

**Uchwała Nr IV/31/07**  
**Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej**  
**z dnia 31 stycznia 2007 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie Jastrzębce w gminie Środa Śląska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej Nr XXXVI/319/05 z dnia 31 sierpnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Jastrzębce w gminie Środa Śląska, Rada Miejska w Środzie Śląskiej uchwala, co następuje:

Rozdział 1  
Ustalenia ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie Jastrzębce w gminie Środa Śląska ograniczony drogą krajową nr 94 i drogą gminną w kierunku na Jastrzębce, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu.
2. W planie nie określa się:
  - 1) wskaźników intensywności zabudowy – z uwagi na brak takiej potrzeby,
  - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak ich występowania,
  - 3) 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 zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na brak ich występowania,
  - 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości ze względu na brak takich obszarów,
  - 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej ze względu na brak takich obszarów,
  - 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, ze względu na brak takich obszarów,
  - 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, ze względu na brak takich terenów,
  - 8) granic terenów służących organizacji imprez masowych ze względu na brak takich terenów,
  - 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak takiej potrzeby,
  - 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady ze względu na brak występowania takich pomników.

§ 2

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
2. Stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 4 do uchwały.
5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem, tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych i ochrony krajobrazu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny,
  - 3) symbole identyfikujące tereny,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
6. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem,
- 2) przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania lub działalności, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie,
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu,
- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu,
- 5) odnawialne źródło energii – źródło wykorzystujące w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną, pozyskiwaną z biomasy oraz energię pozyskiwaną za pomocą pomp ciepła z niskopotencjalnych naturalnych źródeł ciepła oraz tworzonych w procesach technologicznych lub bytowych (np. wód gruntowych, powietrza z klimatyzacji, z szarych ścieków, gazów odlotowych) itp.,
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie

- nadziemnych części budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli,
- 7) sieci uzbrojenia technicznego – sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłownicze, elektroenergetyczne i teletechniczne,
  - 8) nośnik reklamowy – tablica do umieszczania plansz reklamowych,
  - 9) przepisy szczególnie- ustawy i rozporządzenia wykonawcze.

Rozdział 2  
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem  
§ 4

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa usługowa – przez co rozumie się obiekty, w których prowadzona jest działalność typu:
    - a) administracja i obsługa firm,
    - b) biura,
    - c) handel detaliczny - przez co rozumie się działalność związaną ze sprzedażą detaliczną towarów, z wyłączeniem obiektów sprzedaży detalicznej o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
    - d) handel hurtowy - przez co rozumie się działalność związaną ze sprzedażą hurtową towarów,
    - e) gastronomia - przez co rozumie się działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, piwiarni, winiarni, barów, cukierni, lodziarni, itp.,
    - f) obsługa i naprawa pojazdów mechanicznych, itp.,wraz z obiektami towarzyszącymi a także obiekty do nich podobne, w których prowadzona działalność usługowa nie będzie powodować pogorszenia standardu środowiska między innymi w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu, wibracji oraz zanieczyszczenia polami elektromagnetycznymi dla otoczenia,
  - 2) zabudowa przemysłowa - przez co rozumie się:
    - a) obiekty, w których prowadzona jest działalność przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,
    - b) bazy, składy i magazyny,
  - 3) obiekty obsługi komunikacji wraz z obiektami towarzyszącymi,
  - 4) sport i rekreacja - przez co rozumie się:
    - a) obiekty do uprawiania różnych dyscyplin sportu, sportowo-rekreacyjne, kulturalne i rozrywkowe wraz z obiektami towarzyszącymi,
    - b) terenowe urządzenia sportowe,
    - c) biura i agencje turystyczne, biura podróży, hotele, motele, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, itp. wraz z obiektami towarzyszącymi,
  - 5) stacje paliw - przez co rozumie się działalność stacji paliw związaną ze sprzedażą detaliczną paliw do pojazdów mechanicznych z dopuszczeniem handlu detalicznego, gastronomii i usług związanych z obsługą pojazdów, w tym myjni samochodowej,
  - 6) zabudowa zagrodowa - przez co rozumie się budynki mieszkalne w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i hodowlanych oraz stadniny koni i obiekty agroturystyki,
  - 7) uprawy rolne i ogrodnicze,
  - 8) łąki i pastwiska,
  - 9) las,
  - 10) zieleń izolacyjna – przez co rozumie się pas zieleni wielopiętrowej ukształtowany w formie co najmniej dwóch rzędów zwartej, wysokiej zieleni w tym zieleni zimozielonej,
  - 11) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń niską, średniowysoką i wysoką z dopuszczeniem miejsc rekreacji i wypoczynku, alejek spacerowych, zbiorników, oczek i cieków wodnych, obiektów małej architektury i podobnych,
  - 12) infrastruktura drogowa - przez co rozumie się place manewrowe, ciągi piesze i pieszo-rowerowe oraz parkingi,
  - 13) drogi publiczne,
  - 14) drogi wewnętrzne,
  - 15) urządzenia elektroenergetyki - przez co rozumie się główne punkty zasilania, stacje transformatorowe, a także inne obiekty do nich podobne,
  - 16) urządzenia gazownictwa – przez co rozumie się stacje gazowe, stacje redukcyjne, stacje pomiarowe, a także inne obiekty do nich podobne,
  - 17) urządzenia wodociągów – przez co rozumie się pompownie wody, a także inne obiekty do nich podobne,
  - 18) urządzenia kanalizacji – przez co rozumie się urządzenia podczyszczające, oczyszczalnie, przepompownie, a także inne obiekty do nich podobne,
  - 19) urządzenia telekomunikacji – przez co rozumie się kontenery telekomunikacyjne, szafy kablowe, wieże antenowe, maszty i konstrukcje wsporcze, a także inne obiekty do nich podobne,
  - 20) wody powierzchniowe płynące – przez co rozumie się rowy melioracyjne wraz z ich obudowę biologiczną.
2. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na danym terenie.
3. Ustala się grupę kategorii przeznaczenia terenu: urządzenia infrastruktury technicznej obejmujące kategorie wymienione w ust.1 pkt 15 do 19.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:

- 1) Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, wód gruntowych i gruntu.
- 2) Tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć na zieleń.
- 3) Tereny narażone na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi szkodliwymi dla środowiska należy utwardzić, a podłoże uszczelnić.
- 4) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi szkodliwymi dla środowiska należy skanalizować.
- 5) Obowiązuje zdjęcie pokrywy glebowej z części terenów przeznaczonych pod budynki i powierzchnie utwardzone a następnie wykorzystanie jej na terenie własnym lub na innych terenach np. wymagających rekultywacji.
- 6) Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający dogodne warunki przewietrzania terenu.
- 7) Działalność usługowa i produkcyjna nie może powodować przekroczenie norm i standardów emisyjnych, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 8) Należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić ich prawidłowe użytkowanie.
- 9) Dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń melioracyjnych w celu prawidłowego odwodnienia terenu.
- 10) Wzdłuż jednej z górnych krawędzi rowów melioracyjnych obowiązuje pozostawienie pasa terenu o szerokości co najmniej 3 m, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 11.
- 11) Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych w przypadku kolizji z planowanym zainwestowaniem, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 12) W strefie uciążliwości drogi krajowej nr 94, wyznaczonej na rysunku planu, określającej zasięg terenów zagrożonych hałasem, zaleca się stosowanie ekranów akustycznych lub innych zabezpieczeń przeciwhałasowych, np. materiałów i okien dźwiękochłonnych.

#### § 6

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) Dla obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych i ochrony krajobrazu.
- 2) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie prowadzenia prac ziemnych co do konieczności ich prowadzenia należy uzgodnić z właściwymi organami ochrony zabytków i za pozwoleniem właściwych organów ochrony zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę przed realizacją inwestycji.
- 3) Na obszarze objętym planem istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych.

#### § 7

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Dopuszcza się podział i scalenie działek.
- 2) Zakazuje się wydzielania działek bez dostępu do drogi za wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do drogi.
- 3) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.

#### § 8

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów oraz parkowania:

- 1) Dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenu przyległej drogi lokalnej oraz od terenu przyległych dróg wewnętrznych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.
- 2) Należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z podanymi wskaźnikami:
  - a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie – dla zabudowy zagrodowej;
  - b) 1 miejsce postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – dla zabudowy usługowej;
  - c) 4 miejsca postojowe na 5 stanowisk pracy – dla zabudowy przemysłowej;
  - d) 1 miejsce postojowe na 5 miejsc noclegowych – dla hoteli, moteli, domów wycieczkowych.
- 3) Miejsca postojowe należy usytuować na działce, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

#### § 9

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) Dopuszcza się sytuowanie sieci uzbrojenia technicznego:
  - a) w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych za wyjątkiem drogi krajowej nr 94,
  - b) w obrębie terenów nie będących drogami publicznymi i wewnętrznymi, w przypadku gdy towarzyszą one inwestycjom lokalizowanym na tych terenach.
- 2) Dopuszcza się przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z planowanym zainwestowaniem.

