowiązują dachy kryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym;
 - 8) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.
 11. Dla obszarów, o których mowa w ust. 9 ustala się ochronę elementów historycznego układu przestrzennego i istniejącego drzewostanu.
 12. Prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obszarach i obiektach, o których mowa w ust. 9 należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich.
 13. Na całym obszarze objętym opracowaniem planu obowiązuje wymóg powiadamiania przez Inwestora Wydziału Zabytków Archeologicznych WUOZ we Wrocławiu o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe, prowadzone przez uprawnionego archeologa, za pozwoleniem konserwatorskim.

§10.

1. Ustala się strefę ochrony sanitarnej cmentarza oznaczoną na rysunku planu.
2. Dla strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, a także zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
3. Dopuszcza się odstępstwa od ustalenia zawartego w ust. 2 pod warunkiem uzgodnienia z właściwym inspektorem sanitarnym.

§ 11.

1. Dojazd do terenów dopuszcza się z przyległych dróg dojazdowych, lokalnych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
 - 1) co najmniej 1 miejsce parkingowe na mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej;
 - 2) co najmniej 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny jednorodzinny;
 - 3) co najmniej 1 miejsce parkingowe na 40 m² powierzchni użytkowej dla usług;
 - 4) co najmniej 0,8 miejsca parkingowego na 1 miejsce pracy dla budynków produkcyjnych.
3. Miejsca postojowe, o których mowa w ust. 2 należy sytuować na działce lub działkach, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 12.

Obowiązują następujące ustalenia w zakresie **infrastruktury technicznej**:

- 1) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
- 2) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do urządzeń melioracyjnych;
- 6) wody opadowe i roztopowe odprowadzać należy do ziemi na obszarze, do którego użytkownik posiada tytuł prawny, lub do urządzeń kanalizacji deszczowej;
- 7) zarurowanie rowów melioracyjnych, przekraczanie rowów ciągami komunikacyjnymi oraz sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się pod warunkiem wcześniejszego uzyskania pozwolenia wodnoprawnego;
- 8) dla otwartych cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych ustala się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu o szerokości co najmniej 4 m , wzdłuż górnej krawędzi jednej ze skarp brzegów cieków, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych;
- 9) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub zbiorników indywidualnych;
- 10) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła;
- 11) sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 12) sieci telekomunikacyjne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach szczególnych i aktach prawa miejscowego;
- 14) ustala się strefę ochronną gazociągów:
 - a) podwyższonego, średniego ciśnienia relacji Środa Śląska - Ciechów o parametrach technicznych DN 150 i PN 1.6 MPa;
 - b) wysokiego ciśnienia relacji Załęcze – Radkowice – Zgorzelec o parametrach technicznych DN300 i PN 6.3 MPa;o szerokości 50m, mierząc po 25 m po obu stronach gazociągu, licząc od jego osi;
- 15) w strefie, o której mowa w pkt 14, pokazanej na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów,
 - c) zagospodarowanie zielenią niską w pasie 4m - po 2m od osi gazociągu, z wyjątkiem terenów rolnych;
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu,
 - e) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrazić trwałości gazociągu podczas eksploatacji;
- 16) dopuszcza się możliwość zmniejszenia stref, o których mowa w pkt 14, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§13.

Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD,**

12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 1KDP, 2KDP, 3KDP, 4KDP, 5KDP, 6KDP, 7KDP, 8KDP, 9KDP, 10KDP, 11KDP, 12KDP, 13KDP, 1UP, 2UP, 1ZP/US, 1US, 1IT, 2IT, 1E, 2E, 3E, 1G, 1K.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§14.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w układzie wolnostojącym,
 - b) zabudowa zagrodowa i agroturystyka;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) pracownie artystyczne,
 - c) kryte urządzenia sportowe,
 - d) terenowe urządzenia sportowe,
 - e) place zabaw,
 - f) wody powierzchniowe,
 - g) infrastruktura drogowa,
 - h) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m, o ile na rysunku planu nie ustalono inaczej, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) istniejące budynki i budowle wykraczające całkowicie lub częściowo poza nieprzekraczalną linię zabudowy nie mogą być, w tej części lub całości rozbudowywane, a jedynie remontowane;
 - 3) obowiązujące linie zabudowy w odległości 6m, o ile na rysunku planu nie ustalono inaczej;
 - 4) wysokość budynków nie może być większa niż 9 m;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 2;
 - 6) dla terenów oznaczonych symbolami **7MN, 8MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN** dopuszcza się dachy strome o nachyleniu połaci od 35° do 50° i dachy płaskie, o nachyleniu połaci do 12°;
 - 7) obszar zabudowany nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna, z wyłączeniem działek przeznaczonych na infrastrukturę drogową i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
 - 1) dojazd do terenów dopuszcza się z przyległych dróg dojazdowych, lokalnych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnymi z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
 - 2) dopuszcza się dojazd do terenu **1MN** od drogi **1KDZ**,
 - 3) dopuszcza się dojazd do terenów **2MN, 4MN, 5MN, 6MN** od drogi **2KDZ**.

§15.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa zagrodowa i agroturystyka,
 - b) uprawy szklarniowe;
 - 2) uzupełniające:

- a) wody powierzchniowe,
 - b) infrastruktura drogowa,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m, o ile na rysunku planu nie ustalono inaczej, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) istniejące budynki i budowle wykraczające całkowicie lub częściowo poza nieprzekraczalną linię zabudowy nie mogą być, w tej części lub całości rozbudowywane, a jedynie remontowane;
 - 3) obszar zabudowany nie może przekraczać 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna, z wyłączeniem działek przeznaczonych na infrastrukturę drogową i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 9 m;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 2;
 - 7) dla terenów oznaczonych symbolami **6RM**, **7RM** dopuszcza się dachy strome o nachyleniu połaci od 35° do 50° i dachy płaskie, o nachyleniu połaci do 12°.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) dojazd do terenów dopuszcza się z przyległych dróg dojazdowych, lokalnych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się dojazd do terenu **3RM** od drogi **2KDZ**.

§16.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U**, **7MN/U**, **8MN/U**, **9MN/U** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe :
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w układzie wolnostojącym,
 - b) zabudowa zagrodowa i agroturystyka,
 - c) usługi podstawowe,
 - d) pracownie artystyczne,
 - e) kultura,
 - f) sport i rekreacja,
 - g) turystyka,
 - h) zdrowie i opieka społeczna,
 - i) rozrywka,
 - j) wychowanie i nauczanie;
 - 2) uzupełniające:
 - a) obsługa transportu,
 - b) wody powierzchniowe,
 - c) infrastruktura drogowa,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m, o ile na rysunku planu nie ustalono inaczej, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) istniejące budynki i budowle wykraczające całkowicie lub częściowo poza nieprzekraczalną linię zabudowy nie mogą być, w tej części lub całości rozbudowywane, a jedynie remontowane;
 - 3) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 12 m;
 - 4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
 - 5) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **8MN/U**, **9MN/U** dopuszcza się dachy strome o nachyleniu połaci od 35° do 50° i dachy płaskie, o nachyleniu połaci do 12°;

- 6) obszar zabudowany nie może przekraczać 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna, z wyłączeniem działek przeznaczonych na infrastrukturę drogową i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) dojazd do terenów dopuszcza się z przyległych dróg dojazdowych, lokalnych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4;
 - 2) dopuszcza się dojazd do terenu **1MN/U** od drogi **1KDZ**,
 - 3) dopuszcza się dojazd do terenu **7MN/U** od drogi **2KDZ**,
 - 4) dopuszcza się dojazd do terenu **9MN/U** od dróg **2KDZ** i **3KDZ**.

§17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe : zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) pracownie artystyczne,
 - c) infrastruktura drogowa,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m, o ile na rysunku planu nie ustalono inaczej, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) istniejące budynki i budowle wykraczające całkowicie lub częściowo poza nieprzekraczalną linię zabudowy nie mogą być, w tej części lub całości rozbudowywane, a jedynie remontowane;
 - 3) obowiązuje wznoszenie budynków w układzie kalenicowym;
 - 4) obszar zabudowany nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna, z wyłączeniem działek przeznaczonych na infrastrukturę drogową i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 12 m;
 - 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) dojazd do terenów dopuszcza się z przyległych dróg dojazdowych, lokalnych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się dojazd do terenu **7MW** od drogi **2KDZ**.

