

UCHWAŁA NR XXIII/186/2008
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 30 września 2008 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczepanów, dla obszaru określonego w załączniku nr 1 do uchwały.

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 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr XLVIII/426/06 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 30 sierpnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczepanów, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalonym uchwałą nr XLV/405/06 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 24 maja 2006 r.

Rada Miejska w Środzie Śląskiej uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEDMIOT UCHWAŁY

§ 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczepanów dla obszaru w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały, zwaną dalej planem.

§ 2

1. Integralnymi częściami planu są:

- 1) tekst planu stanowiący treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały;

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3

1. Plan zawiera ustalenia:

- 1) ogólne, stanowiące treść rozdziału II uchwały, obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;
- 2) szczegółowe, stanowiące treść rozdziału III uchwały, obowiązujące dla poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczonych symbolami funkcji;
- 3) rysunkowe, zawarte w załączniku nr 1 do uchwały, obowiązujące w zakresie określającym:
 - a) granice obszaru objętego planem;
 - b) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami funkcji;
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – rysowane linią ciągłą wytłuszczoną;
 - d) linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania obowiązujące – rysowane linią ciągłą cienką;
 - e) linie zabudowy obowiązujące – rysowane linią ciągłą cienką z trójkątami zaczerzniętymi;
 - f) linie zabudowy nieprzekraczalne – rysowane linią ciągłą cienką z trójkątami ażurowymi;
 - g) stanowisko archeologiczne.

2. Pozostałe oznaczenia rysunkowe mają charakter orientacyjny.

§ 4

Następujące określenia zawarte w uchwale oznaczają:

- 1) plan – zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) obszar – cały obszar objęty niniejszą uchwałą, w granicach określonych na rysunku planu;
- 3) teren – teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji;
- 4) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie terenu ustalone dla danego terenu jako dominujące;
- 5) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie terenu dodatkowe w stosunku do przeznaczenia podstawowego;
- 6) linia rozgraniczająca – linia oddzielająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 7) linia podziału wewnętrznego – linia oddzielająca tereny o tym samym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 8) linia zabudowy obowiązująca – linia, przy której należy usytuować zasadniczą ścianę budynku (nie dotyczy ganków, daszków, okapów, gzymsów itp.), a przy nierównoległym do tej linii usytuowaniu budynku – linia, przy której należy usytuować naroże budynku; na działkach narożnych obowiązuje tylko jedna z linii zabudowy;
- 9) linia zabudowy nieprzekraczalna – linia ograniczająca powierzchnię terenu, na której można lokalizować budynki;
- 10) kondygnacja budynku – pozioma nadziemna lub podziemna część budynku, zdefiniowana w przepisach odrębnych;
- 11) działalność nieuciążliwa – działalność, której dopuszczalny poziom emisji zanieczyszczeń, hałasu, wibracji i promieniowania określony w przepisach odrębnych nie przekracza granic działki, na której jest prowadzona;
- 12) powierzchnia biologicznie czynna – grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni nie mniejszej niż 10 m² tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym roślinom ich naturalną vegetację;
- 13) odnawialne źródła energii – źródła wykorzystujące w procesie przetwarzania energię wiatru, promieniowania słonecznego, geotermalną, pozyskiwaną z biomasy oraz energię odpadową;
- 14) mieszkanie funkcyjne – mieszkanie na terenie o funkcji podstawowej niemieszkalnej, przeznaczone dla właściciela lub zarządcy obiektu o funkcji podstawowej;
- 15) przepisy odrębne – ustawy i rozporządzenia wykonawcze.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE

DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO UCHWAŁĄ

§ 5

Na obszarze objętym planem dopuszcza się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 2) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;

- 3) MW/MN - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 4) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) US/U/Z - tereny sportu i rekreacji, usług nieuciążliwych i zieleni urządzonej;
- 6) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 7) K - tereny urządzeń kanalizacji;
- 8) E - tereny urządzeń elektroenergetyki;
- 9) KDW - tereny dróg wewnętrznych;
- 10) KX - tereny wydzielonych ciągów pieszych;
- 11) KS – teren wydzielonego parkingu.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) realizację zabudowy należy prowadzić w oparciu o jednolitą koncepcję urbanistyczno – architektoniczną;
- 2) wysokość budynków jednorodzinnych od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu nie powinna przekraczać 12 m; wielorodzinnych 15 m;
- 3) budynkom realizowanym na obszarze objętym planem należy nadać dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem w granicach 35-45°; dla połaci mansardowych dopuszcza się większy kąt nachylenia;
- 4) dla budynków usługowych, budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych lub usługowych oraz dla budynków związanych z infrastrukturą techniczną dopuszcza się inne formy dachów i kąty nachylenia połaci dachowych, z zaleceniem stosowania dachów stromych;
- 5) budynkom lokalizowanym wzdłuż tej samej pierzei ulicznej należy nadać jednolity układ dachów, tj. kalenicowy lub szczytowy;
- 6) frontowe części posesji należy zagospodarować zielenią ozdobną;
- 7) zakazuje się budowy ogrodzeń o przęsłach wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych (nie dotyczy słupków i cokołów);
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam oraz tablic informacyjnych w sposób utrudniający czytelność znaków drogowych;
- 9) zakazuje się lokalizacji masztów antenowych telefonii komórkowej;
- 10) linie zabudowy ustala się w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulice i place; rysunek planu określa które z linii zabudowy są obowiązujące a które nieprzekraczalne; na działkach narożnych obowiązuje tylko jedna z linii zabudowy;
- 11) lokalizację wszelkich obiektów o wysokości przekraczającej 50 m nad poziomem terenu należy uzgadniać z Dowództwem Sił Powietrznych.

§ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska”, który według „Mapy obszarów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych – GZWP w Polsce wymagających szczególnej ochrony” (red. A.S. Kleczowski, 1990, AGH Kraków) gromadzi wody w trzeciorzędowych utworach porowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a działalność zakładów rzemieślniczych i usługowych lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) przed przystąpieniem do realizacji zabudowy należy uzyskać zgodę na wyłączenie gruntu rolnego z produkcji rolnej;
- 4) przy wykonywaniu robót ziemnych należy zdjąć warstwę humusu i wykorzystać ją zgodnie z właściwym dla niej przeznaczeniem;
- 5) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleby i rowów melioracyjnych;
- 6) istniejący drzewostan należy w maksymalnym stopniu zachować i utrzymywać we właściwym stanie technicznym;
- 7) co najmniej 30% powierzchni terenów oznaczonych symbolami MN, MW, MN/MW, US/U/Z, RM należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
- 8) odległość budynków mieszkalnych i usługowych od ściany lasu nie może być mniejsza niż 12 m.
- 9) przy projektowaniu nowych inwestycji należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, o których mowa w § 13 ust. 2 pkt 8, zapewnić im prawidłowe funkcjonowanie i dostęp do ich konserwacji;
- 10) ze względu na położenie terenu objętego planem w zasięgu:
 - a) potencjalnego zagrożenia powodziowego w przypadku przelewania się wód przez lewobrzeżny wał przeciwpowodziowy rzeki Odry lub jego zniszczenia bądź uszkodzenia,
 - b) wód cofkowych z rzeki Odry poprzez rzekę Średzka Woda, średnio dwukrotnie w ciągu roku,
 - c) obszaru dotkniętego powodzią w 1997 r,

ustala się zakaz podpiwniczania budynków oraz obowiązek podniesienia parteru budynków na wysokość co najmniej 0,5 m nad dotychczasowy poziomy terenu położonego przy wejściu do budynku;

- 11) do celów grzewczych należy stosować paliwa i urządzenia o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 12) ewentualny hałas, wibracje i natężenie promieniowania elektromagnetycznego związane z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać dopuszczalnego poziomu oddziaływania poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 13) do każdej działki budowlanej należy zapewnić dojazd dla jednostek ochrony przeciwpożarowej;
- 14) zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożarów należy zapewnić poprzez sieć hydrantów zewnętrznych nadziemnych;
- 15) zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego (opublikowanym w Dz.U.W.D. z dnia 20 stycznia 2003 r., Nr 4, poz. 100) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu projektowanego Lubiąsko – Głogowskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem dobra kultury współczesnej nie występują, natomiast znajdują się stanowiska archeologiczne nr 23/31/77-24 AZP – osada ludności kultury łużyckiej datowana na epokę brązu i okres halsztacki, osada datowana na VIII-IX w. oraz ślad osadnictwa z XIV-XV wieku, oraz nr 24/32/77-24 AZP – osada pradziejowa i późnośredniowieczna;
- 2) w przypadku natrafienia w trakcie prowadzonych prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku lub na szczątki kopalnych organizmów należy znalezisko to zabezpieczyć i zgłosić do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Środy Śląskiej;
- 3) ze względu na lokalizację w/w osadnictwa pradziejowego i historycznego, na całym obszarze objętym planem wprowadza się strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na obszarze objętym tą strefą podlegają następującym ustaleniom:
 - a) obowiązuje wymóg uzgadniania z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie prac ziemnych co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków;

- b) nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa;
- c) na terenie stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego przyjęcie zgłoszenia wykonywania robót budowlanych) należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową przez uprawnionego archeologa.

§ 9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne nie występują.

§ 10

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

Obszar objęty planem może być narażony na niebezpieczeństwo powodzi w wypadku wód cofkowych z rzeki Odry poprzez rzekę Średzka Woda oraz przerwania lewobrzeżnych wałów przeciwpowodziowych rzeki Odry (jak to miało miejsce w czasie powodzi 1% w 1997 r.). Z tego względu na obszarze objętym planem obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 10.

§ 11

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) zakazuje się wydzielania działek nie mających dostępu do drogi, z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do drogi;
- 3) przy dokonywaniu podziału nieruchomości obowiązują następujące zasady:
 - a) określone w § 15 ust.3 pkt 1, 2, 3 i 4;
 - b) powierzchnia i szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę zagrodową może być dowolna;
 - c) w narożach działek u zbiegu ulic należy wykonać ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach co najmniej 5 x 5 m, w celu zapewnienia trójkątów widoczności;

- d) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa ulicy powinien mieścić się w granicach od 80 do 110 stopni; ustalenie nie dotyczy działek przylegających do placów manewrowych kończących ślepe dojazdy;
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej zaleca się stosować podziały nieruchomości według orientacyjnych linii podziału wewnętrznego oznaczonych na rysunku planu linią przerywaną.

§ 12

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakazuje się zabudowy terenów oznaczonych symbolami WS, KDW i KX oraz terenów położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem KS dopuszcza się budowę wyłącznie obiektu obsługi parkingu;
- 3) szczegółowe ustalenia odnośnie warunków zagospodarowania poszczególnych terenów są określone w rozdziale III.

§ 13

Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem ustala się:
 - 1) dojazd zewnętrzny do obszaru objętego planem z istniejącej drogi gminnej biegnącej wzdłuż wschodniej granicy obszaru, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD;
 - 2) budowę dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW;
 - 3) budowę wydzielonych ciągów pieszych oznaczonych symbolem KX;
 - 4) linie rozgraniczające tereny komunikacji należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) wszystkim drogom należy nadać nawierzchnie utwardzone;
 - 6) budowę dróg należy realizować łącznie z sieciami uzbrojenia technicznego;
 - 7) pozostałe zasady zagospodarowania terenów komunikacji należy przyjąć zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi w rozdziale III.
- 2. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających tereny komunikacji;
 - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na terenach innych niż tereny komunikacji, za zgodą właścicieli tych terenów;

- 3) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymagają uzyskania warunków technicznych od użytkowników sieci i urządzeń;
- 4) zaopatrzenie w wodę ustala się z gminnej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych i wynikających z prowadzonej działalności usługowej ustala się do gminnej oczyszczalni ścieków, na warunkach uzgodnionych z zarządcą oczyszczalni;
- 6) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz do cieków powierzchniowych;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się obowiązek wyposażenia wszystkich obszarów zabudowanych w sieć kanalizacji deszczowej;
- 8) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące rowy melioracyjne szczegółowe R-K1, R-K2 i R-K3 wpadające do rowu R-K (a następnie do cieków Średzka Woda wpadającego do rzeki Odry w m. Malczyce) oraz zapewnić dostęp dla ich konserwacji;
- 9) ze względu na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze należy przewidzieć wystąpienie zwiększonego spływu wód powierzchniowych w okresie intensywnych opadów i uwzględnić to w odwodnieniu terenu oraz przewidzieć konieczność przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych w celu zapobieżenia wystąpieniu lokalnych podtopień i zalań;
- 10) w przypadku uszkodzenia sieci drenarskiej inwestor zobowiązany jest do jej naprawy na własny koszt, pod nadzorem uprawnionego specjalisty;
- 11) zabrania się włączania kanalizacji deszczowej do istniejących urządzeń drenarskich;
- 12) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego;
- 13) miejsce i sposób odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych do rowów melioracyjnych należy uzgodnić ze Starostą Średzkim, po wcześniejszym zaakceptowaniu rozwiązań technicznych przez Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych – Inspektorat Powiatowy w Środzie Śląskiej;
- 14) zarurowanie istniejących rowów melioracyjnych może nastąpić tylko wtedy jeżeli istnieje dokumentacja techniczna wraz z właściwymi decyzjami;
- 15) wszelkie przedsięwzięcia inwestycyjne na obszarze objętym planem winny być uzgadniane z zarządcą melioracji i urządzeń wodnych;
- 16) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi należy utwardzić i skanalizować, substancje szkodliwe należy zneutralizować na terenie własnym do wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych;

- 17) ścieki z nawierzchni ulic, parkingów i placów manewrowych należy po podczyszczeniu w separatorach olejów i benzyn odprowadzić do kanalizacji burzowej lub dołów chłonnych albo zbiorników retencyjnych, w sposób uzgodniony z właściwym organem po uzyskaniu stosownej w tym zakresie decyzji;
- 18) zaopatrzenie obszaru objętego planem w energię elektryczną ustala się z istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 19) dla zapewnienia planowanej zabudowie dostawy energii elektrycznej wyznacza się tereny pod budowę stacji transformatorowych 20/0,4 kV oznaczone na rysunku planu symbolem E, wraz z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi;
- 20) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na innych terenach niż oznaczone na rysunku planu pod warunkiem uzyskania zgody właściciela terenu i zapewnienia dojazdu do ich obsługi;
- 21) przyłącza kablowe należy wykonać zgodnie z technicznymi warunkami podanymi przez dysponenta sieci;
- 22) wszelkie inwestycje związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną będą realizowane na podstawie indywidualnych umów o przyłączenie, z uwzględnieniem możliwości inwestycyjnych dostawcy energii zawieranych na wniosek zainteresowanych inwestorów;
- 23) zaopatrzenie obszaru objętego planem w paliwo gazowe dopuszcza się poprzez ewentualną budowę sieci gazowej w oparciu o obowiązującą ustawę Prawo energetyczne, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego;
- 24) ogrzewanie budynków dopuszcza się z własnych kotłowni, z zastosowaniem urządzeń technicznych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń środowiska; zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii;
- 25) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej wszelkie zadania inwestycyjne i remontowe należy, w fazie projektowania, dla uniknięcia kolizji z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi każdorazowo uzgadniać z Telekomunikacją Polską S.A. Obszar Pionu we Wrocławiu; dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej przez innych dysponentów sieci;
- 26) gromadzenie i usuwanie odpadów bytowych oraz wynikających z prowadzenia działalności usługowej powinno uwzględniać ich selekcjonowanie oraz być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami obowiązującymi w gminie;
- 27) w zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązują przepisy odrębne, w tym również zawarte w powiatowym katalogu zagrożeń opracowanym przez Komendę Powiatową Państwowej Straży Pożarnej w Środzie Śląskiej.

