



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 13 września 2018 r.

Poz. 4400

### UCHWAŁA NR LXVI/594/18 RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ

z dnia 28 sierpnia 2018 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kulin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 - tekst jednolity z późn. zm.), oraz w nawiązaniu do uchwały nr XLIX/412/17 z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kulin, oraz po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska” uchwalonego uchwałą nr LVI/510/18 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 31 stycznia 2018 r., uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kulin, obejmującą dwa obszary we wsi Kulin, o sumarycznej powierzchni 2,41 ha, zwaną dalej planem, którego granice określono na załączniku nr 1.1 i 1.2.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wskazany jako **załączniki nr 1.1 i 1.2**, stanowiące integralną część uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wskazane jako **załącznik nr 2**;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, wskazane jako **załącznik nr 3**.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 5, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy i dojścia niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów poprzez zapewnienie dostępu do dróg publicznych;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połąci dachowych oraz symetrycznym układzie głównych połąci dachowych;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar sytuowania budynku, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem;
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kulin, której ustalenia ujęte są w niniejszej uchwale;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, aktualnych na dzień uchwalenia planu, wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie wywołują uciążliwości dla otoczenia tj. nie powodują przekraczania standardów jakości ustalonych dla środowiska a ewentualna ich uciążliwość zamyka się w granicach działki.

2. Pojęcia nie wymienione w ust. 1 i użyte w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, chroniony ustaleniami planu;
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) numer i symbol identyfikacyjny terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

§ 5. W obszarze planu wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu numerem i symbolem identyfikacyjnym terenu:

- 1) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

- 3) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 4) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

## **Rozdział 2.**

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

§ 6. 1. Dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają w dniu wejścia w życie uchwały inne niż ustalone w planie przeznaczenie, wskaźniki zabudowy, wysokość i geometrię dachu dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, która nie spowoduje zwiększenia przekroczenia tych wskaźników i parametrów;
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu;
- 3) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

2. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe lub dla prowadzenia działalności usługowej.

3. W obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i garaży.

4. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy:

- 1) budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy;
- 2) okapów, daszków nad wejściami, gzymsów i wykuszy na odległość nie większą niż 0,8 m;
- 3) balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, przedsionków, pochylni i spoczników, na odległość nie większą niż 1,0 m,
- 4) warstwy izolacji cieplnej budynków istniejących, na odległość nie większą niż 30 cm.

§ 7. Na terenie objętym planem, ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem, ochronie akustycznej podlegają tereny faktycznie zainwestowane, w ramach przeznaczenia oznaczonego na rysunkach planu symbolami MN, dla których, obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) nawierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, należy uszczelnić, a wody z tych nawierzchni odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) cały obszar objęty planem położony jest w obrębie GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice–Środa Śląska”, w którego strefie zasilania obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków obejmuje się ochroną obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu – budynek mieszkalny i gospodarczy – Kulin 38.

2. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 1, ustala się ochronę charakterystycznych elementów architektonicznego ukształtowania istniejącej zabudowy i jej detalu architektonicznego, w tym:

- 1) ukształtowanie bryły budynku;
- 2) kształtu i geometrii dachu;
- 3) ceramicznego pokrycia dachu, w tym rodzaju dachówki i jej koloru;
- 4) wielkości i proporcji rzutu budynku;
- 5) zasad kompozycji elewacji i bryły oraz występujących elementów kształtujących elewację (układu okien, osi kompozycyjnych, proporcji w ukształtowaniu elementów elewacji, podziałów poziomych i pionowych);

- 6) detalu architektonicznego, elementów dekoracyjnych i snycerskich, wykroju/podziału okien, stolarki drzwiowej (typu stolarki drzwi i okien);
- 7) innych charakterystycznych elementów lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej wsi, takich jak: ozdobne szczyty z charakterystycznymi formami elementów dekoracyjnych, obramienia okienne, gzymsy, pilastry, portale ozdobne, elementy wejściowe i ganki, werandy, lukarny, elementy konstrukcji ryglowej, okładziny z desek, portale ozdobne, cokoły i podmurówki z ich naturalnymi materiałami;
- 8) rodzaju materiałów budowlanych, wynikających z lokalnej tradycji budowlanej.

3. Dla całego obszaru planu wprowadza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, w której:

- 1) ochronie podlegają zespoły budowlane lub pojedyncze budynki zabudowy zagrodowej, gospodarczej i mieszkaniowej;
- 2) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 3) dla obiektów nowopowstających, rozbudowywanych, przebudowywanych i modernizowanych obowiązek nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, dyspozycji i kolorystyki elewacji, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych i zagospodarowania działki do istniejącej zabudowy historycznej miejscowości;
- 4) obowiązek stosowania materiałów budowlanych harmonizujących z istniejącymi elementami historycznymi;
- 5) zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych.

4. Dla całego obszaru planu wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie działek:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 1 m<sup>2</sup> dla infrastruktury technicznej;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
  - a) 20 m dla działek, o których mowa w pkt 1 lit. a,
  - b) 1 m dla infrastruktury technicznej;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

**§ 10. 1.** Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:

- 1) droga publiczna klasy zbiorczej - KDZ – droga powiatowa nr 2020 z miejscowości Cesarzowice do miejscowości Rakoszyce;
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej - KDD;
- 3) drogi wewnętrzne - KDW.

2. Dopuszcza się wyznaczenie dojazdów niewydzielonych, nie wskazanych na rysunku planu:

- 1) o szerokości nie mniejszej niż 5m;
- 2) z zapewnieniem tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 3 m x 3 m, w miejscach włączeń i skrzyżowań;
- 3) z zachowaniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych, w ilości niezbędnej dla obsługi obiektu, lecz nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaż,
  - b) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie miejsc parkingowych na poziomie terenu, wiat, garaży wolnostojących lub wbudowanych;
- 3) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 11.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń dystrybucyjnej infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający ciągłość systemów zaopatrzenia w media, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej;
- 2) awaryjne zaopatrzenie w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków;
- 3) dopuszcza się budowę urządzeń, budowli podczyszczających ścieki odprowadzane do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub do cieków wodnych,
  - b) magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków z sieci elektroenergetycznej,
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach, z zapewnieniem dojazdu od strony istniejących i projektowanych dróg;
- 3) dopuszcza zaopatrzenie w energię ze źródeł energii odnawialnej, o mocy poniżej 100kW, z wyłączeniem wykorzystania energii wiatru;
- 4) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz – ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła;

- 2) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł energii odnawialnej, o mocy poniżej 100kW, z wyłączeniem wykorzystania energii wiatru.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu;
- 2) dopuszcza się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

§ 12. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się na 30% dla wszystkich terenów objętych planem.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów.**

§ 13. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN/U**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa,
  - c) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa zagrodowa,
  - b) obiekty produkcyjne i aktywności gospodarczej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- 1) dojazdów niewydzielonych, miejsc postojowych;
- 2) wolnostojących budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży;
- 3) infrastruktury technicznej;
- 4) zieleni;
- 5) obiektów małej architektury;
- 6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
- 7) urządzeń ochrony przed hałasem.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się jedynie usługi nieuciążliwe;
- 2) wyklucza się lokalizację obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej oraz obiektów produkcji rolnej mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko; uciążliwości dopuszczonych obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej oraz obiektów produkcji rolnej nie mogą przekraczać granic działki na której zostały zlokalizowane;
- 3) przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny zabudowy zagrodowej może zajmować nie więcej niż 35% powierzchni terenu;

- 4) przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej może zajmować nie więcej niż 20% powierzchni terenu;
- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) charakter zabudowy: wolnostojąca/zwarta; dopuszcza się zespoły budowlane zabudowy zagrodowej o charakterystycznych dla wsi układach – półotwartych lub zamkniętych;
- 2) zakaz realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie bliźniaczym i szeregowym;
- 3) budynki inwentarskie, gospodarcze oraz silosy należy lokalizować na zapleczu działki lub w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone jak na rysunku planu;
- 5) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 60% działki budowlanej;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna - 0,01;
  - b) maksymalna - 0,9;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 11 m, zastrzeżeniem lit. b, c i d;
  - b) wysokość budynków mieszkaniowych jednorodzinnych – 9 m,
  - c) wysokość budynków gospodarczych niezwiązanych z produkcją rolniczą i garaży wolnostojących – 5,5 m;
  - d) wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników) – 9 m;
- 9) maksymalna wysokość okapu lub elewacji – 6,5 m;
- 10) dachy:
  - a) strome, dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) dla budynku objętego ochroną – istniejący do zachowania; dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
  - c) na obiektach inwentarskich, gospodarczych i garażach, dopuszcza się dach pulpitowy i dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 35°;
- 11) materiały pokrycia dachu:
  - a) dachówka ceramiczna w odcieniach koloru czerwonego i ceglastego, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) na obiektach inwentarskich, gospodarczych i garażach, dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszania, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu);
- 12) w zakresie elewacji budynków:
  - a) należy wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
  - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane,
  - c) zakaz stosowania kolorów podstawowych i jaskrawych,
  - d) uwzględnić rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, jak: tynk, kamień, cegła klinkierowa, drewno,

e) stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz blachy, jako podstawowych materiałów elewacyjnych;

13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą - 1000 m<sup>2</sup>,
- b) pod zabudowę zagrodową - 3000 m<sup>2</sup>,
- c) pod zabudowę usługową - 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 14. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2MN/U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa;
- 3) zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- 1) dojazdów niewydzielonych, miejsc postojowych;
- 2) wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) infrastruktury technicznej;
- 4) zieleni;
- 5) obiektów małej architektury;
- 6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
- 7) urządzeń ochrony przed hałasem.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) charakter zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza lub zwarta; dopuszcza się zespoły budowlane o charakterystycznych dla wsi układach – otwartych lub zamkniętych;
- 2) zakaz realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie szeregowym;
- 3) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki lub w głębi działki, w miejscach osłoniętych zabudową lub zielenią;
- 4) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej/architektonicznej;
- 5) rzut budynku wolnostojącego ukształtować jako prostokątny;
- 6) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe), rozbudowanego rzutu budynku, poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi, deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji), innych elementów detalu, takie jak elementy konstrukcji szachulcowej, przeszklonych elewacji, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone jak na rysunku planu;
- 8) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30% działki budowlanej;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 35% działki budowlanej;
- 10) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna - 0,01;
  - b) maksymalna - 0,6;



- 11) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 9 m, zastrzeżeniem lit. b,
  - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących – 5,5 m;
- 12) maksymalna wysokość okapu lub elewacji - 6,5 m;
- 13) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 14) dachy:
  - a) strome, dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) na obiektach gospodarczych i garażach, dopuszcza się dach pulpitowy i dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 35°;
- 15) materiały pokrycia dachu:
  - a) dachówka ceramiczna w odcieniach koloru czerwonego i ceglatego, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) na obiektach inwentarskich, gospodarczych i garażach, dopuszcza się inne pokrycie niż dachówka pod warunkiem zastosowania matowego materiału zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu);
- 16) w zakresie elewacji budynków:
  - a) należy wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
  - b) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane,
  - c) zakaz stosowania kolorów jaskrawych,
  - d) uwzględnić rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, jak: tynk, kamień, cegła klinkierowa, drewno,
  - e) stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz blachy, jako podstawowych materiałów elewacyjnych;
- 17) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą - 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) pod zabudowę mieszkaniową bliźniaczą - 600 m<sup>2</sup>,
  - c) pod zabudowę usługową - 2000 m<sup>2</sup>.

§ 15. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) warunki zagospodarowania, jak dla drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu; przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 2,5 m w liniach rozgraniczających. (pozostały fragment drogi poza granicami planu).

§ 16. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – **droga publiczna klasy dojazdowej**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) warunki zagospodarowania, jak dla drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu; przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 1,5 m w liniach rozgraniczających. (pozostały fragment drogi poza granicami planu).

§ 17. 1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – **droga wewnętrzna**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu (pozostały fragment drogi poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się:
  - a) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe,
  - b) urządzenia techniczne dróg: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygradzenia, skarpy i podparcia drogowej budowli ziemnej, konstrukcje mostowe, przepusty.
  - c) lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z drogami.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe.**

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*K. Grabowiecki*



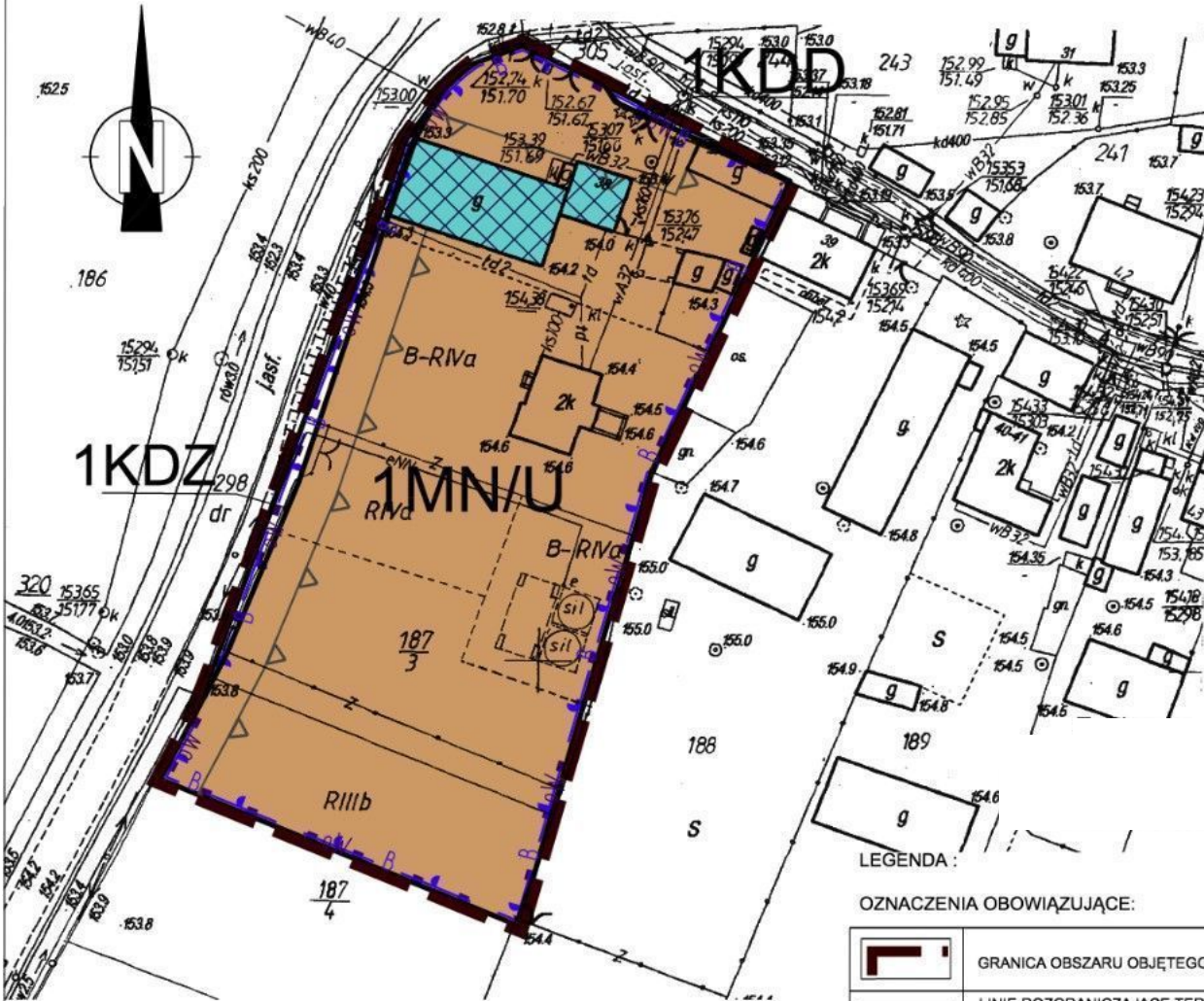
# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KULIN

RYSUNEK PLANU

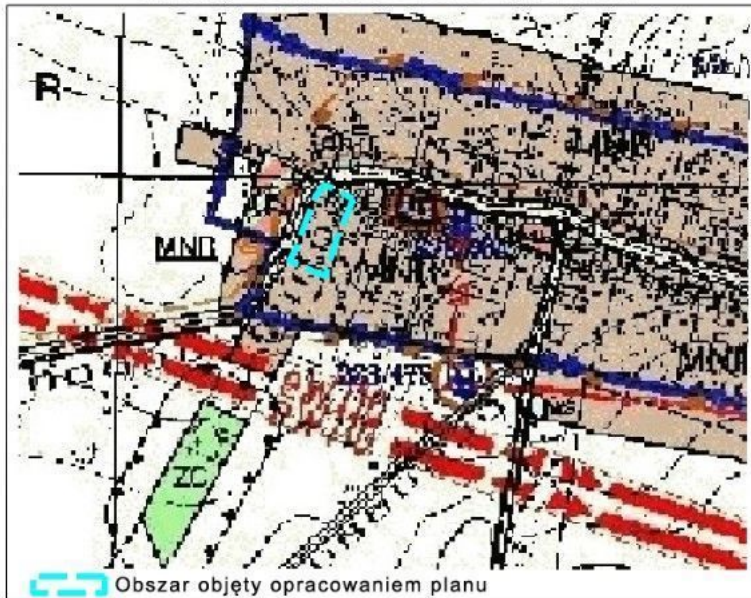
Skala 1:1000



Załącznik nr 1.1 do uchwały nr LXVI/594/18 Rady Miejskiej w rodzaje 1 skiej z dnia 28 sierpnia 2018 r.



Wrys Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Środa Śląska uchwalonego przez Radę Miejską w Środzie Śląskiej uchwałą Nr LVII/510/18 z dnia 31 stycznia roku



Obszar objęty opracowaniem planu

LEGENDA :

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBIEKT WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW, CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
	GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	GRANICA STREFY "OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	NUMER I SYMBOL IDENTYFIKACYJNY TERENU
<b>PRZEZNACZENIA TERENU:</b>	
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ



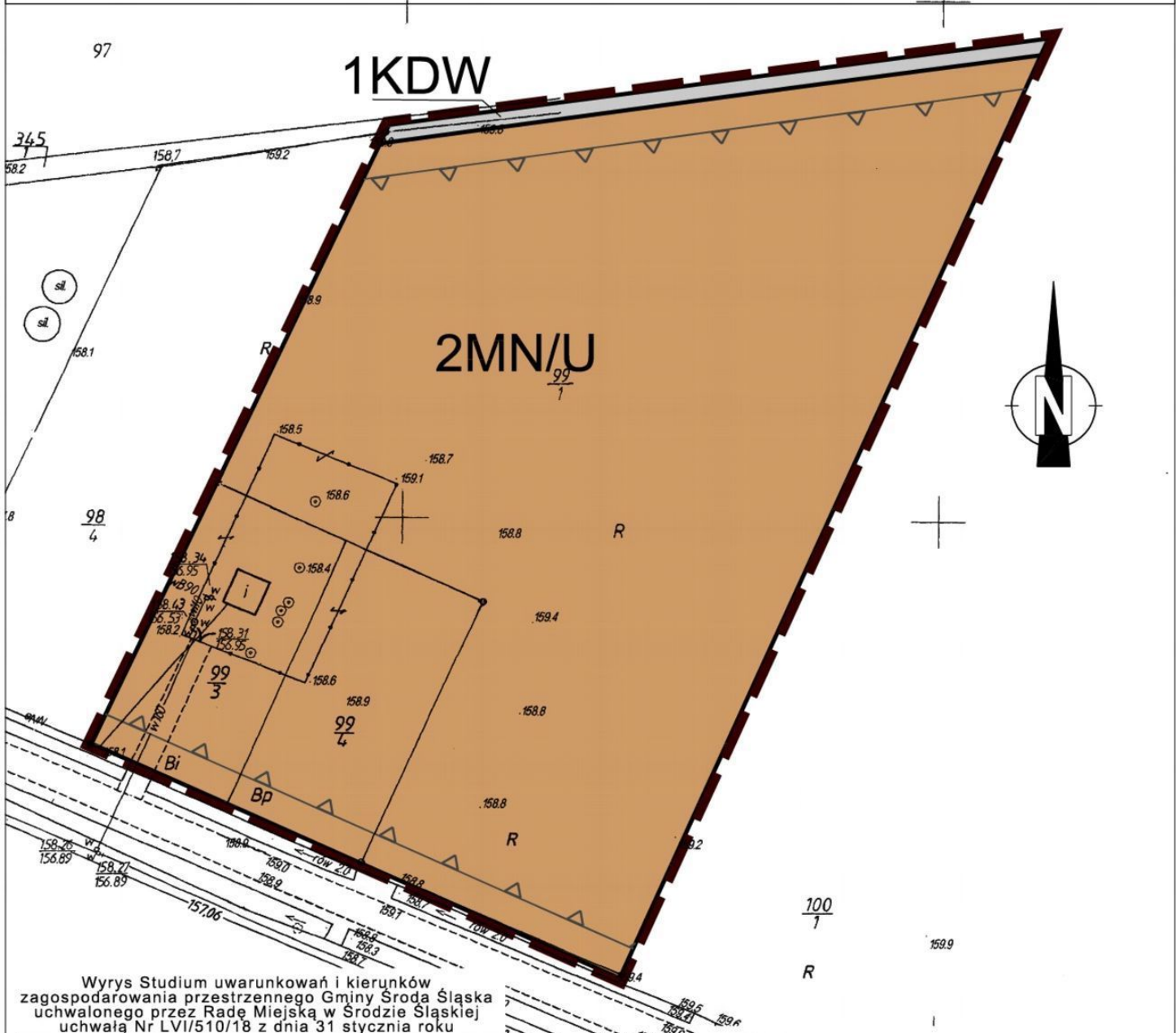


**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO WSI KULIN**

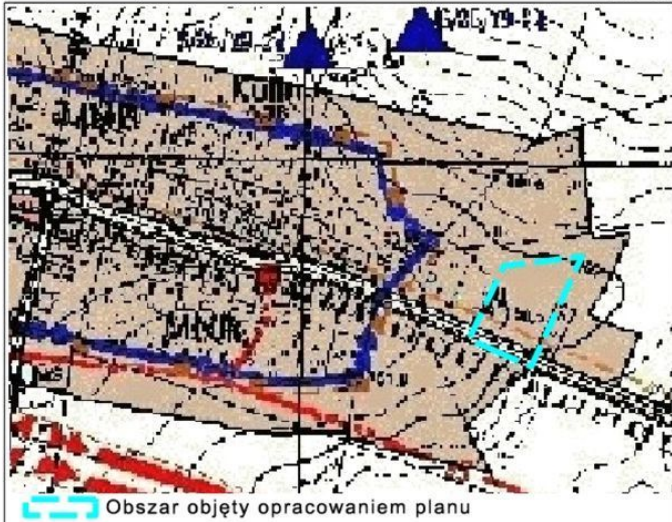
Załącznik nr 1.2 do uchwały nr LXVI/594/18  
Rady Miejskiej w rodz. 1 skiej  
z dnia 28 sierpnia 2018 r.

RYSUNEK PLANU

Skala 1:1000



Wrys Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego Gminy Środa Śląska  
uchwalonego przez Radę Miejską w Środzie Śląskiej  
uchwałą Nr LVI/510/18 z dnia 31 stycznia roku



LEGENDA :

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	NUMER I SYMBOL IDENTYFIKACYJNY TERENU
<b>PRZEZNACZENIA TERENU:</b>	
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

Załącznik nr 2 do uchwały nr LXVI/594/18  
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej  
z dnia 28 sierpnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu  
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kulin**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 - tekst jednolity), art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 - tekst jedn. z późn. zm.), Rada Miejska w Środzie Śląskiej, rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest od dnia od 15 maja 2018 r. do 28 czerwca 2018 r., nie wniesiono żadnych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kulin, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr LXVI/594/18  
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej  
z dnia 28 sierpnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,**  
**które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,**  
**zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 – tekst jednolity), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 - tekst jedn. z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2017r., poz. 2077 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1453 - tekst jednolity z późn. zm.), Rada Miejska w Środzie Śląskiej uchwała, co następuje:

**§ 1.** W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kulin, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) modernizacja istniejących fragmentów dróg publicznych;
- 2) rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej, obejmującej potrzeby oświetlenia ulic i dróg.

**§ 2.** Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

**§ 3.** Powyżej wymienione inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych Gminy lub przy wykorzystaniu dotacji unijnych m.in. środki pozyskane w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego oraz w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.