§18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/U** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe :
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) usługi podstawowe,
 - c) pracownie artystyczne,
 - d) kultura,
 - e) sport i rekreacja,
 - f) turystyka,
 - g) zdrowie i opieka społeczna,
 - h) rozrywka,
 - i) wychowanie i nauczanie;
 - 2) uzupełniające:

- a) infrastruktura drogowa,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m, o ile na rysunku planu nie ustalono inaczej;
 - 2) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 15 m;
 - 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 4.
 - 4) obszar zabudowany nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna, z wyłączeniem działek przeznaczonych na infrastrukturę drogową i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dojazd do terenu dopuszcza się od drogi **2KDZ**.

§19.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) pracownie artystyczne,
 - c) kultura,
 - d) sport i rekreacja,
 - e) turystyka,
 - f) zdrowie i opieka społeczna,
 - g) wychowanie i nauczanie,
 - h) rozrywka,
 - i) produkcja drobna,
 - j) obsługa transportu;
 - 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m, o ile na rysunku planu nie ustalono inaczej, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) istniejące budynki i budowle wykraczające całkowicie lub częściowo poza nieprzekraczalną linię zabudowy nie mogą być, w tej części lub całości rozbudowywane, a jedynie remontowane;
 - 3) obszar zabudowany nie może przekraczać 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna, z wyłączeniem działek przeznaczonych na infrastrukturę drogową i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 12 m;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3;

§20.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UP, 2UP** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
 - a) kultura,
 - b) sport i rekreacja,
 - c) zdrowie i opieka społeczna,
 - d) wychowanie i nauczanie;
 - 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m, o ile na rysunku planu nie ustalono inaczej;
 - 2) obszar zabudowany nie może przekraczać 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna, z wyłączeniem działek przeznaczonych na infrastrukturę drogową i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 15 m;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
 - 1) dojazd do terenów dopuszcza się z przyległych dróg dojazdowych, lokalnych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się dojazd do terenu **2UP** od drogi **2KDZ**.

§21.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: obiekty sakralne;
 - 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogową,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m, o ile na rysunku planu nie ustalono inaczej.

§22.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP/US** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) sport i rekreacja,
 - b) zieleń;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) infrastruktura drogową,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m, o ile na rysunku planu nie ustalono inaczej;
 - 2) obszar zabudowany nie może przekraczać 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna, z wyłączeniem działek przeznaczonych na infrastrukturę drogową i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 12 m;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 2.

§23.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RU** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) uprawy polowe i sady,
 - b) uprawy szklarniowe,
 - c) chów i hodowla zwierząt,
 - d) zieleń;
 - 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa zagrodowa,

- b) telekomunikacja,
 - c) infrastruktura drogowa,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m, o ile na rysunku planu nie ustalono inaczej, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) istniejące budynki i budowle wykraczające całkowicie lub częściowo poza nieprzekraczalną linię zabudowy nie mogą być, w tej części lub całości rozbudowywane, a jedynie remontowane;
 - 3) obszar zabudowany nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna, z wyłączeniem działek przeznaczonych na infrastrukturę drogową i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 12 m;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3.

§24.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1AG, 2AG, 3AG, 4AG** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
 - a) produkcja,
 - b) produkcja drobna,
 - c) obsługa produkcji,
 - d) obsługa transportu,
 - e) zdrowie i opieka społeczna,
 - f) usługi podstawowe,
 - g) magazyny i handel hurtowy,
 - h) zieleń;
 - 2) uzupełniające:
 - a) mieszkania towarzyszące,
 - b) infrastruktura drogowa,
 - c) bocznice kolejowe,
 - d) linie kolejowe,
 - e) telekomunikacja,
 - f) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m, o ile na rysunku planu nie ustalono inaczej;
 - 2) obszar zabudowany nie może przekraczać 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna, z wyłączeniem działek przeznaczonych na infrastrukturę drogową i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 20 m;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3;
 - 6) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych wyłącznie z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub wewnętrznej;
 - 7) dopuszcza się wydzielenie działki bez dostępu do drogi wyłącznie w przypadku, kiedy służy to powiększeniu innej działki mającej dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;
 - 8) szerokość pasa drogowego wydzielanych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 10m;
 - 9) w przypadku wydzielania dróg wewnętrznych o nieprzelotowym zakończeniu obowiązuje zorganizowanie placów do zawracania;