§ 14

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie przewiduje się;
- 2) do czasu planowanego zagospodarowania terenów, tereny mogą być zagospodarowane, urządzone i użytkowane w sposób dotychczasowy.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

DOTYCZĄCE TERENÓW WYODRĘBNIONYCH NA RYSUNKU PLANU

LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI,

OZNACZONYCH SYMBOLAMI FUNKCJI

§ 15

Dla terenów oznaczonych symbolem MN ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych, dojazdy, dojścia piesze, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna.
3. Zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) na terenie w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się zabudowę jednorodziną albo wyłącznie wolno stojącą albo wyłącznie bliźniaczą, albo wyłącznie szeregową;
 - 2) powierzchnia działki powinna wynosić co najmniej:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej 800 m²;
 - b) dla zabudowy bliźniaczej 450 m²
 - c) dla zabudowy szeregowej 250 m²;
 - 3) szerokość frontu działki powinna wynosić co najmniej:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej 22 m;
 - b) dla zabudowy bliźniaczej 16 m;
 - c) dla zabudowy szeregowej 6,5 m;
 - 4) szerokość, o której mowa w pkt 3 nie dotyczy działek przylegających do placów manewrowych zlokalizowanych na końcu dróg dojazdowych);
 - 5) linie zabudowy ustala się w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulice i place, z zastrzeżeniem § 6 pkt 10;
 - 6) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30 % powierzchni działki;

- 7) nie dopuszcza się podpiwniczania budynków;
- 8) poziom parteru budynków należy przyjąć na wysokości co najmniej 0,5 m nad poziomem terenu przy wejściu do budynku;
- 9) powierzchnia użytkowa usług wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku,
- 10) gabaryt budynków nie może przekraczać dwóch kondygnacji, w tym druga obowiązkowo w dachu;
- 11) wysokość budynków liczona od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu nie może przekraczać 12 m;
- 12) budynkom należy nadać dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 35 - 45°, pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym oraz stolarkę okienną o podziałach symetrycznych lub bezpodziałową;
- 13) dopuszcza się dachy mansardowe, naczółki, lukarny oraz okna połaciowe;
- 14) dla połaci mansardowych dopuszcza się kąt nachylenia przekraczający 45°;
- 15) wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m; zaleca się żywopłoty;
- 16) nie dopuszcza się ogrodzeń o przęsłach betonowych;
- 17) miejsca postojowe dla pojazdów należy zapewnić na terenie własnej posesji ,

§ 16

Dla terenów oznaczonych symbolem MW ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych, dojazdy, dojścia, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40 % powierzchni terenu;
 - 2) powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej mieszkań;
 - 3) co najmniej 30 % powierzchni terenu należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
 - 4) linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi;
 - 5) nie dopuszcza się podpiwniczania budynków;
 - 6) poziom parteru budynków należy przyjąć na wysokości co najmniej 0,5 m nad istniejącym poziomem terenu działki;
 - 7) gabaryt budynków nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych, z ostatnią obowiązkowo w dachu;

- 8) wysokość budynków nie może przekraczać 15 m licząc od poziomu terenu do najwyższej kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 9) budynkom należy nadać dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 35 – 45°, pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym oraz stolarkę okienną o podziałach symetrycznych lub bezpodziałową;
- 10) w dachach budynków dopuszcza się wykonanie połaci mansardowych, naczółków, lukarn i okien połaciowych;
- 11) kąt nachylenia połaci mansardowych może przekraczać 45°;
- 12) otoczenie budynków należy zagospodarować zielenią urządzoną i małą architekturą, wyposażyć w ławki parkowe oraz place i urządzenia zabaw dla dzieci;
- 13) miejsca postojowe dla samochodów w ilości wynikającej z potrzeb należy zapewnić na terenie własnym;
- 14) wysokość ogrodzenia terenu nie może przekraczać 1,5 m; zaleca się żywopłoty;
- 15) nie dopuszcza się ogrodzeń o przęsłach betonowych; nie dotyczy słupków i cokołów.

§ 17

Dla terenów oznaczonych symbolem MW/MN ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna (z zastrzeżeniem ust. 3).
2. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, dojazdy, dojścia, zielen, mała architektura, infrastruktura techniczna.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) na całym terenie w obrębie linii rozgraniczających może być realizowana zabudowa mieszkaniowa albo wyłącznie wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, albo wyłącznie jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
 - 2) w wypadku lokalizacji zabudowy jednorodzinnej obowiązują ustalenia § 15;
 - 3) w wypadku lokalizacji zabudowy wielorodzinnej obowiązują ustalenia § 16.

