

1087

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ NR XXVII/236/09

z dnia 28 stycznia 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ciechów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLVIII/435/06 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 uchwala, co następuje:

R o z d z i a ł 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ciechów, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu.
2. W planie nie określa się:
 - 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na brak takich terenów;
 - 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak takich terenów;
 - 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości ze względu na brak takich terenów;
 - 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej ze względu na brak takich obszarów;
 - 5) granic obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji ze względu na brak takich terenów;
 - 6) granic terenów służących organizacji imprez masowych ze względu na brak takich terenów;
 - 7) granic pomników zabytkowej architektury oraz ich stref ochronnych ze względu na brak ich występowania.

§ 2

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 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 wła-

snych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 2;

- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 3.
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) obowiązujące linie zabudowy;
 - 7) granice stref ochrony konserwatorskiej;
 - 8) 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) **obiekt wbudowany w budynek** – wyodrębniona grupa powiązanych ze sobą pomiesz-

czeń stanowiąca całość funkcjonalną i znajdującą się w budynku, którego co najmniej 70% powierzchni użytkowej zajmują pomieszczenia zaliczone do jednej z kategorii przeznaczenia innego od przeznaczenia tej grupy pomieszczeń;

- 6) **obowiązująca linia zabudowy** – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu budowlanego, linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków i innych podobnych elementów;
 - 7) **nośnik reklamowy** – budowla służąca reklamie;
 - 8) **obszar zabudowany** – obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony jego lub ich zewnętrznym obrysem w poziomie terenu;
 - 9) **przeznaczenie terenu** – obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
 - 10) **przeznaczenie podstawowe terenu** – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie;
 - 11) **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;
 - 12) **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) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny zawierający więcej niż 2 mieszkania lub ich zespół, a także części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się więcej niż 2 mieszkania, wraz z obiektami towarzyszącymi nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia;
- 3) **mieszkania towarzyszące** – należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania;
- 4) **zabudowa zagrodowa i agroturystyka**;
- 5) **handel detaliczny małopowierzchniowy** – należy przez to rozumieć obiekty o powierzchni sprzedaży do 400 m², 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;

- 6) **gastronomia** – należy przez to rozumieć: restauracje, bary, kawiarnie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 7) **rozrywka** – należy przez to rozumieć: dyskoteki, kluby, sale taneczne, kasyna i salony gier, kręgielnie, sale bilardowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 8) **drobne usługi rozrywki** – należy przez to rozumieć: kawiarnie internetowe, gabinety wrózek i astrologów, a także obiekty do nich podobne nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 9) **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;
- 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, przygotowywaniem programów telewizyjnych i radiowych, przyjmowaniem przesyłek, administracją, wymiarem sprawiedliwości, zarządzaniem obroną narodową, policją, strażą pożarną i służbami ochrony, reprezentowaniem państw, instytucjami międzynarodowymi, konserwacją i naprawą maszyn biurowych, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach

- należących do innych kategorii przeznaczenia terenu;
- 13) **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;
- 14) **kempingi**;
- 15) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć punkty usług szewskich, krawieckich, rymskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, pogrzebowych, ślusarskich, stolarskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, a także obiekty do nich podobne nienależące do innej kategorii przeznaczenia;
- 16) **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;
- 17) **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;
- 18) **żłobki**;
- 19) **obiekty pomocy społecznej** – należy przez to rozumieć: domy dziecka, domy seniora, domy pomocy społecznej, obiekty pogotowia opiekuńczych, schroniska dla bezdomnych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 20) **obiekty leczenia zwierząt**;
- 21) **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;
- 22) **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;
- 23) **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;
- 24) **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;
- 25) **produkcja**;
- 26) **bazy budowlane i sprzętowe**;
- 27) **magazyny i handel hurtowy**;
- 28) **giełdy towarowe**;
- 29) **obsługa pojazdów**;
- 30) **naprawa pojazdów**;
- 31) **stacje paliw**;
- 32) **bazy transportowe**;
- 33) **bazy logistyczne**;
- 34) **obiekty do parkowania**;
- 35) **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;
- 36) **zielen parkowa**;
- 37) **skwery**;
- 38) **place zabaw**;
- 39) **terenowe urządzenia sportowe** – należy przez to rozumieć niekryte urządzenia do uprawiania sportu wraz z obiektami towarzyszącymi nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 40) **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;
- 41) **łęki rekreacyjne**;
- 42) **przystanie**;
- 43) **lasy**;
- 44) **łęki**;
- 45) **uprawy polowe i sady**;
- 46) **uprawy szklarniowe**;
- 47) **chów i hodowla zwierząt**;
- 48) **cmentarze**;
- 49) **wody powierzchniowe**;
- 50) **linie kolejowe**;
- 51) **stacje i przystanki kolejowe**;
- 52) **bocznic kolejowe**;
- 53) **drogi**;
- 54) **ulice**;
- 55) **place**;
- 56) **drogi wewnętrzne**;
- 57) **ciągi piesze**;
- 58) **ciągi rowerowe**;
- 59) **ciągi pieszo-rowerowe**;
- 60) **obiekty do parkowania**;
- 61) **stacje transformatorowe**;
- 62) **stacje gazowe**;

- 63) **urządzenia wodociągowe** – należy przez to rozumieć pompownie wody, zbiorniki wody, hydrofornie, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 64) **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;
- 65) **urządzenia telekomunikacyjne** – należy przez to rozumieć kontenery telekomunikacyjne, szafy kablowe, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 66) **drogi transportu rolnego**;
- 67) **drogi dojazdowe do gruntów leśnych**.
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) szpitale,
 - b) poradnie medyczne,
 - c) pracownie medyczne,
 - d) żłobki,
 - e) obiekty pomocy społecznej,
 - f) obiekty lecznictwa zwierząt;
 - 4) **wychowanie i nauczanie** – obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
 - a) edukacja,
 - b) obiekty kształcenia dodatkowego,
 - 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) łąki rekreacyjne,
 - e) 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) **obsługa produkcji**:
 - a) magazyny i handel hurtowy,
 - b) bazy budowlane i sprzętowe,
 - c) bazy transportowe,
 - d) centra logistyczne,
 - e) giełdy towarowe;
 - 10) **zielen** – obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
 - a) lasy,
 - b) skwery,
 - c) zieleń parkowa,
 - d) łąki rekreacyjne;
 - 11) **rolnictwo** – obejmującą następujące kategorie przeznaczeń:
 - a) łąki,
 - b) uprawy polowe i sady;
 - 12) **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;
 - 13) **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 zielen, małą architekturę i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

R o z d z i a ł 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 połąci od 35° do 50°, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, dopuszcza się wprowadzenie w dachach świetlików, lukarn itp. z zastrzeżeniem § 9;
- 2) o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej dla budynków niemieszkalnych dopuszcza się dachy strome o nachyleniu połąci od 35° do 50° i dachy płaskie, o nachyleniu połąci 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 12m od granic lasów;
- 9) ustala się zakaz zabudowy w pasie szerokości 4m od brzegów cieków wodnych i rowów melioracyjnych.

§ 6

1. Na terenach dróg wewnętrznych oraz terenach przeznaczonych do realizacji lokalnych celów publicznych dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych, obiektów małej architektury, a także tymczasowych obiektów usługowo-handlowych zgodnie z ustaleniami dla terenów.
2. Powierzchnia użytkowa tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, o których mowa w ust. 1, nie może być większa niż 25 m², a ich wysokość nie może przekraczać 6m.

§ 7

1. Obszar planu leży w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” o projektowanym statusie wysokiej ochrony.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN** obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami szczególnymi, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM** obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami szczególnymi, jak dla zabudowy zagrodowej.

§ 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 m²,
 - b) dla zabudowy zagrodowej 3000 m², 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 „W” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje zakaz działań inwestycyjnych niezwiązanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją terenu i obiektów zabytkowych.
5. Ustala się strefę „A” ochrony konserwatorskiej, w granicach wskazanych na rysunku planu.
6. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 5, obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy z wyjątkiem budynków lub budowli odtwarzających dawny układ urbanistyczny, z uwzględnieniem ustaleń ust. 8 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 7.
7. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, w granicach wskazanych na rysunku planu, w której zakres ochrony obejmuje układ znajdujący się w niej zabudowy.
8. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 7, 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 nie eksploatowanych, osłoniętych zabudową lub roślinnością;
- 7) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych, masztów związanych z urządzeniami przekątnikowymi, wiatrowych elektrowni siłowych.

9. Ustala się ochronę obszarów i obiektów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji i rejestrze zabytków, wskazanych na rysunku planu.
10. Dla obiektów, o których mowa w ust. 9, ustala się:
 - 1) ochronę bryły, kształtu i geometrii dachu występujących obiektów zabytkowych;
 - 2) utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odтворzenie 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.
11. Dla obszarów, o których mowa w ust. 9, ustala się ochronę elementów historycznego układu przestrzennego i istniejącego drzewostanu.
12. Prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obszarach i obiektach, o których mowa w ust. 9, należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich.
13. 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. Ustala się strefę ochrony sanitarnej cmentarza oznaczoną na rysunku planu.
2. Dla strefy, o której mowa w ust. 1, 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.
3. Dopuszcza się odstępstwa od ustaleń zawartego w ust. 2 pod warunkiem uzgodnienia z właściwym inspektorem sanitarnym.

§ 11

1. Dojazd do terenów dopuszcza się z przyległych dróg dojazdowych, lokalnych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnym, 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 m² 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 w zakresie **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, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych;
- 9) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub zbiorników indywidualnych;
- 10) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła;
- 11) sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 12) sieci telekomunikacyjne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach szczególnych i aktach prawa miejscowego;
- 14) ustala się strefę ochronną gazociągów:
 - a) podwyższonego, średniego ciśnienia relacji Środa Śląska – Ciechów o parametrach technicznych DN 150 i PN 1.6 MPa;
 - b) wysokiego ciśnienia relacji Załęcze – Radkowice – Zgorzelec o parametrach technicznych DN300 i PN 6.3 MPa;o szerokości 50 m, mierząc po 25 m po obu stronach gazociągu, licząc od jego osi;

- 15) w strefie, o której mowa w pkt 14, pokazanej na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
- a) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów,
 - c) zagospodarowanie zielenią niską w pasie 4 m – po 2 m od osi gazociągu, z wyjątkiem terenów rolnych;
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu,
 - e) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrazić trwałości gazociągu podczas eksploatacji;
- 16) dopuszcza się możliwość zmniejszenia stref, o których mowa w pkt 14, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 13

Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 1KDP, 2KDP, 3KDP, 4KDP, 5KDP, 6KDP, 7KDP, 8KDP, 9KDP, 10KDP, 11KDP, 12KDP, 13KDP, 1UP, 2UP, 1ZP/US, 1US, 1IT, 2IT, 1E, 2E, 3E, 1G, 1K.**

R o z d z i a ł 3

Ustalenia szczegółowe

§ 14

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w układzie wolno stojącym,
 - b) zabudowa zagrodowa i agroturystyka;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) pracownie artystyczne,
 - c) kryte urządzenia sportowe,
 - d) terenowe urządzenia sportowe,
 - e) place zabaw,
 - f) wody powierzchniowe,
 - g) infrastruktura drogowa,
 - h) 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) obowiązujące linie zabudowy w odległości 6 m, o ile na rysunku planu nie ustalono inaczej;
 - 4) wysokość budynków nie może być większa niż 9 m;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 2;
 - 6) dla terenów oznaczonych symbolami **7MN, 8MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN** dopuszcza się dachy strome o nachyleniu połąci od 35° do 50° i dachy płaskie, o nachyleniu połąci do 12°;
 - 7) obszar zabudowany nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna, z wyłączeniem działek przeznaczonych na infrastrukturę drogową i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) dojazd do terenów dopuszcza się z przyległych dróg dojazdowych, lokalnych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnymi z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
 - 2) dopuszcza się dojazd do terenu 1MN od drogi 1KDZ,
 - 3) dopuszcza się dojazd do terenów 2MN, 4MN, 5MN, 6MN od drogi 2KDZ.

§ 15

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM** 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 9 m;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 2;

- 7) dla terenów oznaczonych symbolami **6RM**, **7RM** dopuszcza się dachy strome o nachyleniu połaci od 35° do 50° i dachy płaskie, o nachyleniu połaci do 12° .
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) dojazd do terenów dopuszcza się z przyległych dróg dojazdowych, lokalnych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdných z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się dojazd do terenu **3RM** od drogi **2KDZ**.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) dojazd do terenów dopuszcza się z przyległych dróg dojazdowych, lokalnych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdných z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4;
 - 2) dopuszcza się dojazd do terenu **1MN/U** od drogi **1KDZ**;
 - 3) dopuszcza się dojazd do terenu **7MN/U** od drogi **2KDZ**;
 - 4) dopuszcza się dojazd do terenu **9MN/U** od dróg **2KDZ** i **3KDZ**.

§ 16

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U**, **7MN/U**, **8MN/U**, **9MN/U** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 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) rozrywka,
 - j) 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 ukształtowania 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) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 12 m;
 - 4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
 - 5) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **8MN/U**, **9MN/U** dopuszcza się dachy strome o nachyleniu połaci od 35° do 50° i dachy płaskie, o nachyleniu połaci do 12° ;
 - 6) obszar zabudowany nie może przekraczać 60% 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.