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) dojazd do terenów dopuszcza się z przyległych dróg dojazdowych, lokalnych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się dojazd do terenu **1AG** od drogi **1KDZ**;
 - 3) dopuszcza się dojazd do terenów **2AG, 3AG, 4AG** od drogi **2KDZ**.

§25.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: cmentarz;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi drobne,
 - b) infrastruktura drogowa,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje następujące ustalenie dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 12 m.

§26.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zieleń,
 - b) terenowe urządzenia sportowe,
 - c) place zabaw;
 - 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna, z wyłączeniem działek przeznaczonych na infrastrukturę drogową i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
 - 1) dojazd do terenów dopuszcza się z przyległych dróg dojazdowych, lokalnych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się dojazd do terenu **3ZP** od drogi **2KDZ**.

§27.

- Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe: rolnictwo;
 - 2) uzupełniające:
 - a) wody powierzchniowe,
 - b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej.

§28.

- Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe: lasy;
 - 2) uzupełniające:
 - a) wody powierzchniowe,
 - b) drogi dojazdowe do gruntów leśnych,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej.

§29.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS** ustala się jako przeznaczenie:

- 1) wody powierzchniowe,
- 2) przystanie.

§30.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IT, 2IT** ustala się jako przeznaczenie urządzenia infrastruktury technicznej.

§31.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E, 2E, 3E** ustala się jako przeznaczenie stacje transformatorowe.

§32.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1G** ustala się jako przeznaczenie stacje gazowe.

§33.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1K** ustala się jako przeznaczenie urządzenia kanalizacyjne.

§34.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KS, 2KS, 3KS**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: objekty do parkowania;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi uliczne,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej.

§35.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ, 4KDZ** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga publiczna, klasy zbiorczej;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) usługi uliczne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązuje ścieżka pieszo – rowerowa o szerokości 3 m.

§36.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDZ** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga publiczna, klasy zbiorczej;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) usługi uliczne.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązują obustronne chodniki.

§37.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDZ**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga publiczna, klasy zbiorczej;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,

- b) usługi uliczne.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) co najmniej jednostronny chodnik od strony planowanej zabudowy.

§38.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe: droga publiczna, klasy lokalnej;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) usługi uliczne.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) obowiązuje jednostronny chodnik.

§39.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) usługi uliczne.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się co najmniej jednostronny chodnik od strony planowanej zabudowy;
 - 3) ścieżka rowerowa, zieleń przyuliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań.

§40.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe: niepubliczna droga wewnętrzna;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) usługi uliczne.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się co najmniej jednostronny chodnik od strony planowanej zabudowy;
 - 3) ścieżka rowerowa, zieleń przyuliczna w zależności lokalnych uwarunkowań.

§41.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDP, 2KDP, 3KDP, 4KDP, 5KDP, 6KDP, 7KDP, 8KDP, 9KDP, 10KDP, 11KDP, 12KDP, 13KDP** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe: publiczna infrastruktura drogowa;
 - 2) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się co najmniej jeden chodnik;
 - 3) ścieżka rowerowa, zieleń w zależności od lokalnych uwarunkowań.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§42.

Wraz z wejściem w życie niniejszej uchwały, tracą moc prawną plany miejscowe uchwalone uchwałą Rady Gminy i Miasta w Środzie Śląskiej nr IV/27/02 z dnia 30 grudnia 2002 r, oraz uchwałą nr VII/41/99 z dnia 24 lutego 1999 r.

§43.

Zgodnie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

§44.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

§45.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej