



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 23 września 2014 r.

Poz. 3929

UCHWAŁA NR VI/XXXVII/322/13 RADY GMINY WISZNIA MAŁA

z dnia 27 listopada 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Wisznia Mała.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 poz. 647 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Wisznia Mała nr V/XX/120/08 z dnia 9 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Wisznia Mała, uchwały nr VI/XVIII/166/12 z dnia 23 maja 2012r. w sprawie załącznika do w/w uchwały i po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała (Uchwała Rady Gminy Wisznia Mała nr V/XXXV/194/09 z dnia 29 grudnia 2009r.) **Rada Gminy Wisznia Mała uchwala, co następuje:**

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Wisznia Mała, o nazwie **MPZP OBRĘB WISZNIA MAŁA.**

§ 2. 1. Integralną częścią ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Wisznia Mała są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

2. Przedmiotem planu są zasady zawarte w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) ciągi ekologiczne wzdłuż cieków wodnych;
- 6) obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską określone w § 9.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

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

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę,
- 2) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 3) **rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Gminy Wisznia Mała, przedstawiony na mapie spełniającej wymogi art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 poz. 647 z późniejszymi zmianami), w skali 1:2000;
- 4) **przepisach szczególnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) **terenie** – rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, która w ramach realizacji planu będzie przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych uchwały;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym terenu** – rozumie się przez to funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie nie przekraczającej 40% powierzchni terenu przeznaczenia podstawowego;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys budynku, nie licząc schodów, gzymsów, dachów nad wejściem, okapów oraz balkonów i loggii;
- 9) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku liczoną od powierzchni gruntu do kalenicy dachu, (nie dotyczy urządzeń telekomunikacyjnych);
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu zajętej przez wszystkie budynki w stanie wykończonym;
- 11) **obiekcie małej architektury** – rozumie się przez to niewielkie obiekty, a w szczególności:
 - a) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
 - b) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: ławeczki, śmietniki;
- 12) **urządzeniach towarzyszących** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia i sieci niezbędne do obsługi danego terenu w zakresie infrastruktury technicznej, w tym urządzenia służące uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW (bez elektrowni wiatrowych), dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 13) **tymczasowych obiektach budowlanych i budowlach** – rozumie się przez to obiekty inne niż budynki (kontenery, zadaszenia, przykrycia namiotowe, pneumatyczne, widownie, ogrodzenia niestandardowe);
- 14) **usługach turystyki** – rozumie się przez to usługi hotelarskie (hotele, motele, pensjonaty) oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym;
- 15) **usługach uciążliwych, produkcji uciążliwej, obiektach uciążliwych** – rozumie się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz takie przedsięwzięcia mogące potencjalnie

znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazuje przekroczenia dopuszczalnych norm poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny;

- 16) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć drogę niezaliczoną do żadnej kategorii dróg publicznych: ulice i dojazdy do obiektów a także: place manewrowe, chodniki, dojazdy pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe i parkingi oraz urządzenia służące podczyszczaniu i odprowadzaniu wód deszczowych z terenów komunikacji – realizowane przez inwestorów oraz na ich terenie;
- 17) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej** – należy przez to rozumieć realizację jednego budynku mieszkalnego: wolnostojącego lub bliźniaczego lub jednej zagrody na jednej działce. Każdy z segmentów mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej winien być zlokalizowany na odrębnej działce;
- 18) **DJP - dużej jednostce przeliczeniowej inwentarza** - należy przez to rozumieć umowną jednostkę liczebności zwierząt hodowlanych w gospodarstwie, wg polskich norm odpowiadająca jednej krowie o masie 500 kg.

§ 4. 1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) obszar objęty planem przeznaczony jest pod:
 - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo –usługowej,
 - d) **U** - tereny zabudowy usługowej,
 - e) **UA** - tereny usług administracji,
 - f) **UK** - tereny usług kultury,
 - g) **UZ** – terenu usług zdrowia,
 - h) **UO** – tereny usług oświaty,
 - i) **US** – tereny sportu i rekreacji,
 - j) **UT** - tereny usług turystyki i rekreacji,
 - k) **RU** – tereny obsługi rolnictwa,
 - l) **U/P** – tereny aktywności gospodarczej,
 - m) **P** – tereny przemysłowe,
 - n) **ZP** – tereny zieleni parkowej,
 - o) **ZL** – tereny lasów i zadrzewień,
 - p) **ZLn** – tereny dolesień,
 - q) **R** – tereny rolne,
 - r) **WS** – tereny wód otwartych i płynących,
 - s) **KDS** – droga klasy ekspresowej,
 - t) **KDGP** – droga klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - u) **KDL** – drogi klasy lokalnej,
 - v) **KDD** – drogi klasy dojazdowej,
 - w) **KDPJ** – ciągi pieszo – jezdne,
 - x) **KDW** – drogi wewnętrzne,
 - y) **KS** – tereny obsługi komunikacji samochodowej,
 - z) **E** – tereny urządzeń obsługi elektroenergetycznej,

aa) **W** – tereny urzędzeń zaopatrzenia w wodę;

bb) **K** – tereny przepompowni ścieków.

2) linie rozgraniczające tereny określone są na rysunku planu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) na terenie objętym planem nie występują tereny wymagające rewaloryzacji;

2) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych.

3) ustalenia § 5 dotyczące kształtowania zabudowy (kształtu i koloru dachu, wysokości, usytuowania na działce) nie obowiązują w odniesieniu do budynków istniejących w dniu wejścia w życie uchwały w wypadku ich przebudowy;

4) w wypadku rozbudowy istniejących budynków należy zachować ustalone w § 5 ograniczenia dotyczące linii zabudowy i wysokości.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) potrzeby ochrony środowiska określa § 8;

2) na obszarze objętym planem występują strefy ochrony dla ujęć wody podziemnej wodociągu grupowego Wisznia Mała, dla których obowiązuje przepis ustalony w decyzji Starosty Trzebnickiego;

3) na obszarze objętym planem występuje „Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórza Trzebnickie” jako forma ochrony przyrody, na którego obszarze obowiązują przepisy szczególne;

4) na obszarze objętym planem występuje projektowany rezerwat przyrody "Łęg w Wiszni Małej" jako forma ochrony przyrody.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określone są w § 9:

1) na obszarze opracowania zlokalizowana jest:

a) strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,

b) strefa „K” ochrony krajobrazu,

c) strefa ochrony zabytków archeologicznych;

2) dla stref wymienionych w pkt 1, obowiązują ustalenia szczegółowe, zawarte w § 9;

3) dla stanowisk archeologicznych oraz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia szczegółowe, zawarte w § 9.

5. W obszarze objętym planem wyznacza się tereny przestrzeni publicznej:

1) teren usług kultury, oznaczony na rysunku planu symbolem UK, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5, ust. 5;

2) teren usług administracji, oznaczony na rysunku planu symbolem UA, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5, ust. 7;

3) teren usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem UO, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5, ust. 6;

4) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5, ust. 9;

5) teren usług zdrowia, oznaczony na rysunku planu symbolem UZ, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5, ust. 10;

6) teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/1 i ZP/2, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5, ust. 14;

7) tereny związane z obsługą komunikacji samochodowej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 6.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określa § 5;
- 2) brak linii zabudowy na rysunku planu oznacza, że lokalizacja budynku jest dowolna przy zachowaniu wymogów Prawa Budowlanego;
- 3) przy wydzielaniu działek mieszkaniowych wzdłuż drogi nakłada się obowiązek zapewniania dojazdów do pól położonych w głębi; tam, gdzie jest to konieczne – o szerokości min. 6 m.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) na terenie objętym planem nie występują tereny zagrożone powodzią.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) na terenie objętym planem nie przewiduje się przeprowadzenia procedury scalania;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określa § 10.

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

- 1) dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolem ZL, obowiązują strefa ochronna z zakazem lokalizacji zabudowy w odległości 10,0 m;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy w odległości 5 m od rowów melioracyjnych, z zastrzeżeniem § 8, ust. 7, pkt 3.

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

- 1) zasady obsługi w zakresie komunikacji określa § 6;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury określa § 7.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) tereny, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż funkcjonujące przed dniem wejścia w życie uchwały, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.
- 2) dla terenów, które funkcjonują jako zabudowa zagrodowa w dniu wejścia w życie uchwały, dopuszcza się możliwość jej rozbudowy, która umożliwi dalsze sprawne funkcjonowanie obecnego użytkowania terenu.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala § 11.

Rozdział 2.

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 5. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. **MN/(1-53)** – przeznaczenie podstawowe – tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**: zabudowa, wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku) oraz istniejąca zabudowa zagrodowa:

- 1) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - a) nieuciążliwe usługi komercyjne stanowiących maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, lokalizowane w części parterowej budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolnostojących,
 - b) w zabudowie zagrodowej obiekty inwentarskie o obsadzie zwierząt inwentarskich nie przekraczającej 4DJP,

- c) zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe i dla prowadzenia działalności usługowej,
 - d) urządzenia towarzyszące,
 - e) drogi wewnętrzne,
 - f) zieleń urządzonej wysoka i średnia,
 - g) ogólnodostępne tereny zieleni,
 - h) zabrania się lokalizowania inwestycji uciążliwych.
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m,
 - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 7m,
 - c) obowiązuje stosowanie w budynkach mieszkalnych połaci dachowych o kącie nachylenia 30-45°, z zastrzeżeniem budynków położonych w strefie „A”, dla których obowiązuje kąt nachylenia połaci 40-45° oraz dla budynków położonych w strefie „K” ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązuje kąt nachylenia połaci 35-45°,
 - d) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połaci dwu- lub wielospadowe, z zastrzeżeniem budynków położonych w strefie „A” oraz „K” ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci,
 - e) obowiązują dachy kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglącym matowym i brązowym, z zastrzeżeniem budynków położonych w strefie „A” ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązuje pokrycie z dachówki w kolorze ceglącym matowym, poza strefami konserwatorskimi „A” i „K” dopuszcza się kolory grafitowe,
 - f) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących, z wyłączeniem terenów położonych w strefie „A” ochrony konserwatorskiej,
 - g) intensywność zabudowy od 5% do 45%,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30%,
 - i) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki mieszkaniowej 1000m², a w zabudowie bliźniaczej 800m².
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów: nie mniej niż 2 miejsca postojowe, a w przypadku lokalizacji funkcji usługowej dla użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 4) dla terenów położonych na terenie dawnego zespołu podworskiego lub w strefie ochrony konserwatorskiej „A” oraz w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi, wpisanego do ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 5) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.

2. **MW/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** o średniej intensywności zabudowy:

- 1) dopuszczalnymi kierunkami przekształceń zabudowy istniejącej jest modernizacja, remonty i rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 2) dopuszczalne funkcje towarzyszące:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleń urządzonej,

- c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii napowietrznych;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) należy stosować dachy o symetrycznych układach połączeń dachowych o pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglonym matowym,
 - b) dopuszczalne dachy wielospadowe i płaskie,
 - c) intensywność zabudowy od 20% do 70%,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10%;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów: 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie;
- 5) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.

3. MU/(1-5) - przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej** :

- 1) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - a) nieuciążliwe usługi komercyjne stanowiące maksymalnie 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, lokalizowane w części parterowej budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolnostojących,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) zieleni urządzona,
 - d) zabrania się lokalizowania inwestycji uciążliwych,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem MU/4 ustala się usługi związane z leśnictwem (leśniczówka),
 - f) dopuszcza się usytuowanie lokali usługowych na wyższych kondygnacjach pod warunkiem, że w parterze znajduje się inny lokal usługowy;
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m,
 - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 7m,
 - c) obowiązuje stosowanie w budynkach mieszkalnych połączeń dachowych o kącie nachylenia 30-45°, z zastrzeżeniem budynków położonych w strefie „K” ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązuje kąt nachylenia połączeń 35-45°,
 - d) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połączeń dwu- lub wielospadowe, z zastrzeżeniem budynków położonych w strefie „K” ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym układzie połączeń,
 - e) obowiązują dachy kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym matowym, poza strefą „K” dopuszcza się kolory grafitowe,
 - f) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
 - g) intensywność zabudowy od 10% do 70%,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10%,
 - i) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki mieszkaniowo-usługowej 1200m²;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 4) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6;

5) dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

4. U/(1-4) – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej :

- 1) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające (z wyłączeniem jednostki U/2 - teren dawnego zespołu podworskiego, obiekt wpisany do rejestru zabytków, strefa „A” ochrony konserwatorskiej):
 - a) nieuciążliwe obiekty produkcyjne,
 - b) nieuciążliwe obiekty magazynowe,
 - c) towarzyszące obiekty pomocnicze, gospodarcze, socjalne i biurowe,
 - d) urządzenia towarzyszące,
 - e) zabudowa mieszkaniowa istniejąca,
 - f) lokal mieszkalny służbowy,
 - g) dopuszczalne zagospodarowanie uzupełniające dla terenu U/2 – funkcja mieszkaniowa;
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu (z wyłączeniem jednostki U/2 - teren dawnego zespołu podworskiego, obiekt wpisany do rejestru zabytków, strefa „A” ochrony konserwatorskiej):
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12m,
 - b) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połaci dwu- lub wielospadowe, kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach garażowych, gospodarczych, wiatach,
 - d) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych,
 - e) w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi dopuszcza się realizację obiektów w technologiach nietradycyjnych,
 - f) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym,
 - g) intensywność zabudowy od 10% do 60%,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20%,
 - i) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki usługowej 1000m²,
 - j) dopuszcza się sytuowanie elementów reklamowych;
 - k) w terenie U/2 - obowiązują ustalenia zawarte w § 9 (teren dawnego zespołu podworskiego, obiekt wpisany do rejestru zabytków, strefa „A” ochrony konserwatorskiej);

3) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych lub produkcyjnych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

4) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6;

5) dla terenów w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

5. UK/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług kultury, ustalone jako cele publiczne:

- 1) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9m,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich.
 - c) intensywność zabudowy od 10% do 80%,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10%.

2) obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

3) Ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.

6. **UO/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług oświaty**, urządzenia sportowo - rekreacyjne wraz z zielenią towarzyszącą, ustalone jako cele publiczne:

1) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:

- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 16m,
- b) dopuszcza się swobodne kształtowanie dachów wielospadowych lub płaskich o nachyleniu do 45°,
- c) dopuszcza się obiekty o nowoczesnej architekturze,
- d) intensywność zabudowy od 10% do 70%,
- e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10%,

2) Ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.

7. **UA/(1-3)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług administracji** wraz z zielenią towarzyszącą, ustalone jako cele publiczne.

1) dopuszczalne zagospodarowanie uzupełniające – funkcja mieszkaniowa do 50% powierzchni całkowitej obiektu,

2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:

- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12m,
- b) obowiązuje stosowanie w budynkach połaci dachowych o kącie nachylenia 30-45°,
- c) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połaci dwu- lub wielospadowe, kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym,
- d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach garażowych lub gospodarczych,
- e) intensywność zabudowy od 10% do 90%,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5%.

3) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe, (nie dotyczy terenu UA/3);

4) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.

8. **UT/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług rekreacji i turystyki**:

1) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi pensjonatowe, handlu i gastronomii oraz obiekty sanitarne,
- b) urządzenia towarzyszące,
- c) zieleń urządzona,
- d) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;

2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:

- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 1 kondygnacji nadziemnej plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 9m,
- b) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe),
- c) intensywność zabudowy od 5% do 20%,
- d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%;

3) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.

9. US/(1-3) – przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji :

1) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi handlu i gastronomii, obiekty sanitarne maksymalnie do 10% powierzchni terenu,
- b) urządzenia towarzyszące,
- c) zieleń urządzona,
- d) obiekty małej architektury,
- e) tymczasowe obiekty budowlane i budowle,
- f) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;

2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów sportowych, usługowych i sanitarnych nie może przekroczyć 12m,
- b) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połaci dwu- lub wielospadowe, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych,
- c) intensywność zabudowy od 5% do 80%,
- d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10%;
- e) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną;

3) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe (nie dotyczy terenu US/2 i US/3);

4) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.

10. UZ/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług zdrowia:

1) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:

- a) inne nieuciążliwe usługi: opieka społeczna, administracja;
- b) handel i gastronomia do 30% terenu;

2) dopuszczalne kierunki przekształceń:

- a) zmiany rodzaju usług na inne usługi publiczne,
- b) adaptacje, remonty i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej,

3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) nowe budynki: wysokość do 12m, dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45⁰,
- b) intensywność zabudowy od 10% do 70%,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10%,
- d) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki usługowej 1000m²,

4) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów w ilościach: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

5) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.

11. RU/(1-2) – przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi rolnictwa w gospodarstwach hodowlanych:

1) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty usługowe i produkcyjne,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) zieleń urządzona;
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych,
 - c) intensywność zabudowy od 10% do 50%,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20%.
- 3) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów w ilościach:
1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów obsługi rolnictwa, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

12. **U/P/(1-8)** przeznaczenie podstawowe – **tereny aktywności gospodarczej** - nieuciążliwa zabudowa usługowa i przemysłowa o charakterze komercyjnym,:

- 1) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - a) bazy, składy i magazyny,
 - b) obiekty biurowe,
 - c) urządzenia komunikacji, miejsca parkingowe,
 - d) drogi wewnętrzne,
 - e) urządzenia towarzyszące,
 - f) usługi sportu i rekreacji,
 - g) funkcja mieszkaniowa towarzysząca w odległości większej niż 150m od drogi KDS i KDGP lub lokal mieszkalny służbowy do 10% powierzchni użytkowej obiektów (nie dotyczy U/P/3, U/P/8),
 - h) zieleń urządzona,
 - i) dopuszcza się inwestycje mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jeśli raport sporządzony zgodnie z przepisem szczególnym nie wykaże zagrożeń dla zabudowy sąsiedniej (z wykluczeniem w tym terenie funkcji mieszkaniowej).
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 16m, z zastrzeżeniem budynków położonych w strefie „K” ochrony konserwatorskiej, dla których wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12m,
 - b) dopuszcza się lokalizacje wielko-kubaturowych obiektów produkcyjnych o nowoczesnej architekturze,
 - c) dachy obiektów produkcyjnych, produkcyjno- usługowych i magazynowych winny być dostosowane do wymogów technicznych i technologicznych, dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych,
 - d) intensywność zabudowy od 10% do 70%,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5%.
 - f) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną,
 - g) dopuszcza się lokalizację związanych trwale z terenem obiektów reklamowych za wyjątkiem działek położonych wzdłuż drogi ekspresowej S-5;
 - h) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki inwestycyjnej 3000m²,

- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej i przemysłowej lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 4) dopuszcza się podział terenu, przy zapewnieniu obsługi transportowej i dojazdów do poszczególnych działek o minimalnej szerokości 8m;
- 5) dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 6) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.

13. **P/(1-4)** - przeznaczenie podstawowe – **tereny przemysłowe**;

- 1) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) bazy, składy i magazyny,
 - c) urządzenia komunikacji, miejsca parkingowe,
 - d) drogi wewnętrzne,
 - e) urządzenia towarzyszące,
 - f) zieleń urządzona;
 - g) funkcja mieszkaniowa towarzysząca w odległości większej niż 150m od drogi KDS i KDGP lub lokal mieszkalny służbowy do 10% powierzchni użytkowej obiektów (nie dotyczy P/2),
 - h) zieleń urządzona i izolacyjna,
 - i) dopuszcza się inwestycje mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeśli raport sporządzony zgodnie z przepisem szczególnym nie wykaże zagrożeń dla zabudowy (z wykluczeniem w tym terenie funkcji mieszkaniowej).
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 16m (dla terenu P/1 i P/2 – 25m),
 - b) dopuszcza się lokalizację wielko-kubaturowych obiektów produkcyjnych o nowoczesnej architekturze,
 - c) dachy obiektów produkcyjnych i magazynowych winny być dostosowane do wymogów technicznych i technologicznych, dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych,
 - d) intensywność zabudowy od 10% do 70%,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10%,
 - f) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki inwestycyjnej 3000m²,
 - g) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną,
 - h) dopuszcza się lokalizację związanych trwale z terenem obiektów reklamowych za wyjątkiem działek położonych wzdłuż drogi ekspresowej S-5;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych i usługowych lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 4) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.

14. **ZP/(1-3)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni parkowej**, takiej jak parki, ogrody, zieleńce, skwery, łąki:

- 1) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - a) ciągi piesze i rowerowe,
 - b) urządzenia sportowo- rekreacyjne,

- c) obiekty małej architektury,
 - d) urządzenia towarzyszące za wyjątkiem linii napowietrznych,
 - e) w terenie ZP/3 dopuszcza się budynki gospodarcze;
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) ustala się obowiązek utrzymania i konserwowania istniejącej zieleni, a powstałe ubytki oraz nowe nasadzenia zieleni należy dokonywać zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
 - b) dopuszcza się budynki gospodarcze i inwentarskie o wysokości do 7m i powierzchni zabudowy do 50m²,
 - c) minimalna szerokość ciągu pieszego 1,5 m;
- 3) dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej „A”, obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

15. ZL/(1-5) – przeznaczenie podstawowe – tereny lasów i zadrzewień :

- 1) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;
- 2) dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno – wypoczynkowo - sportowe (ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe).

16. ZLn/(1-7) – przeznaczenie podstawowe – tereny dolesień :

- 1) **gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;**
- 2) **dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno – wypoczynkowo - sportowe (ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe).**

17. WS/(1-23) – przeznaczenie podstawowe – tereny wód otwartych, płynących (cieki wodne i rowy melioracyjne) i stawów rekreacyjnych i hodowlanych:

- 1) dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych urządzeń wodnych;
- 2) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy w odległości 5 m od rowów melioracyjnych, z zastrzeżeniem § 8, ust. 7, pkt 3;
- 4) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego 3 m pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem WS/13 dopuszcza się zabudowę gospodarczą i rekreacyjną związaną z obsługą zbiornika wodnego. Wysokość zabudowy do 10m.

18. R/(1-6, 8-13, 15-25) – przeznaczenie podstawowe – tereny rolne:

- 1) obowiązuje zakaz budowy budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, masztów telekomunikacyjnych, urządzeń związanych z oczyszczaniem ścieków i innych,
 - b) na gruntach nie objętych ochroną dopuszcza się urządzenia służące uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych (bez elektrowni wiatrowych) służące działalności rolniczej,
 - c) utwardzonych dróg transportu rolnego,
 - d) urządzeń wodnych i melioracyjnych,
 - e) sztucznych zbiorników wodnych do celów hodowlanych;
- 3) dopuszcza się zalesienie terenu.

19. R/(7,14,26) – przeznaczenie podstawowe – tereny rolne:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zabudowy zagrodowej,
 - b) napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, masztów telekomunikacyjnych,
 - c) na gruntach nie objętych ochroną dopuszcza się urządzenia służące uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych (bez elektrowni wiatrowych) służące zabudowie zagrodowej lub działalności rolniczej,
 - d) utwardzonych dróg transportu rolnego,
 - e) urządzeń wodnych i melioracyjnych,
 - f) sztucznych zbiorników wodnych do celów hodowlanych;
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9m,
 - b) obowiązuje stosowanie w budynkach mieszkalnych połaci dachowych o kącie nachylenia 30-45°,
 - c) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połaci dwu- lub wielospadowe, kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym i brązowym, dopuszcza się kolory grafitowe,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach inwentarskich, garażowych, gospodarczych, wiatach,
 - e) intensywność zabudowy od 5% do 45%,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20%.
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów - nie mniej niż 2 miejsca postojowe na działce;
- 4) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.

20. **E/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń obsługi elektroenergetycznej** – stacje transformatorowe:

- 1) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej;
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość stacji transformatorowych kontenerowych i wbudowanych do 9 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji w odległości do 1,5 m od granic działki pod warunkiem, że stacja posiada ściany oddzielenia ppoż.

21. **W/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę** wraz ze strefą ochrony bezpośredniej i pośredniej wewnętrznej niewykraczającymi poza granicę działki:

- 1) wykorzystanie terenu wyłącznie do celów związanych z poborem wody;
- 2) odprowadzanie wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostanie się ich do ujęcia wody;
- 3) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.

22. **KS/(1-2)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny obsługi urządzeń komunikacji samochodowej** - stacja paliw:

- 1) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) obowiązuje nawierzchnia utwardzona,

3) obowiązują ustalenia zawarte w § 8, ust. 2 i 3.

23. **K/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny przepompowni ścieków**.

1) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) realizacja zgodnie z przepisem szczególnym,
- b) dopuszcza się zieleń.

Rozdział 3.

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 6. 1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:

1) **KDS/1** - droga o parametrach **drogi ekspresowej** :

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 40m, w tym MOP – miejsce obsługi podróżnych,
- b) dostępność terenów zainwestowanych, przez drogi klasy o niższych parametrach technicznych , zgodnie z kategoryzacją dróg publicznych,
- c) realizacja zgodnie z przepisem szczególnym;

2) **KDGP/1** - **droga krajowa nr 5**, o parametrach **drogi głównej ruchu przyspieszonego** :

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 25m,
- b) dostępność terenów zainwestowanych, przez drogi klasy o niższych parametrach technicznych, zgodnie z kategoryzacją dróg publicznych,
- c) dopuszcza się sytuowanie elementów reklamowych 10m od zewnętrznej krawędzi jezdni w terenie zabudowanym i 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowanym.

3) **KDL/(1-3)** - **drogi powiatowe nr D1365 i D1367**, o parametrach **drogi lokalnej, dostępne bez ograniczeń** :

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 12m,
- b) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
- c) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych.

4) **KDD/(1-9)** - **drogi gminne**, o parametrach **drogi dojazdowej, dostępne bez ograniczeń** :

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 8m,
- b) wymagana korekta łuków drogi w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
- c) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych.

5) **KDPJ/(1-4)** – ciągi pieszo-jezdne, wśród zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 3,5m.

6) **KDW/(1-37)** – **drogi wewnętrzne**, o parametrach **drogi dojazdowej**, dla których obowiązują ustalenia zawarte w pkt 4.

2. W obrębie skrzyżowań na etapie budowy nowych dróg obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach:

- 1) 5 m x 5 m – na skrzyżowaniach dróg KDD, KDPJ;
- 2) 10 m x 10 m – na skrzyżowaniach dróg KDL, KDGP.

3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, dla której obowiązuje lokalizowanie nowej zabudowy w odległości:

- 1) nie mniejszej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD PJ, KDD i KDL;
- 2) nie mniejszej niż 12m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD GP;
- 3) nie mniejszej niż 20m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDS;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym transformatorowych stacji kontenerowych;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących lecz dotyczą rozbudowywanych części tych budynków;
- 6) dopuszcza się usytuowanie obiektów budowlanych nie będących budynkami w odległości mniejszej niż określone w punkcie 1, 2, 3.

4. Nowe dojazdy powstałe z podziałów terenów na działki budowlane nie mogą być węższe niż 5,0 m; jeśli nowy dojazd obsługuje więcej niż 5 działek budowlanych lub obsługuje tereny usług, przemysłu i aktywności gospodarczej musi być ulicą o minimalnej szerokości 8,0m.

5. Dopuszcza się przeprowadzanie liniowej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg,

6. Dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych, zieleni, miejsc postojowych, zatok autobusowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu.

Rozdział 4.

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY

§ 7. 1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami (np. zbiorniki gazu płynnego), powinny być usytuowane pod ziemią (linie elektroenergetyczne niskiego napięcia oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem stacji transformatorowych (nie dotyczy terenów rolniczych).

2. Wszelkie nowe sieci uzbrojenia technicznego powinny przebiegać w liniach rozgraniczających komunikacji.

3. Urządzenia techniczne i sieci, dla których nie przewidziano wydzielonych terenów i które nie będą mogły być realizowane w liniach rozgraniczających dróg i ulic, mogą być realizowane w uzasadnionych przypadkach w innych terenach.

4. Dopuszcza się uzbrojenie części terenu przez inwestorów we własnym zakresie.

5. Za zgodne z planem uznaje się realizację urządzeń terenowych – sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego w każdym terenie objętym niniejszym planem.

6. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

- 1) **zaopatrzenie w wodę:** ustala się pobór wody z gminnej sieci wodociągowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się własne ujęcia wody;
- 2) **kanalizacja sanitarna:**
 - a) docelowo ustala się obowiązek skanalizowania obszaru i odprowadzanie ścieków sanitarnych (bytowych, komunalnych) do lokalnej oczyszczalni ścieków,
 - b) dopuszcza się inne rozwiązania kompleksowe w tym przydomowe oczyszczalnie ścieków wyłącznie w terenie, gdzie z powodów technicznych nie jest możliwe podłączenie do kanalizacji,
 - c) dopuszcza się lokalizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) i wywóz nieczystości do gminnej oczyszczalni, tylko do czasu budowy sieci kanalizacyjnej;
- 3) **kanalizacja deszczowa:** dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych do studni chłonnej, do zbiorników otwartych i podziemnych na własnym terenie lub do istniejących rowów, docelowo do sieci kanalizacji deszczowej wzdłuż ulic;

4) zaopatrzenie w gaz:

- a) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia zgodnie z przepisem szczególnym;
- b) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej (maksymalnie średniego ciśnienia) poza liniami rozgraniczającymi ulic, zgodnie z przepisem szczególnym;
- c) dopuszcza się lokalizację naziemnych zbiorników gazu płynnego, z wyłączeniem terenów położonych w strefie „A” i „K” ochrony konserwatorskiej;

5) elektroenergetyka:

- a) ustala się zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych, z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,
 - c) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów do sieci elektroenergetycznej określa odpowiedni operator sieci,
 - d) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącą linią elektroenergetyczną, przebudowa wyżej wymienionej linii elektroenergetycznej będzie możliwa zgodnie z przepisem szczególnym,
 - e) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii, w tym z urządzeń służących uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW (bez elektrowni wiatrowych);
- 6) telekomunikacja** : ustala się doprowadzanie usług telekomunikacyjnych z sieci telekomunikacyjnej według technicznych warunków przyłączenia właściwego operatora sieci. Dopuszcza się urządzenia komunikacji elektronicznej – maszty telefonii bezprzewodowej, radiowej oraz, w wypadku lokalizacji w terenach mieszkaniowych, urządzenia o nieznacznym oddziaływaniu.

7) zaopatrzenie w ciepło :

- a) ogrzewanie gazowe, olejowe lub inne z ekologicznych źródeł zasilania, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) dopuszcza się ogrzewanie za pomocą urządzeń opartych o uzyskiwanie energii lub ciepła ze źródeł odnawialnych,
 - c) dopuszcza się ogrzewanie tradycyjnymi metodami;
- 8) gospodarka odpadami** : stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić w sposób zapewniający ochronę środowiska, zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia ludzi oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych:

1. Uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych nie może powodować przekroczenia granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.
2. Zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów.
3. Powierzchnie terenów komunikacji i parkingów należy wykonać w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych.
4. Na terenie objętym planem dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.

5. Na terenie strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej (wewnętrznym i zewnętrznym) ujęć wody, wyznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia decyzji Starosty Trzebnickiego.

6. Wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży UK, UZ, jak dla terenów domów opieki społecznej oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego - MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami, terenów rekreacyjno- wypoczynkowych i terenów mieszkaniowo-usługowych - MU, UT, jak dla terenów usług sportu i oświaty US, UO.

7. Ustala się ochronę obrzeży zbiorników wodnych i wód płynących:

- 1) utrzymanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów lub przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej;
- 2) określa się granicę strefy ochrony biologicznej cieków w odległości 5 m od rowów melioracyjnych – należy rozumieć ją jako nieprzekraczalną linię zabudowy, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) dla rowów melioracyjnych oznaczonych symbolami: WS/1, WS/6, WS/12, WS/15 granica strefy ochrony biologicznej cieków – rozumiana jako nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jest w odległości 10 m,
- 4) w przypadku realizacji inwestycji na gruntach zdrenowanych wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego zgodnie z przepisem szczególnym;
- 5) wszelkie uszkodzenia systemu drenarskiego w trakcie prowadzenia prac ziemnych, winny być zgłaszane i naprawiane zgodnie z przepisem szczególnym;
- 6) wszelkie działania inwestycyjne w bezpośrednim sąsiedztwie rowów melioracyjnych należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 7) w celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac związanych z regulacją i utrzymaniem urządzeń wodnych, przy rowach melioracyjnych wprowadza się wymóg pozostawienia w terenach inwestycyjnych pasów wolnych od zainwestowania o szerokości 3,0 m (od górnej krawędzi rowu) po obu stronach rowów;
- 8) odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych oraz wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi zgodnie z przepisem szczególnym;
- 9) za zgodne z planem uznaje się zarurowanie oraz przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnymi.

§ 9. Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego Dla zapewnienia właściwej ochrony dóbr kultury wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej:

1. Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej wyznaczona dla zespołu pałacowo-parkowego, obejmującego pałac i park, wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 418/W z dnia 29.06.1978 r., w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) ustala się prymat zachowania wartości zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną;
- 2) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie ulic, dróg, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów, chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę, małą architekturę i zieleń);
- 3) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;
- 4) obowiązuje zakaz podziałów;
- 5) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego;
- 6) należy dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych obiektów i obszarów położonych w strefie;
- 7) w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia

istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszarów położonych w strefie;

- 8) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie zabytkowe zespoły zabudowy;
- 9) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 10) elementy zagospodarowania terenu winny uwzględniać charakter miejsca ich lokalizacji oraz zabytkowe wartości otoczenia;
- 11) zakaz umieszczania reklam lub tablic reklamowych oraz banerów;
- 12) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować podziemnymi;
- 13) nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji przestrzennych oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z zabytkowym charakterem założeń;
- 14) wszelkie inwestycje wymagają uprzedniego uzyskania wytycznych konserwatorskich.
- 15) Strefa „A” równoznaczna jest ze strefą ochrony zabytków archeologicznych. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi. **Strefa "K" ochrony krajobrazu** wprowadzona dla ochrony panoramy wsi Wisznia Mała z zespołem pałacowo-parkowym, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) nowa zabudowa powinna zostać wpisana w krajobraz kulturowy oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach;
 - 2) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni;
 - 3) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
 - 4) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych, figurujących w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
 - 5) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących już form zainwestowania terenu;
 - 6) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem ruralistycznym.

2. Dla dawnego zespołu podworskiego wraz z parkiem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej;
- 2) obowiązują działania rewaloryzacyjne i odtworzeniowe;
- 3) należy zachować historyczny układ przestrzenny założeń oraz poszczególne elementy tego układu;
- 4) zakazuje się wprowadzania podziałów nieruchomości oraz przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły;
- 5) w przypadku inwestycji nowych dopuszczalne są te, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie, istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu.

3. Na obszarze opracowania planu występują **stanowiska archeologiczne**, dla których ustala się następujące wymogi:

- 1) w obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem planu chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obszar stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia;

3) wykaz stanowisk archeologicznych:

L.p.	Nr stanowiska	Funkcja obiektu	Przynależność chronologiczno-kulturowa	Numer i data wpisu do rejestru zabytków
	3/3/77-29	osada	kultura łużycka	RZ nr 892/Arch/79, 12.12.1979
		osada	okres wczesnego średniowiecza	
	4/4/77-29	śląd osadnictwa	pradzieje	
		osada	okres średniowiecza	
	8/5/77-29	cmentarzysko	V okres epoki brązu	
	9/6/77-29	śląd osadnictwa	kultura łużycka z epoki brązu	
	10/7/77-29	śląd osadnictwa	epoka brązu	
	11/8/77-29	śląd osadnictwa	kultura łużycka z epoki brązu	
	12/9/77-29	śląd osadnictwa	nieokreślona przynależność kulturowa i chronologiczna	
	13/10/77-29	śląd osadnictwa	okres średniowiecza	
	14/11/77-29	śląd osadnictwa	okres średniowiecza	
	1/1/77-29	osada osada	kultura przeworska z późnego okresu wpływów rzymskich okres średniowiecza (XIII-XIV w.)	RZ nr 890/Arch/1979 12.12.1979
	2/2/77-29	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	pradzieje wczesne średniowiecze (XII-XIIIw.) średniowiecze (XIV-XV w.)	RZ nr 891/Arch/79 12.12.19979

4. Na całym terenie objętym sporządzeniem planu, z uwagi na domniemanie zawartości reliktywów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obrębie wsi o metryce średniowiecznej), wprowadza się **strefę ochrony zabytków archeologicznych**. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. **Obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków**, objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych, w tym przede wszystkim objęte są rygorami ochrony konserwatorskiej wynikającymi z przepisów szczególnych:

1) wpisem do rejestru zabytków na obszarze planu objęto zespół pałacowy:

a) pałac (obecnie szkoła), z 1 połowy XIX, XX w., wpisany do rejestru nr: 418/W z dnia 29.06.1978 r.,

b) park pałacowy z połowy XIX w., wpisany do rejestru nr: 418/W z dnia 29.06.1978 r.;

- 2) odnośnie obiektów zabytkowych obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej;
- 3) należy dążyć do pełnej rewaloryzacji zabytków;
- 4) rygory te obowiązują niezależnie od położenia budowli czy innego wpisanego do rejestru zabytków obiektu w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej;

6. Obiekty i obszary objęte ewidencją zabytków:

- 1) dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków obowiązują następujące ustalenia:
 - a) należy je zachować lub odtworzyć,
 - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) należy zachować kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
 - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - e) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym, w przypadku wtórnych przebudów przywrócić,
 - f) należy zachować oryginalny historyczny układ wnętrza, wyposażenie i wystrój,
 - g) wskazane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości,
 - h) elementy powierzchniowe instalacji technicznej projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych,
- 2) Wykaz obiektów wpisanych do ewidencji zabytków:

Lp.	Obiekt	Adres	Wiek
1.	2.	3.	4.
1	Dom mieszkalno-gospodarczy	ul. Szkolna 49	ok. 1880 r.
2	Dom mieszkalno-gospodarczy	ul. Szkolna 26, 26a	ok. 1900 r.
3	Dom mieszkalny	ul. Szkolna 28	ok. 1890 r.
4	Dom mieszkalny	ul. Strzeszowska 2	XIX/XX w.
5	Ośrodek zdrowia	ul. Wrocławska 2	1910-15 r.
6	Urząd Gminy	ul. Wrocławska 9	1905-10 r.

- 3) obszar historycznego układu ruralistycznego wsi, wpisane do ewidencji zabytków. Nowa zabudowa na obszarze ewidencyjnym powinna nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie skali, bryły, proporcji, detali, kolorystyki i użytych tradycyjnych materiałów budowlanych. Maksymalna wysokość nowoprojektowanej zabudowy nie może przekraczać 9 m. Należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznych połączeniach, kącie nachylenia 38°–45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, matową w kolorze ceglстым. Stosować jasne, stonowane kolory elewacji.

Rozdział 6. USTALENIA KOŃCOWE

§ 10. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości ustala się zachowanie niżej wymienionych zasad:
 - 1) dla działek w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej oznaczonej symbolem MN: minimalnej szerokości frontu działki = 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek = 1000 m²,
 - 2) dla działek w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej oznaczonej symbolem MN: minimalnej szerokości frontu działki = 2x16m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek = 1600m² (po 800 m² dla każdego segmentu),

- 3) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem MW, US, UA, UT, UZ, UO, UK, KS i U: minimalnej szerokości frontu działki = 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek = 1000 m²,
- 4) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem MU: minimalnej szerokości frontu działki = 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek = 1200 m²,
- 5) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem U/P, P, RU: minimalnej szerokości frontu działki = 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 3000 m²,
- 6) kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego = 70° do 110°,
- 7) dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym paragrafie w przypadku wydzielenia działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg oraz w przypadku wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi.

§ 11. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) dla terenów komunikacji – 0,1%;
- 2) dla terenów usług oświaty i sportu i rekreacji – 0,1%;
- 3) dla pozostałych terenów – 30%.

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wisznia Mała.

§ 13. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
M. Ottenbreit

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/XXXVII/322/13
Rady Gminy Wisznia Mała
z dnia 27 listopada 2013 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WISZNIA
MAŁA O NAZWIE MPZP OBRĘB WISZNIA MAŁA, INWESTYCJI W ZAKRESIE
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 poz. 647 z późniejszymi zmianami), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594), art. 167 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 30.06.2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 roku Nr 249 poz. 2104 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Wisznia Mała rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WISZNIA MAŁA O NAZWIE MPZP OBRĘB WISZNIA MAŁA, inwestycjami stanowiącymi zadanie własne gminy będzie: rozbudowa i modernizacja układu komunikacyjnego w zakresie gminnych dróg publicznych oraz realizacja innych celów publicznych określonych w w/w planie, o których mowa w prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu.

2. Zadania inwestycyjne, o których mowa powyżej, finansowane będą zgodnie z zasadami i zapisami określonymi w wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych Gminy Wisznia Mała.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI/XXXVII/322/13
Rady Gminy Wisznia Mała
z dnia 27 listopada 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART. 20 UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WISZNIA MAŁA O NAZWIE MPZP OBRĘB WISZNIA MAŁA

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 Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
PIERWSZE wyłożenie do publicznego wglądu								
1	12.04.2012	Mariusz Nowak	pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) lub zagrodową (RM)	dz. 352/7	R	---	uwaga nieuwzględniona	Niezgodne ze SUIKZP
2	05.04.2012	Maria i Julian Nowak	pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) lub zagrodową (RM)	dz. 323	R	---	uwaga nieuwzględniona	Niezgodne ze SUIKZP
3	24.04.2012	Zdzisław Jagodziński	pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN)	dz. 94/2	Częściowo MN i R	---	uwaga nieuwzględniona	Niezgodne ze SUIKZP
4	24.04.2012	Stanisław Jagodziński	pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN)	dz. 94/2	Częściowo MN i R	---	uwaga nieuwzględniona	Niezgodne ze SUIKZP
5	26.04.2012	Lidia i Roman Rabiak	zmiana powierzchni stawu	dz. 186/1	WS	---	uwaga nieuwzględniona	Niezgodne ze SUIKZP
6	27.04.2012	Łukasz Grelewicz	Skala załącznika graficznego do projektu MPZP uniemożliwia ocenę projektu i złożenie uwag	cały plan	---	---	uwaga nieuwzględniona	Załącznik graficzny był czytelny dodatkowo wersja cyfrowa była udostępniona na BIP.
DRUGIE wyłożenie do publicznego wglądu								
7	22.10.2012	Pysz Jacek	Umożliwienie podziału działki 262/2 w części przeznaczonej do zabudowy, na dwie nieruchomości budowlane po 1000 m ²	Dz. nr 262/2	MN/3	---	uwaga nieuwzględniona	Powiększenie byłoby niezgodne ze Studium

8	20.11.2012	Jagodzińska Ewa	Zmiana przeznaczenia pod zabudowę zagrodową	Dz. nr 94/2,191/2, 347	MN/25, R/13, R/16, R/4	---	uwaga nieuwzględniona	Niezgodne ze SUIKZP
			Skala mapy prognozy oddziaływania 1:13 000 uniemożliwia ocenę projektu	---	---	---	uwaga nieuwzględniona	Mapa była czytelna w wersji elektronicznej
9	21.11.2012	Jagodziński Zdzisław	Zmiana przeznaczenia pod zabudowę zagrodową	Dz. nr 94/2, 191/2, 347	MN/25, R/13, R/16, R/4	---	uwaga nieuwzględniona	Niezgodne ze SUIKZP
10	21.11.2012	Opalińska Jadwiga	Skala mapy prognozy 1:13 000 uniemożliwia ocenę projektu	---	---	---	uwaga nieuwzględniona	Mapa była czytelna w wersji elektronicznej
11	21.11.2012	Lidia i Roman Rabiak	Dopuszczenie zabudowy gospodarczej i rekreacyjnej na wydzielonej części terenu WS/13	Dz. nr 186/1	WS/13	---	uwaga nieuwzględniona	Niezgodne ze SUIKZP, dopuszczono w tekście zabudowę gospodarczą i rekreacyjną
12	19.11.2012	Jagodziński Stanisław	Skala mapy planu 1:4000 uniemożliwia ocenę projektu	Cały plan	Cały plan	---	uwaga nieuwzględniona	Skala wyłożenia 1:2000
			Skala mapy prognozy oddziaływania 1:3000 uniemożliwia ocenę projektu	Cały plan	Cały plan	---		Mapa była czytelna w wersji elektronicznej
			Umieszczenie działek (w częściach ujętych jako rolne) w zapisie §5 pkt 18 tereny rolne R/1-25 ustępu 4 jako przeznaczone do zabudowy zagrodowej zgodnie z ustaleniami dla terenów oznaczonych MN	Dz. nr 94/2, 191/2 347	MN/25, R/13, R/16, R/4	---		Niezgodne ze Studium
TRZECIE wyłożenie do publicznego wglądu								
13	15.10.2013	Jadwiga i Zdzisław Pachciarek	Zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Dz. nr 113/1, 113/2, 113/3, 113/4	MN/29, ZP/3	---	uwaga nieuwzględniona	Niezgodne ze SUIKZP
			Zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Dz. nr 179	R/3	---		Niezgodne ze SUIKZP
14	18.10.2013	Agnieszka Janik	Zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Dz. nr 33/6	P/1	---	uwaga nieuwzględniona	Niezgodne ze SUIKZP
15	18.10.2013	AS-HAJTO DEWELOPER Sp.z o.o.	Zmiana minimalnej powierzchni działki z zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej z 800 m ² na 400 m ²	Dz. nr 87	MN/24	---	uwaga nieuwzględniona	Wielkości działek w planie zgodnie z tradycyjną intensywnością zabudowy w gminie
16	19.10.2013	Krystyna i Tadeusz Wojciechowscy	Zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Dz. nr 130	R/22	---	uwaga nieuwzględniona	Niezgodne ze SUIKZP