§ 17

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW**, **2MW**, **3MW**, **4MW**, **5MW**, **6MW**, **7MW** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) pracownie artystyczne,
 - c) infrastruktura drogowa,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 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) obowiązuje wznoszenie budynków w układzie kalenicowym;
 - 4) obszar zabudowany nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna, z wyłączeniem działek przeznaczonych na infrastrukturę drogową i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 12 m;
 - 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) dojazd do terenów dopuszcza się z przyległych dróg dojazdowych, lokalnych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdných z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się dojazd do terenu **7MW** od drogi **2KDZ**.

§ 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/U** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) usługi podstawowe,

- c) pracownie artystyczne,
 - d) kultura,
 - e) sport i rekreacja,
 - f) turystyka,
 - g) zdrowie i opieka społeczna,
 - h) rozrywka,
 - i) wychowanie i nauczanie;
- 2) uzupełniające:
- a) infrastruktura drogowa,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m, o ile na rysunku planu nie ustalono inaczej;
 - 2) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 15 m;
 - 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 4.
 - 4) obszar zabudowany nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna, z wyłączeniem działek przeznaczonych na infrastrukturę drogową i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dojazd do terenu dopuszcza się od drogi 2KDZ.

§ 19

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, **2U**, **3U**, **4U** 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) rozrywka,
 - i) produkcja drobna,
 - j) obsługa transportu;
 - 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 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 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna, z wyłączeniem działek przeznaczonych na infrastrukturę drogową i urządzenia infrastruktury technicznej;

- 5) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 12 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3.

§ 20

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UP**, **2UP** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
 - a) kultura,
 - b) sport i rekreacja,
 - c) zdrowie i opieka społeczna,
 - d) wychowanie i nauczanie;
 - 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 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 15 m;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) dojazd do terenów dopuszcza się z przyległych dróg dojazdowych, lokalnych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdných z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się dojazd do terenu 2UP od drogi 2KDZ.

§ 21

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe: obiekty sakralne;
 - 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m, o ile na rysunku planu nie ustalono inaczej.

§ 22

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP/US** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
 - a) sport i rekreacja,
 - b) zieleni;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) infrastruktura drogowa,

- c) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m, o ile na rysunku planu nie ustalono inaczej;
 - 2) obszar zabudowany nie może przekraczać 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) co najmniej 25% 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 2.

§ 23

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RU** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
 - a) uprawy polowe i sady,
 - b) uprawy szklarniowe,
 - c) chów i hodowla zwierząt,
 - d) zieleni;
 - 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) telekomunikacja,
 - c) infrastruktura drogową,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 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 50% 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.

§ 24

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1AG, 2AG, 3AG, 4AG** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
 - a) produkcja,
 - b) produkcja drobna,
 - c) obsługa produkcji,
 - d) obsługa transportu,
 - e) zdrowie i opieka społeczna,

- f) usługi podstawowe,
 - g) magazyny i handel hurtowy,
 - h) zieleni;
- 2) uzupełniające:
- a) mieszkania towarzyszące,
 - b) infrastruktura drogową,
 - c) bocznicę kolejową,
 - d) linie kolejowe,
 - e) telekomunikacja,
 - f) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m, o ile na rysunku planu nie ustalono inaczej;
 - 2) obszar zabudowany nie może przekraczać 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) co najmniej 20% 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 20 m;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3;
 - 6) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych wyłącznie z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub wewnętrznej;
 - 7) dopuszcza się wydzielenie działki bez dostępu do drogi wyłącznie w przypadku, kiedy służy to powiększeniu innej działki mającej dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;
 - 8) szerokość pasa drogowego wydzielanych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 10 m;
 - 9) w przypadku wydzielania dróg wewnętrznych o nieprzelotowym zakończeniu obowiązuje zorganizowanie placów do zawracania;
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) dojazd do terenów dopuszcza się z przyległych dróg dojazdowych, lokalnych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnym z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się dojazd do terenu 1AG od drogi 1KDZ;
 - 3) dopuszcza się dojazd do terenów 2AG, 3AG, 4AG od drogi 2KDZ.

§ 25

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe: cmentarz;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi drobne,
 - b) infrastruktura drogową,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje następujące ustalenie dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 12 m.

§ 26

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zieleń,
- b) terenowe urządzenia sportowe,
- c) place zabaw;

2) uzupełniające:

- a) infrastruktura drogowa,
- b) urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna, z wyłączeniem działek przeznaczonych na infrastrukturę drogową i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenów dopuszcza się z przyległych dróg dojazdowych, lokalnych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się dojazd do terenu 3ZP od drogi 2KDZ.