#### § 10

W zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się następujące ustalenia: zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę.

#### § 11

W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych systemem sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem pkt. 2 i 4,
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych lokalnych oczyszczalni ścieków na terenach RM1 i RM2 do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej pozwalającej na odprowadzenie ścieków z tych terenów, zgodnie z przepisami szczególnymi, z zastrzeżeniem pkt. 3,
- 3) po skanalizowaniu terenu zbiorniki bezodpływowe należy zlikwidować,

- 4) dopuszcza się lokalizację lokalnych oczyszczalni ścieków na terenach U, US i KS do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej pozwalającej na odprowadzenie ścieków komunalnych z tych terenów, zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### § 12.

Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych:

- 1) niezanieczyszczonych:
  - a) systemem sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników,
  - b) retencjonowanie na działce,
- 2) zanieczyszczonych systemem sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników, po ich podczyszczeniu.

#### § 13.

W zakresie odprowadzenia ścieków przemysłowych przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) ścieki przemysłowe o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń należy podczyścić przed ich odprowadzeniem do kanalizacji,
- 2) ścieki przemysłowe należy odprowadzić do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych do lokalnej sieci kanalizacyjnej na terenie inwestora zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### § 14.

W zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia poprzez ich rozbudowę,
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 20/0,4 kV, których ilość wynikać będzie z przewidywanego zagospodarowania terenu i związanego z tym zapotrzebowania na energię elektryczną, na terenach inwestora, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) dopuszcza się skablowanie lub przełożenie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV,
- 4) do czasu skablowania lub przełożenia napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV należy zachować strefę oddziaływania tej linii zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### § 15.

W zakresie zaopatrzenie w energię ciepłą przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) zaopatrzenie z lokalnych źródeł ciepła na paliwo stałe, gazowe lub płynne,
- 2) dopuszcza się dostawę energii cieplnej w oparciu o zasilanie:
  - a) gazem,
  - b) energią elektryczną,
  - c) z odnawialnych źródeł energii,
  - d) z innych źródeł ciepła.
- 3) obowiązuje stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

#### § 16

W zakresie zaopatrzenie w gaz przyjmuje się następujące ustalenia: zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej.

#### § 17

W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) gromadzenie i usuwanie odpadów należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) gromadzenie i usuwanie odpadów przemysłowych należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### § 18

W zakresie usług telekomunikacyjnych przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych,
- 2) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej w miejscach gdzie potencjalny zasięg pola elektromagnetycznego o natężeniu powyżej dopuszczalnych norm może obejmować obiekty związane z pobytom ludzi, zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### § 19

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania tych terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

### Rozdział 3

#### Ustalenia dla terenów

#### § 20

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa usługowa,
- 2) uzupełniające:
  - a) zabudowa przemysłowa,
  - b) obiekty obsługi komunikacji,
  - c) zieleni urządzonej,
  - d) zieleni izolacyjnej,
  - e) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) infrastruktura drogowa,
  - g) drogi wewnętrzne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
  - 2) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 4000 m<sup>2</sup>,
  - 3) powierzchnia terenu o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 30% powierzchni terenu o przeznaczeniu podstawowym,
  - 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 70 %,
  - 5) co najmniej 15 % powierzchni działki budowlanej należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną,
  - 6) obowiązuje pas zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 10 m od strony terenu KD-GP,
  - 7) wysokość obiektów mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może być większa niż 14 m, z zastrzeżeniem pkt 8,
  - 8) dopuszcza się zwiększenie wysokości obiektów, o której mowa w pkt 7, do 20 m dla masztów, wież, słupów i kominów,
  - 9) dopuszcza się dachy:
    - a) płaskie,
    - b) spadziste o nachyleniu połaci dachowych od 30 ° do 45 °,
  - 10) zakazuje się umieszczania wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni tablicy większej niż 12 m<sup>2</sup>,
  - 11) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych.

