

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ**  
**NR XXXV/299/09**

z dnia 26 sierpnia 2009 roku

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego miasta Środa Śląska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717, ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej nr XXIII/190/08 z dnia 30 września 2008 roku, 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 uchwala, co następuje:

**R o z d z i a ł 1**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1**

Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Śląska dla terenów w granicach określonych na załącznikach graficznych nr: 1 oraz 3–6 do uchwały Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej nr XXIII/190/08 z dnia 30 września 2008 roku.

**§ 2**

Integralną częścią uchwały są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) rysunki planu w skali 1 : 1000 stanowiące załączniki nr 1–5;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 6;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik nr 7.

**§ 3**

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**

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) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu – w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i której powierzchnia użytkowa lub powierzchnia zabudowy lub część terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych działek mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 5) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 6) wymóg realizacji zabudowy o szczególnych cechach architektonicznych – wymóg realizacji reprezentacyjnego obiektu lub zespołu obiektów o zróżnicowanej formie przestrzennej, nawiązującej do tradycji miejscowej architektury (budynki murowane, wykończenia elewacji technikami klasycznymi z elementami współczesnych rozwiązań architektoniczno-przestrzennych);
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych, niebędących: obiektami małej architektury, sieciami infrastruktury technicznej oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 8) dopuszcza się możliwość przekroczenia linii, o której mowa w pkt 7, elementami budynku takimi jak: ganek, weranda, wykusz, balkon, schody zewnętrzne itp.;

- 9) 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 niewystających 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.;
- 10) zabudowa usługowa (bez określonego zakresu) – obiekty i urządzenia związane z działalnością usługową z zakresu: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego (szewc, fryzjer, krawiec itp.), kultury, edukacji, opieki zdrowotnej lub weterynaryjnej, turystyki, a także z działalnością biur i agencji z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
- 11) zieleń towarzysząca – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym taka jak: zieleń ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna, ogrody przydomowe itp.;
- 12) urządzenia sportowo-rekreacyjne – boiska lub inne niekubaturowe urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji;
- 13) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia – 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) symbole określające przeznaczenie terenów;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) obowiązujące linie zabudowy;
  - 6) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków objęte ochroną na podstawie ustaleń planu;
  - 7) granice stref ochrony konserwatorskiej:
    - a) „B” ochrony konserwatorskiej,
    - b) ochrony zabytków archeologicznych;
  - 8) drzewa do zachowania.
2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny:
  - 1) stanowiska archeologiczne;
  - 2) wjazd na teren;
  - 3) numery dróg;
  - 4) oznaczenia graficzne w dziale – infrastruktura techniczna.

## R o z d z i a ł 2

### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

#### § 6

1. Na obszarze objętym planem w zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - 1) ochrony wymagają:
    - a) obiekty o wartościach zabytkowych ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
    - b) istniejące zadrzewienia towarzyszące zabudowie;
  - 2) ukształtowania i zagospodarowania w formie skwerów i zieleńców wymagają tereny zieleni urządzonej.
2. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

#### § 7

Na obszarze objętym planem w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) działalność zakładów usługowych nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) 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;
- 3) cały obszar objęty planem położony jest w obrębie GZWP nr 319 „Prochowice – Środa Śląska”, w którego strefie zasilania obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach szczególnych:
  - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami od 1 MN do 5 MN,
  - b) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonym symbolem 1 MW,

c) na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonym symbolem 1 MN/U.

## § 8

1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefy ochrony konserwatorskiej oznaczone na rysunku planu oraz przepisy wymienione w ust. 2–6.
2. W strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące wymogi:
  - 1) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję: wewnątrz urbanistycznych, zabudowy i zieleni;
  - 2) zachować historyczne nawierzchnie kamienne;
  - 3) obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
  - 4) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
  - 5) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu, jaki w stosunku do historycznej struktury technicznej;
  - 6) elementy dysharmonizujące, niespełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie;
  - 7) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń;
  - 8) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
  - 9) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
  - 10) umieszczanie reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy jest zabronione, dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie;
  - 11) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych – istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie kablować;
  - 12) wymóg uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestycyjnych (w tym zmiany zagospodarowania terenu), remontów, przebudów i modernizacji oraz zmiany funkcji obiektów budowlanych, jak i wznoszenia nowych budynków.
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 niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.
4. Na obszarze objętym planem określa się, oznaczone na rysunku planu, obiekty o wartościach zabytkowych ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
  - 1) zasób wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany;
  - 2) dla obiektów umieszczonych w wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
    - a) zachować bryłę budynku, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
    - b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
    - c) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
    - d) utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
    - e) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
    - f) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
    - g) zakaz stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
    - h) stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym,
    - i) elementy elewacyjne instalacji technicznych montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
    - j) prowadzenie wszelkich prac budowlanych należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich.

5. Na obszarze objętym planem określa się chronione stanowiska archeologiczne:
  - 1) na rysunku planu oznaczono lokalizację chronionego stanowiska archeologicznego: 16/24/78-24 AZP;
  - 2) w trakcie robót ziemnych istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom;
  - 3) dla chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
    - a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych,
    - b) ratownicze badania archeologiczne, o których mowa w lit. a, prowadzone są przez uprawnionego archeologa,
    - c) należy uzyskać pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym,
    - d) pozwolenie, o którym mowa w lit. c, należy uzyskać przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych).
6. Na obszarze objętym planem wymóg powiadamiania przez Inwestora Wydziału Zabytków Archeologicznych właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7 wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego, a w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe, prowadzone przez uprawnionego archeologa, za pozwoleniem konserwatorskim.

#### § 9

Na obszarze objętym planem w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) wzdłuż dróg publicznych zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 2) zakaz umieszczania na elewacjach budynków tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części;
- 3) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i informacyjnych instytucji oraz szyldów sklepów i przedsiębiorstw w rejonie wejścia lub w miejscach związanych z witryną.

#### § 10

Na obszarze objętym planem w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się:

- 1) ogranicza się dostępność dróg publicznych wg następujących zasad:
  - a) dla nieruchomości przyległych do dróg publicznych klasy L i D lub dróg wewnętrznych wyklucza się bezpośrednio wjazdy z drogi publicznej klasy Z,
  - b) dla nieruchomości przyległych wyłącznie do drogi publicznej klasy Z dopuszcza się bezpośrednio wjazdy z tej drogi;
- 2) wyznacza się strefę dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN o szerokości po 5 m od osi linii, w obrębie której obowiązują do czasu przełożenia lub skablowania linii następujące wymogi:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) przy zbliżeniach innych obiektów niezwiązanych ze stałym pobytym ludzi do linii, należy zachować warunki określone w przepisach szczególnych.

#### § 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) linie rozgraniczające dróg oznaczone w rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego;
  - 3) projektowane sieci nowe, jak i sieci istniejące przy ich modernizacji należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg;
  - 4) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 3, przy zapewnieniu niezmiennych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów;
  - 5) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla obszaru objętego planem ustala się:
  - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) dostawę wody z miejskiej sieci wodociągowej,
    - b) rozbudowę rozdzielczej sieci wodociągowej w związku z budową nowych obiektów;

- 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
  - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do istniejącego komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej,
  - b) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
  - 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,
  - d) modernizację rowów będących odbiornikami wód opadowych,
  - e) zarurowanie rowów kolidujących z planowanym zainwestowaniem,
  - f) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji należy sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy,
  - g) obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) dostawę gazu z istniejącej sieci gazowej,
  - b) rozbudowę sieci rozdzielczej na obszary zabudowy wyznaczone w planie;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) przebudowę i rozbudowę linii elektrycznych średniego i niskiego napięcia,
  - b) budowę stacji transformatorowych jako stacji wewnętrznych, stosownie do potrzeb,
  - c) zakaz budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) utrzymanie istniejącego systemu zaopatrzenia miasta w energię ciepłą,
  - b) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 7) w zakresie telekomunikacji: lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

## § 12

Na obszarze objętym planem nie określa się 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, ponieważ ww. tereny lub obiekty nie występują na obszarach objętych planem.

## § 13

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

## R o z d z i a ł 3

### Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

## § 14

1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1 MW ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
  - 3) dopuszcza się:
    - a) przeznaczenie parterów budynków wielorodzinnych lub ich części na działalność usługową, o której mowa w § 4 pkt 10,
    - b) zielenią towarzyszącą,
    - c) ciągi pieszo-jezdne i miejsca postojowe,
    - d) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
    - e) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,
    - b) co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
    - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać czterech, w tym użytkowe poddasze,
    - d) wysokość budynków nie może przekraczać 15 m,

- e) dachy symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu połaci 38°–45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym, z zastrzeżeniem lit. F,
  - f) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne, należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
  - g) dopuszcza się dachy wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego,
  - h) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu dwuspadowego poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
  - i) należy zapewnić stanowiska postojowe na działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> p. u. usług;
- 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości,
  - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) wymóg realizacji zabudowy o szczególnych cechach architektonicznych,
  - b) wymóg zachowania, oznaczonego na rysunku planu, istniejącego zadrzewienia,
  - c) dopuszcza się adaptację, oznaczonych na rysunku planu, zabytkowych obiektów gospodarczych na cele mieszkaniowe lub usługowe po warunkiem zachowania wymogów określonych w § 8 ust. 4 pkt 2;
- 4) w zakresie linii zabudowy:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi klasy L (ulica Mostowa),
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy wokół wewnętrznego placu – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej wody publiczne.

#### § 15

1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 MN do 5 MN ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
  - 3) dopuszcza się:
    - a) zieleń towarzyszącą,
    - b) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
    - c) miejsca postojowe,
    - d) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 25%,
    - b) powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 60% powierzchni działki,
    - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać:
      - na terenach: 1 MN, 2 MN i 5 MN dwóch, w tym użytkowe poddasze,
      - na terenach 3 MN i 4 MN trzech, w tym użytkowe poddasze,
    - d) wysokość budynków nie może przekraczać:
      - na terenach: 1 MN, 2 MN i 5 MN – 9 m,
      - na terenach 3 MN i 4 MN – 12 m,
    - 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) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> p. u. usług;
  - 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
    - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
      - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej,
      - 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
      - 250 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej,
    - b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. a, o nie więcej niż 5%,
    - c) szerokość frontu działek co najmniej: 20 m dla zabudowy wolno stojącej, 18 m dla zabudowy bliźniaczej, 9 m dla zabudowy szeregowej,
    - d) dopuszcza się zmniejszenie frontu działek o nie więcej niż 5%,
    - e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;

- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
  - a) na terenie 1 MN wymóg sytuowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie w jednym rzędzie – wzdłuż ulicy Flamandzkiej;
  - b) na terenach 1 MN, 2 MN i 5 MN zakaz realizacji zabudowy szeregowej;
- 4) w zakresie linii zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg:
    - w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy Z (ulica Kolejowa),
    - w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg klasy L (ulice Mostowa i Flamandzka),
    - w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych 1 KDW i 2 KDW,
  - b) nieprzekraczalna linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej wody publiczne.

#### § 16

1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1 MN/U ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) zabudowa usługowa;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) zieleń towarzyszącą,
    - b) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
    - c) ciągi pieszo-jezdne i miejsca postojowe,
    - d) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%,
    - b) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
    - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym użytkowe poddasze,
    - d) wysokość budynków nie może przekraczać 12 m,
    - e) dachy symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o nachyleniu połaci 35°–45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym,
    - f) dopuszcza się dachy wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego,
    - g) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu dwuspadowego 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) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> p. u. usług;
  - 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków: scalania i podziału oraz podziału nieruchomości ustala się:
    - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) dopuszcza się zmniejszenie powierzchni działek o nie więcej niż 5%,
    - c) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
    - d) dopuszcza się zmniejszenie frontu działek o nie więcej niż 5%,
    - e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
  - 3) w zakresie linii zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg:
    - w odległości od 6 m do 10 m od linii rozgraniczającej ulicy Wierzbowej – zgodnie z rysunkiem planu,
    - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
    - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D.

#### § 17

Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1 WS ustala się przeznaczenie na wody powierzchniowe śródlądowe.

#### § 18

Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1 ZP ustala się przeznaczenie na zieleń urządzoną.

#### § 19

Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1 E ustala się przeznaczenie na teren elektroenergetyki.

## § 20

Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 1 KDW i 2 KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne,
- 2) dopuszcza się:
  - a) zieleń towarzyszącą,
  - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

## § 21

Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 1 KDWp i 2 KDWp ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ciągi piesze i pieszo-jezdne;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zieleń towarzyszącą,
  - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

## R o z d z i a ł 4

### **Przepisy końcowe**

## § 22

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MW, MN i MN/U;
- 2) w wysokości 0% dla pozostałych terenów.

## § 23

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

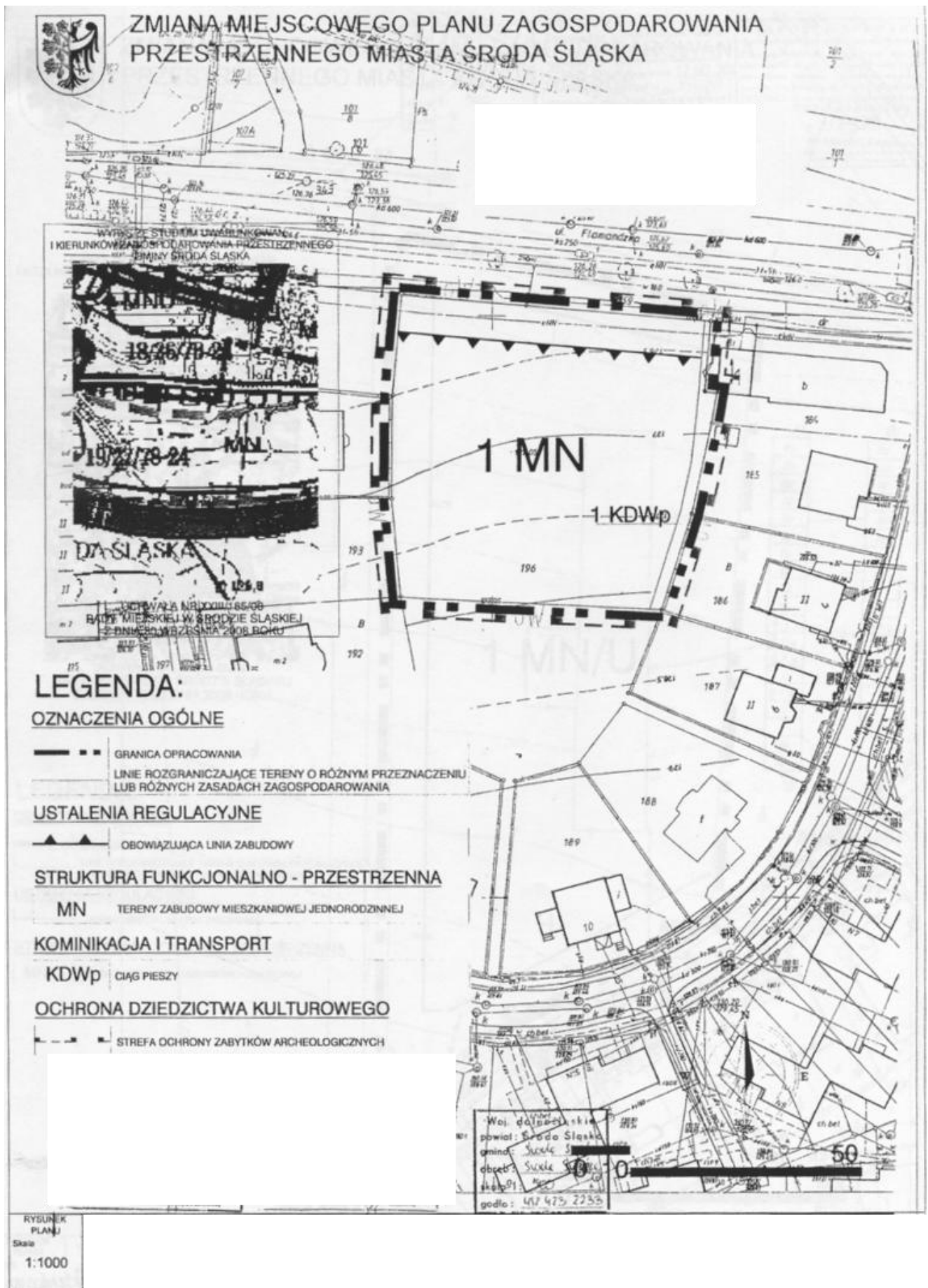
## § 24

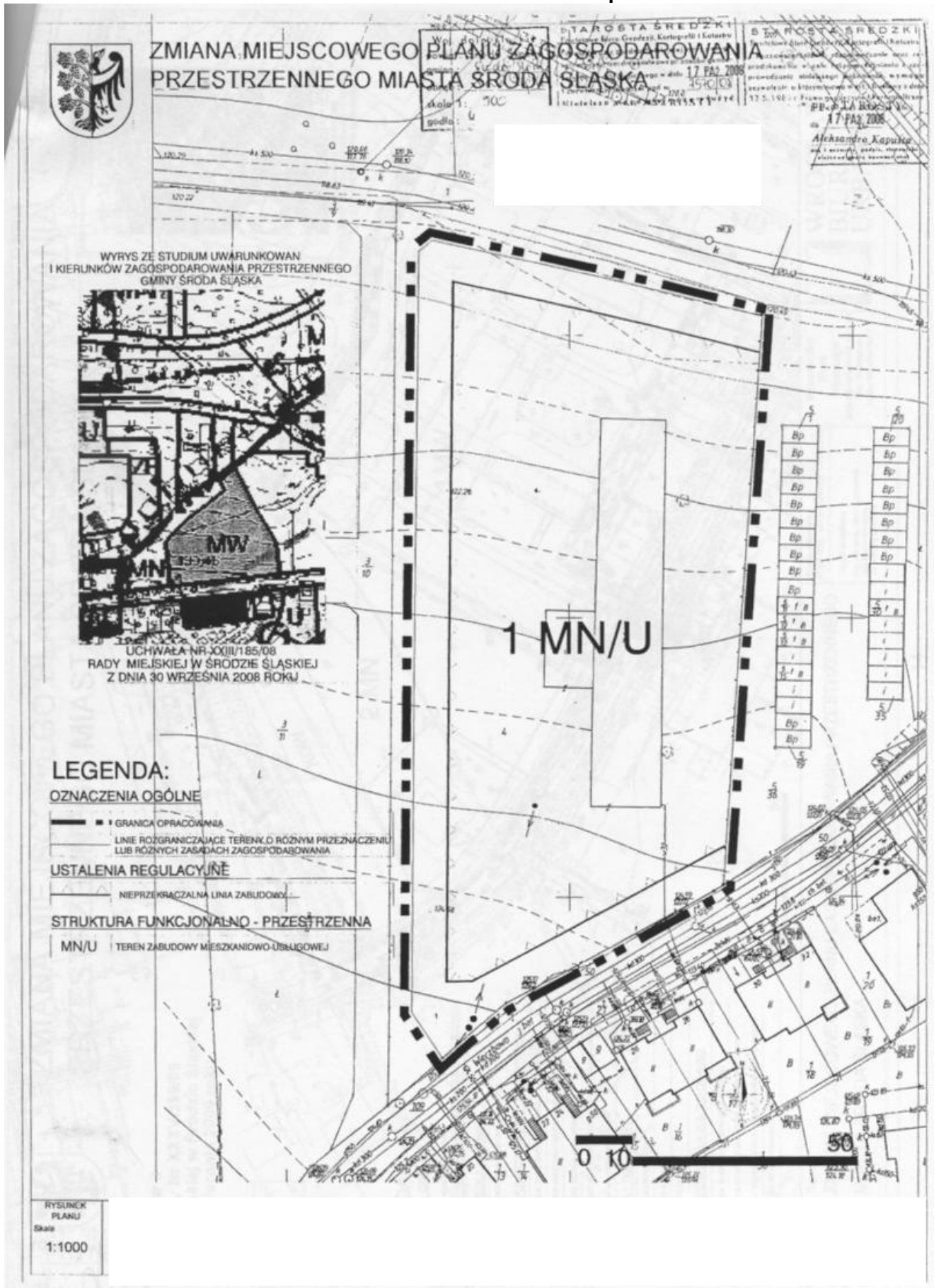
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

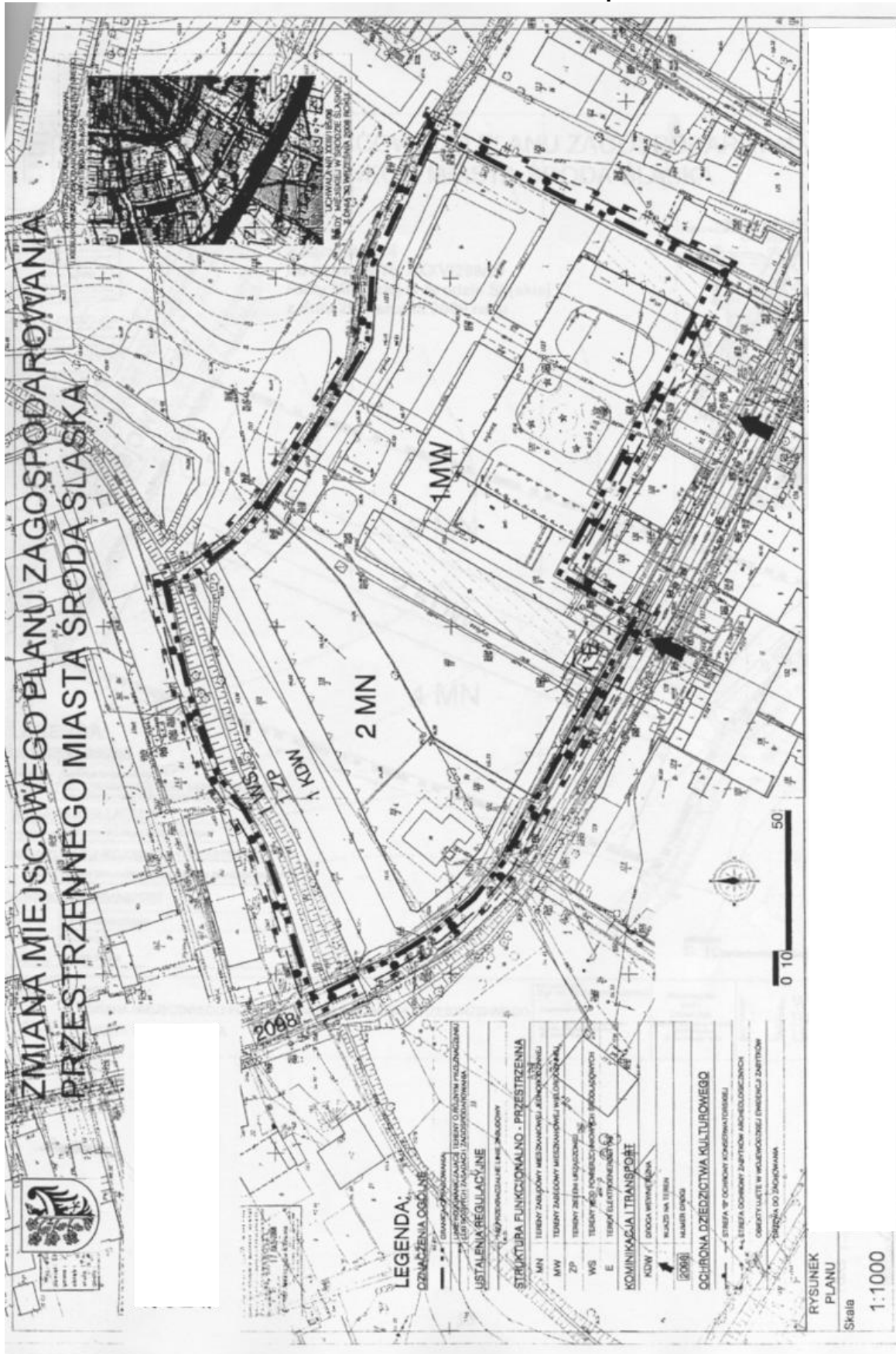
PRZEWODNICZĄCY RADY

*ZBIGNIEW SOZAŃSKI*

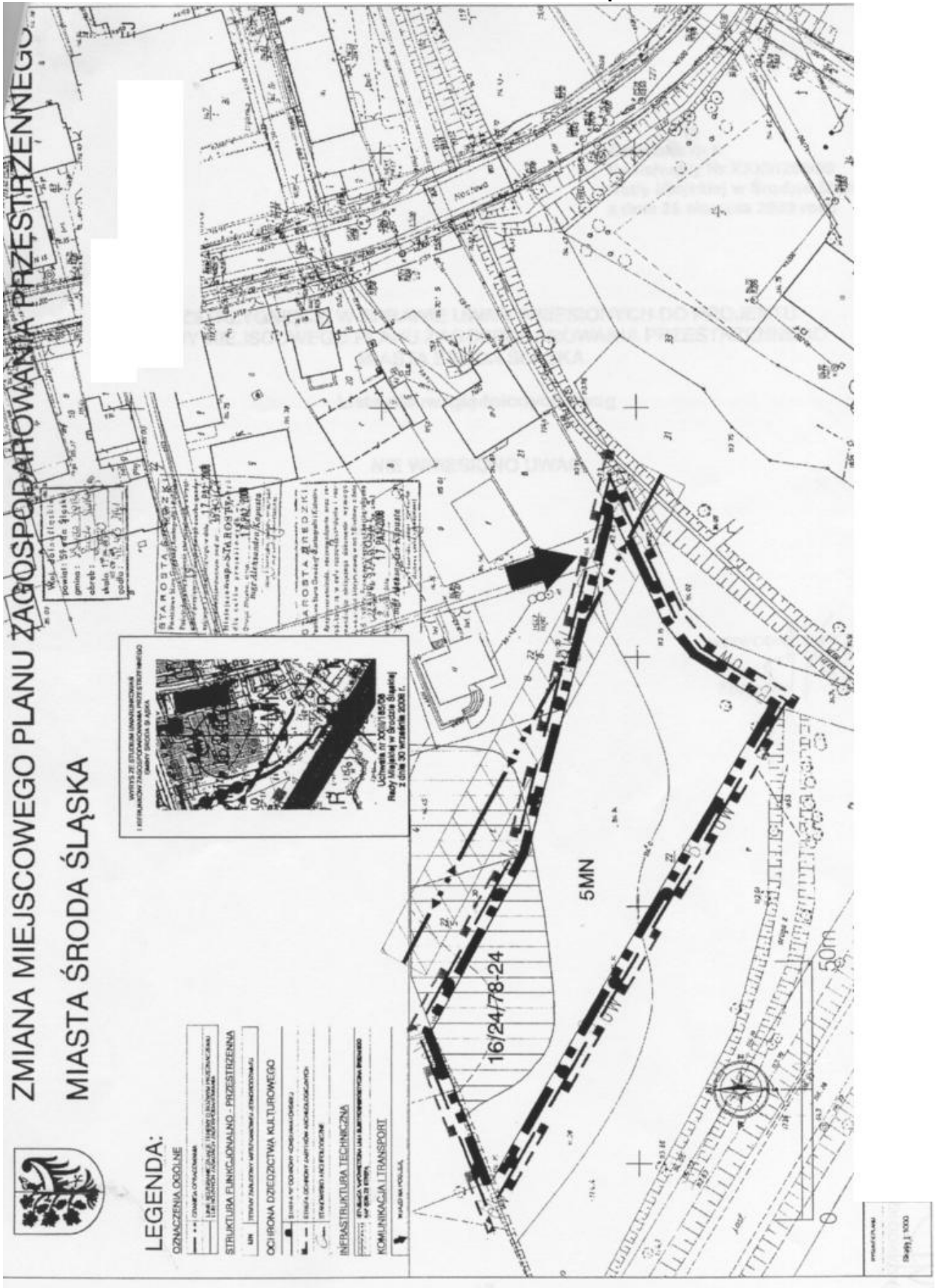












**Załącznik nr 6 do uchwały Rady Miejskiej  
w Środzie Śląskiej nr XXXV/299/09 z dnia  
26 sierpnia 2009 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚRODA ŚLĄSKA**

**Lista nieuwzględnionych uwag**

**NIE WNIESIONO UWAG**

**Załącznik nr 7 do uchwały Rady Miejskiej  
w Środzie Śląskiej nr XXXV/299/09 z dnia  
26 sierpnia 2009 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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 miasta Środa Śląska nie wystąpią inwestycje stanowiące zadania własne gminy.