

**UCHWAŁA NR XLIII/366/10  
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ**

z dnia 31 marca 2010 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej nr XXXI/274/09 z dnia 27 maja 2009 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej Nr XXIII/185/08 z dnia 30 września 2008 roku,- **Rada Miejska uchwała, co następuje:**

**Rozdział I.  
Ustalenia ogólne.**

**§ 1.** Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stopnia wodnego „Malczyce”, zwana dalej planem, obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Zakrzów, w granicach określonych na załączniku graficznym do Uchwały Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej nr XXXI/274/09 z dnia 27 maja 2009 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący **załączniki nr 1** ;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące **załącznik nr 3** .

**§ 3. 1.** Na ustalenia planu składają się:

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

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

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami;
- 2) przepisy szczególne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 3) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych, nie będących: obiektami małej architektury, sieciami infrastruktury technicznej oraz związanymi z nimi urządzeniami i obiektami;
- 7) dopuszcza się możliwość przekroczenia linii, o której mowa w pkt 6, elementami budynku takimi jak: ganek, weranda, wykusz, balkon, schody zewnętrzne itp.;

- 8)powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.,
  - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany, szopy itp.;
- 9)zielen towarzysząca – zielen towarzysząca obiektom budowlanym taka jak: zielen ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna, ogrody przydomowe itp.;
- 10)obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej – obiekty i urządzenia techniczne uzbrojenia, w tym ciągi drenażowe, przewody i urządzenia służące do przesyłania: płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzenia łączności publicznej i sygnalizacji, a także inne podziemne, lub nadziemne obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

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

- 1)granica opracowania;
- 2)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3)symbol określający przeznaczenie terenu;
- 4)nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5)strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 6)strefa ochrony zabytków archeologicznych.

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

- 1)numer drogi publicznej;
- 2)symbol rowu melioracyjnego.

## **Rozdział II.**

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

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1)uksztaltowania wymagają formy zabudowy nawiązujące do lokalnej tradycji budowlanej;
- 2)ochrony wymagają ekspozycje panoramy wsi z dróg publicznych.

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

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

- 1)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zurbanizowanych może być realizowane po ich wstępnym podczyszczeniu do stopnia odpowiadającego wymogom odprowadzenia ścieków do wód i ziemi;
- 2)cały obszar objęty planem położony jest w obrębie GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska”, w którego strefie zasilania obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3)cały obszar objęty planem położony jest w obrębie projektowanego Lubiąsko-Głogowskiego Parku Krajobrazowego;
- 4)na terenie zabudowy zagrodowej, oznaczonym symbolem 1 RM, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach szczególnych.

§ 8. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu.

2. W strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują następujące wymogi:

- 1) nowa zabudowa musi być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie: rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 2) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz;
- 3) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
- 4) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 5) umieszczenia reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze jest zabronione - dopuszcza się umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 6) wszelkie działania inwestycyjne polegające na wznoszeniu nowych obiektów kubaturowych oraz przebudowie i zmianie wyglądu istniejących obiektów należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

3. W strefie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują następujące wymogi:

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

**§ 9. 1.** Na obszarze objętym planem w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) wzdłuż drogi publicznej zakaz budowy ogrodzenia z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) wymóg osłonięcia placów składowych od strony drogi publicznej.

**§ 10.** Na obszarze objętym planem w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się wymóg pozostawienia, wzdłuż górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego R-7, pasa terenu o szerokości min. 3m wolnego od zabudowy i nasadzeń, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych.

**§ 11. 1.** Na obszarze objętym planem w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) uzbrojenie terenów budowlanych wyprzedzać winno realizację zabudowy i być skoordynowane z budową kompleksową sieci uzbrojenia terenu;
- 2) projektowane sieci nowe, jak i sieci istniejące przy ich modernizacji należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 3, przy zapewnieniu nie zmienionych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę - dostawę wody z komunalnej sieci wodociągowej;
- 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych - odprowadzenie ścieków komunalnych do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej;

- 3)w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
  - b) usunięcie z wód opadowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli przekroczą one wartości określone w przepisach szczególnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji lub do odbiornika na terenie własnym inwestora,
  - c) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. b;
- 4)w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – dostawę energii elektrycznej z istniejącej i projektowanej sieci niskiego napięcia;
- 5)w zakresie zaopatrzenia w ciepło - stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 6)w zakresie telekomunikacji: lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci;
- 7)w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

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

- 1)cały obszar objęty planem położony jest w zasięgu zalewu wód powodziowych Q 1% ;
- 2)teren górnicze lub zagrożone osuwaniem mas ziemnych nie występują na obszarze objętym planem.

**§ 13.** Na obszarze objętym planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Rozdział III. Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających.**

**§ 14.** 1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1 RM ustala się:

- 1)przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
  - 2)przeznaczenie uzupełniające:
    - a) miejsca postojowe,
    - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - c) zieleń towarzysząca;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1,obowiązują następujące ustalenia:
- 1)dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
  - 2)w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%,
    - b) powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 30% powierzchni działki,
    - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
    - d) wysokość budynków nie może przekraczać 9m,
    - e) dachy symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym,
    - f) dopuszcza się dachy wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego,
    - g) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,

- h) budynki gospodarcze i wolno stojące garaże mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
  - i) wystrój elewacji należy dostosować do rozwiązań historycznych poprzez zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych,
  - j) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
  - k) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia - wymóg stosowania stonowanych pastelowych barw,
  - l) należy zapewnić stanowiska postojowe na działce zgodnie ze wskaźnikiem - 1 stanowisko na jedno mieszkanie;
- 3)w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - nie dopuszcza się podziału nieruchomości;
- 4)w zakresie linii zabudowy - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10m od linii rozgraniczającej drogi gminnej nr 107224.

#### **Rozdział IV. Przepisy końcowe.**

**§ 15.** Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenu oznaczonego symbolem 1 RM.

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Zbigniew Sozański**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIII/366/10  
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej  
z dnia 31 marca 2010 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIII/366/10

Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej

z dnia 31 marca 2010 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STOPNIA WODNEGO  
„MALCZYCE”**

Lista nieuwzględnionych uwag

NIE WNIESIONO UWAG

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIII/366/10

Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej

z dnia 31 marca 2010 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ  
ZASAD ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stopnia wodnego „Malczyce” **nie wystąpią inwestycje stanowiące zadania własne gminy** .