

## 3245

### UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ NR XXXV/300/09

z dnia 26 sierpnia 2009 roku

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lipnica

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 zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLVIII/432/06 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 uchwała, co następuje:

#### Rozdział 1

##### Przepisy ogólne

###### § 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Lipnica, zwany dalej planem, obejmujący obszar sołectwa Lipnica, 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 zagłady 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;
  - 7) strefa ochrony sanitarnej cmentarza.
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. Niezdefiniowane 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 nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz rekreacji indywidualnej, takich jak sauna, basen itp.;
- 2) **mieszkania towarzyszące** – należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania;
- 3) **zabudowa zagrodowa i agroturystyka**;
- 4) **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, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 5) **gastronomia** – należy przez to rozumieć: restauracje, bary, kawiarnie, koktajlbary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 6) **drobne usługi rozrywki** – należy przez to rozumieć: kawiarnie internetowe, gabinety wróżek i astrologów, a także obiekty do nich podobne nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 7) **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 nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 8) **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 nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 9) **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;
- 10) **obiekty sakralne** – należy przez to rozumieć świątynie i obiekty zgromadzeń religijnych wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym kaplice, plebanie, domy parafialne i katechetyczne, a także obiekty do nich podobne nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 11) **pracownie artystyczne** – należy przez to rozumieć pomieszczenia lub budynki, wyspecjalizowane do potrzeb tworzenia utworów artystycznych, a także obiekty do nich podobne nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 12) **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, przygotowaniem 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 działalnością, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 13) **obiekty kongresowe i konferencyjne** – należy przez to rozumieć obiekty kongresowe i konferencyjne wraz z obiektami towarzyszącymi nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 14) **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 nienależące do innej kategorii przeznaczenia;
- 15) **kempingi**;
- 16) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć punkty usług szewskich, krawieckich, rygarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegar-

- mistrzowskich, 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 nienależące do innej kategorii przeznaczenia;
- 17) **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 nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 18) **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 nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 19) **żłobki;**
- 20) **obiekty pomocy społecznej** – należy przez to rozumieć: domy dziecka, domy seniora, domy pomocy społecznej, obiekty pogotowiu opiekuńczych, schroniska dla bezdomnych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 21) **obiekty lecznictwa zwierząt;**
- 22) **edukacja** – należy przez to rozumieć: przedszkola i szkoły wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyjątkiem szkół wyższych, a także obiekty do nich podobne nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 23) **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, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 24) **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, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 25) **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, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 26) **produkcja;**
- 27) **obsługa pojazdów;**
- 28) **naprawa pojazdów;**
- 29) **obiekty do parkowania;**
- 30) **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, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 31) **zieleń parkowa;**
- 32) **skwery;**
- 33) **place zabaw;**
- 34) **terenowe urządzenia sportowe** – należy przez to rozumieć niekryte urządzenia do uprawiania sportu wraz z obiektami towarzyszącymi nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 35) **kryte urządzenia sportowe** – należy przez to rozumieć przekryte w całości lub w części urządzenia do uprawiania sportu wraz z obiektami towarzyszącymi nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 36) **łęki rekreacyjne;**
- 37) **przystanie;**
- 38) **łasy;**
- 39) **łęki;**
- 40) **uprawy polowe i sady;**
- 41) **uprawy szklarniowe;**
- 42) **chów i hodowla zwierząt;**
- 43) **cmentarze;**
- 44) **wody powierzchniowe;**
- 45) **drogi;**
- 46) **ulice;**
- 47) **place;**
- 48) **drogi wewnętrzne;**
- 49) **ciągi piesze;**
- 50) **ciągi rowerowe;**
- 51) **ciągi pieszo-rowerowe;**
- 52) **obiekty do parkowania;**
- 53) **drogi dojazdowe do gruntów rolnych;**
- 54) **drogi dojazdowe do gruntów leśnych;**
- 55) **stacje transformatorowe;**
- 56) **stacje gazowe;**
- 57) **urządzenia wodociągowe** – należy przez to rozumieć pompownie wody, zbiorniki wody, hydrofornie, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 58) **urządzenia kanalizacyjne** – należy przez to rozumieć przepompownie ścieków, zbiorniki ścieków, urządzenia podczyszczające ścieki, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 59) **urządzenia telekomunikacyjne** – należy przez to rozumieć kontenery telekomunikacyjne, szafy kablowe, a także obiekty do nich podobne, nienależące 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) **usługi uliczne** – obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
  - a) handel detaliczny małopowierzchniowy,
  - b) gastronomia;
- 3) **zdrowie i opieka społeczna** – obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
  - a) poradnie medyczne,
  - b) pracownie medyczne,
  - c) żłobki,
  - d) obiekty pomocy społecznej,
  - e) obiekty lecznictwa zwierząt;
- 4) **wychowanie i nauczanie** – obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
  - a) edukacja,
  - b) obiekty kształcenia,
  - c) obiekty naukowe i badawcze;
- 5) **kultura** – obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
  - a) widowiskowe obiekty kultury,
  - b) obiekty upowszechniania kultury,
  - c) wystawy i ekspozycje,
  - d) obiekty sakralne,
  - e) obiekty kongresowe i konferencyjne;
- 6) **sport i rekreacja** – obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
  - a) terenowe urządzenia sportowe,
  - b) kryte urządzenia sportowe,
  - c) place zabaw,
  - d) zieleń parkowa;
- 7) **turystyka** – obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
  - a) hotele,
  - b) kempingi;
- 8) **obsługa transportu** obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
  - a) obsługa pojazdów,
  - b) naprawa pojazdów;
- 9) **zielen** – obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
  - a) lasy,
  - b) skwery,
  - c) zieleń parkowa,
  - d) łąki rekreacyjne;
- 10) **rolnictwo** – obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
  - a) łąki,
  - b) uprawy polowe i sady;
- 11) **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;
- 12) **urządzenia infrastruktury technicznej** – obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
  - a) stacje transformatorowe,
  - b) stacje gazowe,
  - c) urządzenia wodociągowe,
  - d) urządzenia kanalizacyjne,
  - e) urządzenia telekomunikacyjne.

3. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń, 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 § 9;
- 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 wolno stojących garaży indywidualnych oraz budynków gospodarczych i obiektów towarzyszących;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych obiektów, o których mowa w pkt 5, nie może przekraczać 1;
- 7) nie dopuszcza się ogrodzeń o monolitycznych przesłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 8) ustala się zakaz zabudowy w pasie szerokości 12 m od granic lasów;
- 9) ustala się zakaz zabudowy w pasie szerokości 4 m 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 6 m.

#### § 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 od **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 1MN/U** obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami

mi szczególnie, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### § 8

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.

#### § 9

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 znajdujący 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 nowo powstających, 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 wolno stojących 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 nieprzekraczającej wysokości sąsiedniej zabudowy, w miejscach nieeksponowanych, osłoniętych zabudową lub roślinnością;
  - 7) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych, masztów związanych z urządzeniami przekątnikowymi, wiatrowych elektrowni siłowych.
6. Ustala się ochronę obszarów i obiektów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu.
  7. Dla obiektów, o których mowa w ust. 6, 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 ją 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.
  8. Dla obszarów, o których mowa w ust. 6, ustala się ochronę elementów historycznego układu przestrzennego i istniejącego drzewostanu.
  9. Prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obszarach i obiektach, o których mowa w ust. 6, należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich.
  10. 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.

#### § 10

1. 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.

2. Ustala się strefę cmentarza oznaczoną na rysunku planu.
3. Dla strefy, o której mowa w ust. 2, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, a także zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
4. Dopuszcza się odstępstwa od ustalenia zawartego w ust. 3 pod warunkiem uzgodnienia z właściwym inspektorem sanitarnym.

## § 11

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.

## § 12

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.

## § 13

Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 1KDP, 2KDP, 3KDP, 4KDP, 1US, 1ZC.**

## R o z d z i a ł 3

## Ustalenia dla terenów

## § 14

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wyłącznie w układzie wolno stojącym,
    - b) zabudowa zagrodowa i agroturystyka;
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi podstawowe,
    - b) pracownie artystyczne,
    - c) sport i rekreacja,
    - d) wody powierzchniowe,
    - e) infrastruktura drogowa,
    - f) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m, 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) przeznaczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit c, dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, na potrzeby własne;
  - 4) wysokość budynków nie może być większa niż 9 m;
  - 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 2;
  - 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.

## § 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1MN/U**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wyłącznie w układzie wolno stojącym,
    - 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 terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m, o ile na rysunku planu nie ustalono inaczej;
  - 2) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 12 m;
  - 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
  - 4) dopuszcza się dachy strome o nachyleniu połaci od 35° do 50° i dachy płaskie, o nachyleniu połaci do 12°;
  - 5) obszar zabudowany nie może przekraczać 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) 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, 4RM** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) zabudowa zagrodowa i agroturystyka,
    - b) uprawy szklarniowe,
  - 2) uzupełniające:
    - a) wody powierzchniowe,
    - b) infrastruktura drogowa,
    - c) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m, 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;
- 7) dopuszcza się dachy strome o nachyleniu połaci od 35° do 50° i dachy płaskie, o nachyleniu połaci do 12°.

## § 17

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U** 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 terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m, o ile na rysunku planu nie ustalono inaczej;
  - 2) obszar zabudowany nie może przekraczać 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna, z wyłączeniem działek przeznaczonych na infrastrukturę drogową i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 12 m;
  - 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3.

## § 18

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.

## § 19

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

- 2) uzupełniająca:
  - a) usługi drobne,
  - b) infrastruktura drogowa,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m, o ile na rysunku planu nie ustalono inaczej;
  - 2) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 12 m.

## § 20

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) zieleń,
    - b) terenowe urządzenia sportowe,
    - c) place zabaw;
  - 2) uzupełniająca:
    - a) usługi podstawowe,
    - b) infrastruktura drogowa,
    - c) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania 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.

## § 21

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

- 1) podstawowe: uprawy polowe i sady;
- 2) uzupełniająca:
  - a) wody powierzchniowe,
  - b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej.

## § 22

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

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

## § 23

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS** ustala się jako przeznaczenie: wody powierzchniowe.

## § 24

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL**, ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;

- 2) uzupełniająca: 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 jednostronny chodnik.

## § 25

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KDL, 3KDL, 4KDL** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
  - 2) uzupełniająca: 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 ścieżka pieszo-rowerowa.

## § 26

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
  - 2) uzupełniająca:
    - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
    - b) usługi uliczne.
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.

## § 27

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KDD, 3KDD, 4KDD** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
  - 2) uzupełniająca: 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 ścieżka pieszo-rowerowa.

## § 28

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: niepubliczna droga wewnętrzna;
  - 2) uzupełniająca: urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m;
  - 2) dopuszcza się co najmniej jednostronny chodnik od strony planowanej zabudowy.



§ 29

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDP, 2KDP, 3KDP** 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) dopuszcza się co najmniej jednostronny chodnik;
  - 3) ścieżka rowerowa, zieleń w zależności od lokalnych uwarunkowań.

R o z d z i a ł 4

**Ustalenia końcowe**

§ 30

Zgodnie z 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.

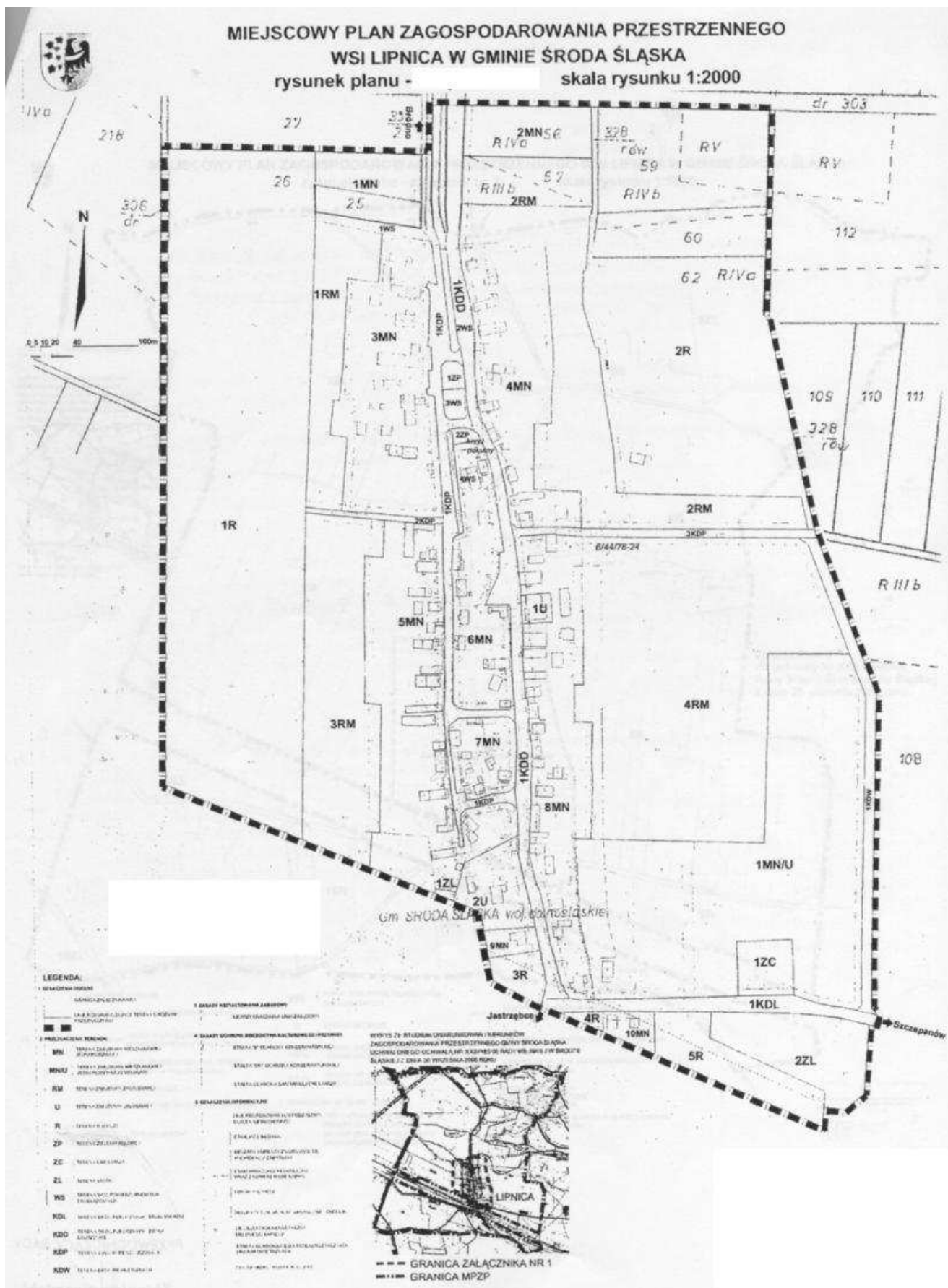
§ 32

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

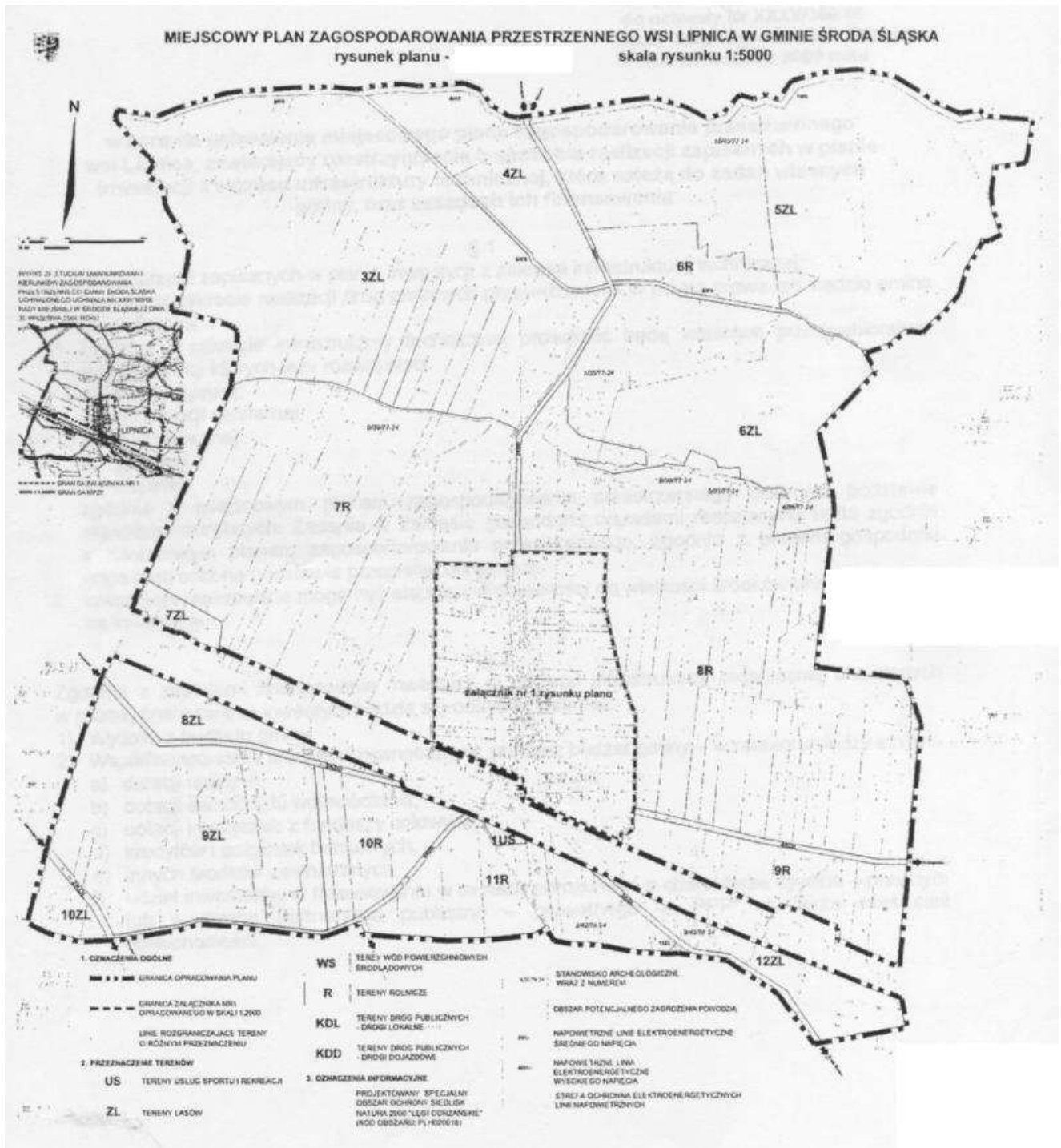
PRZEWODNICZĄCY RADY

*ZBIGNIEW SOZAŃSKI*

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej  
w Środzie Śląskiej nr XXXV/300/09 z dnia  
26 sierpnia 2009 r.



Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej  
w Środzie Śląskiej nr XXXV/300/09 z dnia  
26 sierpnia 2009 r.



**Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej  
w Środzie Śląskiej nr XXXV/300/09 z dnia  
26 sierpnia 2009 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lipnica, zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

§ 1

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie realizacji dróg gminnych przewidzianych w planie prowadzić będzie gmina Środa Śląska.
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci:
  - a) wodociągowej,
  - b) kanalizacji sanitarnej,
  - c) energetycznej,
  - d) gazowej,
  - e) ciepłej,zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2

Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie, finansowanie inwestycji będzie się odbywać poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy.
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach między innymi:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych,
  - f) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

**Załącznik nr 4 do uchwały Rady Miejskiej  
w Środzie Śląskiej nr XXXV/300/09 z dnia  
26 sierpnia 2009 r.**

**ROZSTRZYgniĘCIE RADY MIEJSKIEJ**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lipnica w gminie Środa Śląska**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) rozpatrzono uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lipnica w gminie Środa Śląska wniesione w wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 10 czerwca 2009 roku do 10 lipca 2009 roku

**Uwzględnia się uwagi:**

1. Marka Dudka, zam. Lipnica 28, 55-300 Środa Śląska, wniesione pismem z dnia 10 czerwca 2009 roku w sprawie przeznaczenia działki nr 25, obręb Lipnica, na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Działka została przeznaczona na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Józefa Chomont, zam. Lipnica 31, 55-300 Środa Śląska, wniesione pismem z dnia 3 lipca 2009 roku w sprawie przeznaczenia działki nr 56, obręb Lipnica, na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Działka została przeznaczona na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
3. Józefa Lasoty, zam. Jastrzębce 53, 55-300 Środa Śląska, wniesione pismem z dnia 31 lipca 2009 roku w sprawie przeznaczenia działek nr 260/2, 260/7 i 255/1 pod zalesienie. Działki zostały przeznaczone pod zalesienie.