§ 18

Dla terenów oznaczonych symbolem US/U/Z ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji, usług nieuciążliwych i zieleni urządzonej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: mieszkania funkcyjne, dojazdy, dojścia, mała architektura, infrastruktura techniczna.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) co najmniej 30% powierzchni terenu należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;

- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 250% powierzchni terenu;
- 3) na terenie dopuszcza się:
 - a) zabudowę o funkcjach sportowo-rekreacyjnych, o wysokości nie przekraczającej 15 m od poziomu terenu do najwyższej kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
 - b) zabudowę o funkcjach usługowych z zakresu gastronomii (np. kawiarnia, cukiernia itp.), handlu (np. sklep, kiosk, pawilon itp.), kultury (np. świetlica, biblioteka, sala kinowa itp.), o wysokości nie przekraczającej 9 m od poziomu terenu do najwyższej kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
 - c) mieszkania dla właścicieli lub zarządców obiektów, o których mowa w lit. a, b;
 - d) zieleni urządzonej, małą architekturę oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających teren stawu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS pod warunkiem, że powierzchnia stawu będzie wynosiła co najmniej 0,75 ha;
- 5) wysokość ogrodzenia terenu nie może przekraczać 1,5 m; zaleca się żywopłoty;
- 6) wyklucza się ogrodzenie o przęsłach betonowych (nie dotyczy słupków i cokołów).

§ 19

Dla terenów oznaczonych symbolem RM ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: tereny rolne, dojścia i dojazdy gospodarcze, zieleni śródpolna.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m od poziomu terenu do najwyższej kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
 - 2) obowiązują dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30-45°, z dopuszczeniem połaci mansardowych o nachyleniu przekraczającym 45°;
 - 3) wzdłuż rowów melioracyjnych należy zapewnić dostęp dla ich konserwacji; dopuszcza się lokalizację masztu antenowego telefonii komórkowej.

§ 20

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych – istniejące rowy melioracyjne i planowany staw.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące rowów melioracyjnych są określone w § 13 ust. 2 pkt 12, 13, 14, 15;
- 2) ustalenie dotyczące minimalnej powierzchni planowanego stawu są określone w § 18 ust. 3 pkt 4.

§ 21

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem E ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń elektroenergetyki - stacji transformatorowych 20/0,4 kV.
2. Przeznaczenie uzupełniające: tereny lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się budowę stacji typu wewnętrznego;
 - 2) budynkowi stacji należy nadać dach stromy kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 3) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) ogrodzenie terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22

Dla terenów oznaczonych symbolem K ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej – przepompownie ścieków.
2. Zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.
2. Przeznaczenie uzupełniające: tereny lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) drogom (ulicom) należy nadać szerokość co najmniej 8 m w liniach rozgraniczających, jezdnię szerokości min. 5 m o dwóch pasach ruchu oraz obustronnie chodniki szerokości 1,5 m;
 - 2) lokalizację włączeń dróg wewnętrznych do drogi publicznej należy uzgodnić z jej zarządcą;
 - 3) w narożach skrzyżowań należy wykonać ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach min. 5 x 5 m, w celu zapewnienia trójkątów widoczności;

§ 24

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KX ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny wydzielonych wewnętrznych ciągów pieszych.
3. Zasady zagospodarowania terenu: terenom ciągów pieszych należy nadać szerokość min. 3 m, w tym chodniki utwardzone szerokości min. 1,5 m;

§ 25

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KS ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren wydzielonego parkingu.
2. Przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni towarzyszącej, sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego oraz budynku obsługi parkingu.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) terenowi parkingu należy nadać nawierzchnię utwardzoną;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynku obsługi parkingu, zieleni towarzyszącej oraz sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego;
 - 3) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji burzowej lub rowu melioracyjnego poprzez separatory olejów i benzyn.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 26

W razie zbycia terenu przez właściciela zostanie naliczona jednorazowa opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 27

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

§ 28

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