#### § 21

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe;
    - a) sport i rekreacja,
    - b) zieleni urządzonej,
  - 2) uzupełniające:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
    - c) infrastruktura drogowa,
    - d) drogi wewnętrzne.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
  - 2) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 4000 m<sup>2</sup>,
  - 3) powierzchnia terenu o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 30% powierzchni terenu o przeznaczeniu podstawowym,
  - 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 20 %,
  - 5) co najmniej 50 % powierzchni działki budowlanej należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną,
  - 6) dachy spadziste o nachyleniu połaci dachowych od 37 ° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
  - 7) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż dwie, druga jako poddasze użytkowe,
  - 8) wysokość obiektów mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może być większa niż 12 m, z zastrzeżeniem pkt 8,
  - 9) dopuszcza się zwiększenie wysokości obiektów, o której mowa w pkt 7, do 20 m dla masztów, wież, słupów i kominów,
  - 10) zakazuje się umieszczania wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni tablicy większej niż 12 m<sup>2</sup>,
  - 11) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych.

#### § 22

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KS ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) obiekty obsługi komunikacji,
    - b) stacje paliw,
    - c) infrastruktura drogowa,
    - d) drogi wewnętrzne.
  - 2) uzupełniające:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) zieleni urządzonej,
    - c) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
  - 2) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - 3) powierzchnia terenu o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 30% powierzchni terenu o przeznaczeniu podstawowym,
  - 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 80 %,
  - 5) co najmniej 10 % powierzchni działki budowlanej należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną,

- 6) dopuszcza się dachy:
  - a) płaskie,
  - b) spadziste o nachyleniu połaci dachowych od 30 ° do 45 °,
- 7) wysokość obiektów mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może być większa niż 9 m, z zastrzeżeniem pkt 8,
- 8) dopuszcza się zwiększenie wysokości obiektów, o której mowa w pkt 7, do 20 m dla masztów, wież, słupów i kominów,
- 9) zakazuje się umieszczania wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni tablicy większej niż 12 m<sup>2</sup>,
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,
- 11) dojazd do terenu dopuszcza się od terenów przyległych dróg KD-GP i KD-L na zasadach określonych przez zarządcę drogi.

#### § 23

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami RM1 i RM2 ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa,
  - 2) uzupełniające:
    - a) zieleń urządzona,
    - b) zieleń izolacyjna,
    - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
    - d) infrastruktura drogowa,
    - e) drogi wewnętrzne.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60 %,
  - 3) co najmniej 50 % powierzchni działki budowlanej należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną,
  - 4) obowiązuje pas zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 10 m od strony terenu KDW1,
  - 5) liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego nie może być większa niż dwie, druga jako poddasze użytkowe,
  - 6) dla budynku mieszkalnego obowiązują dachy spadziste o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
  - 7) liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków gospodarczych, inwentarskich oraz garaży wolnostojących nie może być większa niż jedna,
  - 8) dla budynków gospodarczych, inwentarskich oraz garaży wolnostojących obowiązują dachy odpowiadające formie dachu budynku mieszkalnego,
  - 9) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może być większa niż 12 m,
  - 10) wysokość obiektów takich jak maszty, wieże, słupy i kominy nie może być większa niż 20 m,
  - 11) zakazuje się umieszczania wolno stojących nośników reklamowych o powierzchni tablicy większej niż 12 m<sup>2</sup>,
  - 12) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L,
  - 13) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 15 m od terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL.

#### § 24

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) uprawy rolne i ogrodnicze,
  - b) łąki i pastwiska,
- 2) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej.

#### § 25

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: las,
- 2) uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) wody powierzchniowe płynące,
  - d) infrastruktura drogowa z wyłączeniem placów manewrowych i parkingów.

#### § 26

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się przeznaczenie – wody powierzchniowe płynące- rów melioracyjny.

#### § 27

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-GP ustala się przeznaczenie: droga publiczna,
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje droga klasy głównej ruchu przyspieszonego GP,
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - 3) zieleń w zależności od lokalnych uwarunkowań.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznacza się na realizację celu publicznego.

§ 28

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-L ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: droga publiczna,
  - 2) uzupełniające: urządzenia telekomunikacji.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje droga klasy lokalnej,
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - 3) obowiązuje ścieżka rowerowa,
  - 4) zieleń w zależności od lokalnych uwarunkowań.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznacza się na realizację celu publicznego.

§ 29

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW1, KDW2 ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - droga wewnętrzna,
  - 2) uzupełniające – urządzenia telekomunikacji.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) obowiązują co najmniej jednostronne chodniki.

Rozdział 4  
Ustalenia końcowe

§ 30

Ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-GP, KD-L, KDW1, KDW2, WS, ZL, R - 0 %,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM1 i RM2 – 0 %,
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U, US i KS – 30 %.

§ 31

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

§ 32

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

**Przewodniczący**  
**Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej**