

**UCHWAŁA NR XXXIII/290/09  
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ  
z dnia 30 czerwca 2009 roku**

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

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/428/06 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 30 sierpnia 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Uchwałą Nr IV/41/07 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 31 stycznia 2007 roku zmieniającą uchwałę Nr XLVIII/428/06 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 w Środzie Śląskiej uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Przedmoście, zwany dalej planem, obejmujący obszar położony w obrębie wsi Przedmoście, przedstawiony na rysunku planu.
2. W planie nie określa się:
  - 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na brak takich terenów;
  - 2) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> ze względu na brak takich terenów;
  - 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak takich terenów;
  - 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości ze względu na brak takich terenów;
  - 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej ze względu na brak takich obszarów;
  - 6) granic obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji ze względu na brak takich terenów;
  - 7) granic terenów służących organizacji imprez masowych ze względu na brak takich terenów;
  - 8) granic pomników zabytki oraz ich stref ochronnych ze względu na brak ich występowania.

§ 2.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu:
  - 1) w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 2) w skali 1:5000, stanowiący załącznik nr 2 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 3;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 4.
  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) granice stref ochrony konserwatorskiej.
  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) **obszar zabudowany** – obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony jego lub ich zewnętrznym obrysem w poziomie terenu;
  - 6) **przeznaczenie terenu** – obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
  - 7) **przeznaczenie podstawowe terenu** – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie;
  - 8) **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;
  - 9) **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 zagrodowa i agroturystyka** – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych, a także organizowanie pobytu turystom przez rodzinę rolniczą we własnym gospodarstwie rolniczym;
  - 3) **handel detaliczny małopowierzchniowy** – należy przez to rozumieć obiekty o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, 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;
  - 4) **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;
- 5) **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;
  - 6) **widowiskowe obiekty kultury** – należy przez to rozumieć: teatry, opery, filharmonie, sale koncertowe, sale widowiskowe, cyrki, kina, kabarety, planetaria, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
  - 7) **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;
  - 8) **wystawy i ekspozycje** – należy przez to rozumieć muzea, galerie sztuki, sale wystawowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
  - 9) **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;
  - 10) **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, przygotowywaniem 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;
  - 11) **obiekty kongresowe i konferencyjne** – należy przez to rozumieć obiekty kongresowe i konferencyjne wraz z obiektami towarzyszącymi nie należącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
  - 12) **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;
  - 13) **kempingi**;
  - 14) **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 wypożyczania przedmiotów ruchomych, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia;
  - 15) **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;
  - 16) **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;
  - 17) **żłobki**;
  - 18) **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;

- 19) **obiekty lecznictwa zwierząt**;
- 20) **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;
- 21) **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;
- 22) **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;
- 23) **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;
- 24) **produkcja**;
- 25) **obsługa pojazdów**;
- 26) **naprawa pojazdów**;
- 27) **stacje paliw**;
- 28) **obiekty do parkowania**;
- 29) **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;
- 30) **zieleń parkowa**;
- 31) **skwery**;
- 32) **place zabaw**;
- 33) **terenowe urządzenia sportowe** – należy przez to rozumieć nie kryte urządzenia do uprawiania sportu wraz z obiektami towarzyszącymi nie należącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 34) **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;
- 35) **łąki rekreacyjne**;
- 36) **przystanie**;
- 37) **lasy**;
- 38) **łąki**;
- 39) **uprawy polowe i sady**;
- 40) **uprawy szklarniowe**;
- 41) **chów i hodowla zwierząt**;
- 42) **cmentarze**;
- 43) **wody powierzchniowe**;
- 44) **drogi**;
- 45) **ulice**;
- 46) **place**;
- 47) **drogi wewnętrzne**;
- 48) **ciągi pieszce**;
- 49) **ciągi rowerowe**;
- 50) **ciągi pieszo-rowerowe**;

- 51) **obiekty do parkowania;**
  - 52) **drogi dojazdowe do gruntów rolnych;**
  - 53) **drogi dojazdowe do gruntów leśnych;**
  - 54) **stacje transformatorowe;**
  - 55) **stacje gazowe;**
  - 56) **urządzenia wodociągowe** – należy przez to rozumieć pompownie wody, zbiorniki wody, hydrofornie, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
  - 57) **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;
  - 58) **urządzenia telekomunikacyjne** – należy przez to rozumieć kontenery telekomunikacyjne, szafy kablowe, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu.
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) **zdrowie i opieka społeczna** - obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
    - a) poradnie medyczne,
    - b) pracownie medyczne,
    - c) żłobki,
    - d) obiekty pomocy społecznej,
    - e) obiekty lecznictwa zwierząt;
  - 3) **wychowanie i nauczanie** - obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
    - a) edukacja,
    - b) obiekty kształcenia,
    - c) obiekty naukowe i badawcze;
  - 4) **kultura** - obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
    - a) widowiskowe obiekty kultury,
    - b) obiekty upowszechniania kultury,
    - c) wystawy i ekspozycje,
    - d) obiekty kongresowe i konferencyjne;
  - 5) **sport i rekreacja** - obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
    - a) terenowe urządzenia sportowe,
    - b) kryte urządzenia sportowe,
    - c) place zabaw,
    - d) zieleń parkowa;
  - 6) **turystyka** - obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
    - a) hotele,
    - b) kempingi;
  - 7) **obsługa transportu** obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
    - a) obsługa pojazdów,
    - b) naprawa pojazdów,
  - 8) **zielen** - obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
    - a) lasy,
    - b) skwery,
    - c) zieleń parkowa,
    - d) łąki rekreacyjne;
  - 9) **rolnictwo** - obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
    - a) łąki,

- b) uprawy polowe i sady;
  - 10) **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;
  - 11) **urządzenia infrastruktury technicznej** – obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
    - a) stacje transformatorowe,
    - b) stacje gazowe,
    - c) urządzenia wodociągowe,
    - d) urządzenia kanalizacyjne,
    - e) urządzenia telekomunikacyjne.
2. Na każdym terenie dopuszcza się zieleni, 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 § 10;
- 2) 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 pkt5 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 m<sup>2</sup>, 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** obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami szczególnymi, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM** obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami szczególnymi, jak dla zabudowy zagrodowej.

#### § 8.

Ustala się granice Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” oraz potencjalnego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” pokazane na rysunku planu, w stosunku do których zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunek, dla którego ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.

#### § 9.

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 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy zagrodowej 3000 m<sup>2</sup>,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.

#### § 10.

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 „B” ochrony konserwatorskiej, w granicach wskazanych na rysunku planu, w której zakres ochrony obejmuje układ znajdującej się w niej zabudowy.
5. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust.4 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 eksponowanych, osłoniętych zabudową lub roślinnością;
  - 7) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych, masztów związanych z urządzeniami przekątnikowymi, wiatrowych elektrowni siłowych.
6. Ustala się strefę „K” ochrony konserwatorskiej, krajobrazu kulturowego, obejmującą obszar oznaczony na rysunku planu.
7. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust.6 ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych;
  - 2) dla budynków mieszkalnych obowiązuje dach dwuspadowy, symetryczny, o nachyleniu

- połaci od 35° do 50°;
- 3) obowiązują dachy w kolorze czerwonym;
  - 4) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych, masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi, wiatrowych elektrowni siłowych.
8. Ustala się ochronę obszarów i obiektów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu.
  9. Dla obiektów, o których mowa w ust. 8 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 je 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.
  10. Dla obszarów, o których mowa w ust. 8 ustala się ochronę elementów historycznego układu przestrzennego i istniejącego drzewostanu.
  11. Prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obszarach i obiektach, o których mowa w ust. 8 należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich.
  12. 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

#### §11.

Na obszarze opracowania występuje **obszar potencjalnego zagrożenia powodzią**, od rzeki Odry i jej dopływów, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązek indywidualnego zabezpieczenia zabudowy celem zminimalizowania szkód powodziowych;
- 2) zakaz lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji w przemyśle energetycznym i inwestycji infrastrukturalnych.

#### §12.

1. Dojazd do terenów dopuszcza się z przyległych dróg dojazdowych, lokalnych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnymi, 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 m<sup>2</sup> 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.

#### § 13.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące **systemu 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, umożliwiające 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.

Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: **1KDL, 1KDD, 2KDD, 1KDP, 2KDP, 3KDP, 4KDP, 5KDP, 6KDP, 7KDP, 8KDP, 9KDP, 1UP, 1US, 1ZC, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP.**

### Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

#### §15.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym,
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi podstawowe,
    - b) place zabaw,
    - c) wody powierzchniowe,
    - d) infrastruktura drogowa,
    - e) 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) wysokość budynków nie może być większa niż 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 **10MN, 11MN, 12MN** 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 30% 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.

#### §16.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa i agroturystyka;
  - 2) uzupełniające:
    - a) uprawy szklarniowe,
    - 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) 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 12 m;
  - 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego.

#### §17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wyłącznie 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) wychowanie i nauczanie;
  - 2) uzupełniające:
    - a) obsługa transportu,
    - b) wody powierzchniowe,
    - 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 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 12 m;
  - 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3, przy czym trzecia

kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego.

#### §18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** 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) produkcja drobna,
    - i) obsługa transportu;
  - 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, 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.

#### §19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) terenowe urządzenia sportowe,
  - b) place zabaw,
  - c) kempingi,
  - d) zieleń;
- 2) uzupełniające:
  - a) infrastruktura drogowa,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej.

#### §20.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: cmentarz;
  - 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: maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 12m.

#### §21.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:

- a) zieleni,
  - b) terenowe urządzenia sportowe,
  - c) łąki rekreacyjne,
  - d) place zabaw;
- 2) uzupełniające:
- a) usługi podstawowe,
  - b) infrastruktura drogowa,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenie 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.

#### §22.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe: rolnictwo;
  - 2) uzupełniające:
    - a) wody powierzchniowe,
    - b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
    - c) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolną.

#### §23.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: lasy;
- 2) uzupełniające:
  - a) wody powierzchniowe,
  - b) drogi dojazdowe do gruntów leśnych,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej.

#### §24.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się jako przeznaczenie wody powierzchniowe.

#### §25.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
  - 2) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej.
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 dwustronny chodnik.

#### §26.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
  - 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) ścieżka pieszo-rowerowa o szerokości co najmniej 3 m.

#### §27.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: niepubliczna droga wewnętrzna;
  - 2) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;

#### §28.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: niepubliczna droga wewnętrzna;
  - 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) obowiązuje dwustronny chodnik.

#### §29.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDP, 2KDP, 3KDP, 4KDP, 5KDP, 6KDP, 7KDP, 8KDP, 9KDP** 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) obowiązuje co najmniej jeden chodnik;
  - 3) ścieżka rowerowa, zieleń w zależności od lokalnych uwarunkowań.

### Rozdział 4 Ustalenia końcowe

#### §30.

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%.

#### §31.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

#### §32.

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