§ 27

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: rolnictwo;

2) uzupełniające:

- a) wody powierzchniowe,
- b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
- c) urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 28

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: lasy;

2) uzupełniające:

- a) wody powierzchniowe,
- b) drogi dojazdowe do gruntów leśnych,
- c) urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 29

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

1) wody powierzchniowe,

2) przystanie.

§ 30

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IT, 2IT** ustala się jako przeznaczenie urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 31

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E, 2E, 3E** ustala się jako przeznaczenie stacje transformatorowe.

§ 32

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1G** ustala się jako przeznaczenie stacje gazowe.

§ 33

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1K** ustala się jako przeznaczenie urządzenia kanalizacyjne.

§ 34

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KS, 2KS, 3KS**, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: obiekty do parkowania;

2) uzupełniające:

- a) usługi uliczne,
- b) urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 35

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ, 4KDZ** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: droga publiczna, klasy zbiorczej;

2) uzupełniające:

- 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 ścieżka pieszo-rowerowa o szerokości 3 m.

§ 36

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDZ** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: droga publiczna, klasy zbiorczej;

2) uzupełniające:

- a) urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) usługi uliczne.

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) obowiązują obustronne chodniki.

§ 37

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDZ** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: droga publiczna, klasy zbiorczej;

2) uzupełniające:

- a) urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) usługi uliczne.

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) co najmniej jednostronny chodnik od strony planowanej zabudowy.

§ 38

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: droga publiczna, klasy lokalnej;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) usługi uliczne.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmien- na, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) obowiązuje jednostronny chodnik.

§ 39

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
 - 2) uzupełniające:
 - 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 zmien- na, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się co najmniej jednostronny chodnik od strony planowanej zabudowy;
 - 3) ścieżka rowerowa, zieleń przyuliczna w za- leżności od lokalnych uwarunkowań.

§ 40

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: niepubliczna droga wewnętrz- na;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) usługi uliczne.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospoda- rowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmien- na, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dopuszcza się co najmniej jednostronny chodnik od strony planowanej zabudowy;
- 3) ścieżka rowerowa, zieleń przyuliczna w za- leżności lokalnych uwarunkowań.

§ 41

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDP, 2KDP, 3KDP, 4KDP, 5KDP, 6KDP, 7KDP, 8KDP, 9KDP, 10KDP, 11KDP, 12KDP, 13KDP** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: publiczna infrastruktura dro- gowa;
 - 2) uzupełniające: urządzenia infrastruktury tech- nicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospoda- rowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmien- na, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się co najmniej jeden chodnik;
 - 3) ścieżka rowerowa, zieleń w zależności od lo- kalnych uwarunkowań.

R o z d z i a ł 4

Ustalenia końcowe

§ 42

Wraz z wejściem w życie niniejszej uchwały tracą moc prawną plany miejscowe uchwalone uchwałą Rady Gminy i Miasta w Środzie Śląskiej nr IV/27/02 z dnia 30 grudnia 2002 r. oraz uchwałą nr VII/41/99 z dnia 24 lutego 1999 r.

§ 43

Zgodnie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zago- spodarowaniu przestrzennym określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

§ 44

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

§ 45

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Woje- wództwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

ZBIGNIEW SOZAŃSKI

[illegible]

**Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej
w Środzie Śląskiej nr XXVII/236/09 z dnia
28 stycznia 2009 r. (poz. 1087)**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) i art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. Z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 184 ust. 2 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 roku Nr 249, poz. 2104 ze zm.) Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

§ 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 cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej
w Środzie Śląskiej nr XXVII/236/09 z dnia
28 stycznia 2009 r. (poz. 1087)

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ciechów.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1.	22.09.08	Barbara, Zbigniew Więclaw ul. Kościuszki 29/1 55-330 Miękinia	Pozwolenie na zabudowę zagrodową.	Nr dz. 558 AM-2, obręb Ciechów	Tereny rolnicze	x		x			Zgodne ze Studium
2.	22.09.08	Lucyna, Andrzej Słoniowski ul. Sredzka 2, Ciechów	Pozwolenie na zabudowę zagrodową.	Nr dz. 564/2 AM-2, obręb Ciechów	Tereny rolnicze	x		x			Zgodne ze Studium
3.	28.10.08	Stanisław Rzeszowski ul. Reymonta 27 55-300 Środa Śląska	Oznaczenie terenu jako rolniczego z możliwością zadrzewienia celem odtworzenia parku.	Nr dz. 246/27, 234/4, 246/29.	Działy nr 246/27 i 246/29 – obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, działka nr 234/4 – zabudowa zagrodowa.	x		x			Zgodne ze Studium