

Na niebiesko przekreślono fragmenty
uchylone wyrokiem WSA we Wrocławiu
z 30.05.2016 r. (sygn. II SA/Wr 76/16),
prawomocnym od 23.07.2016 r.

Na bordowo przekreślono fragmenty
uchylone wyrokiem WSA we Wrocławiu
z 28.03.2011 (sygn. II SA/Wr 676/10),
prawomocnym od 11.06.2011 r.

2358**UCHWAŁA NR V/XXXVII/208/10
RADY GMINY WISZNIA MAŁA**

z dnia 28 kwietnia 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie
Szewce, gmina Wisznia Mała**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2003 r. ze zmianami) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Wisznia Mała nr V/XI/76/07 z dnia 21 grudnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Szewce, gmina Wisznia Mała, i po stwierdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wisznia Mała – Uchwała Rady Gminy Wisznia Mała nr V/XXXV/194/09 z dnia 29 grudnia 2009 r., Rada Gminy Wisznia Mała, uchwala, co następuje:

Rozdział 1**PRZYPISY OGÓLNE**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Szewce, gmina Wisznia Mała.

§ 2. 1. Rysunek planu w skali 1 : 2000, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Gminy Wisznia Mała, załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, są integralnymi częściami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Szewce, gminy Wisznia Mała.

2. Przedmiotem planu są zasady zawarte w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami).

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: MN, MU, UK, U, US, UO, P, U/P, ZL, ZP, ZZ, ZC, WS, R, KDG, KDL, KDD, KDw, KDPj, KK, KLL/US,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- 5) granica biologicznej odbudowy cieków wodnych – ciąg ekologiczny,
- 6) obiekty wpisane do ewidencji zabytków oraz inne obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską, których szczegółowe zasady ochrony określono w § 9,
- 7) granica terenów zamkniętych,
- 8) granice stref ochronnych od wałów przeciwpowodziowych,
- 9) zasięg obszaru zalanego wodą powodziową w 1997 roku,
- 10) obszar zalewowy wodami powodziowymi Q1%,
- 11) zasięg wyznaczonych powierzchni ograniczających całkowitą wysokość zabudowy,
- 12) infrastruktura techniczna liniowa wraz ze strefą ochronną,
- 13) zasięg powierzchni ograniczających wysokość zabudowy,
- 14) strefa zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

4. Ustaleniami planu są również oznaczenia układu komunikacyjnego dróg i ulic oraz inne elementy rysunku planu, służące realizacji ustaleń niniejszej uchwały.

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

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

- 1) uchwałę – rozumie się przez to niniejszą uchwałę,
- 2) planie – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej 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 (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. ze zmianami), w skali 1 : 2 000,
- 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

- cymi, 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 winna stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcja jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
 - 7) przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym terenu – rozumie się przez to funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków niniejszej uchwały i nie przekraczającej 20% powierzchni terenu, chyba, że inaczej mówi niniejsza uchwała, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji 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) urządzeniach infrastruktury technicznej – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje rozdzielcze (infrastruktura techniczna kubaturowa),
 - 10) poziomie terenu – rozumie się przez to rzędną projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku, bądź jego samodzielnej części (klatki schodowej), nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych,
 - 11) kondygnacji – rozumie się przez to poziomą, nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą między podłogą na stropie lub warstwą wyrównawczą na gruncie a górną powierzchnią podłogi bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu znajdującego się nad tą częścią, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle większą niż 1,9 m, przy czym za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad strychem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia gazowa,
 - 12) kondygnacji nadziemnej – rozumie się przez to kondygnację, której nie mniej niż połowa wysokości w świetle, co najmniej z jednej strony budynku, znajduje się powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także każdą usytuowaną nad nią kondygnację,
 - 13) wysokości budynków – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
 - 14) dopuszczalnej całkowitej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość podana w m n.p.m., na którą składa się: rzędna terenu oraz w przypadku budynku jego wysokość wraz z zainstalowanymi na dachu urządzeniami, takimi jak: komin, wywietrznik, antena, reklama itp. dotyczy to także obiektów naturalnych drzew, a w przypadku innych obiektów, takich jak wolno stojące maszty, anteny (np. telefonii komórkowej, radiowe), kominy, linie napowietrzne, słupy oświetlenia – ich najwyższy położony punkt od poziomu gruntu,
 - 15) modernizacji – należy przez to rozumieć działania o charakterze remontowym, polegające na poszerzeniu zakresu typowych prac remontowych, tj. podniesienie standardu technicznego obiektu w przeprowadzanym remoncie, poprzez zastosowanie nowych technologii, materiałów,
 - 16) powierzchni zabudowy – rozumie się przez to powierzchnie przeznaczone pod zabudowę obiektami budowlanymi,
 - 17) wskaźniku intensywności zabudowy – rozumie się przez to wartość sumy powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych i przyziemnych obiektów stałych zlokalizowanych na działce (terenie) do powierzchni działki (terenu) na której zostały zlokalizowane,
 - 18) powierzchni terenu biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²,
 - 19) budynku gospodarczym – rozumie się przez to budynek przeznaczony do wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów i narzędzi,
 - 20) 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 itp.,
 - 21) urządzeniach towarzyszących – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu, np. w zakresie infrastruktury technicznej,
 - 22) usługach turystyki – rozumie się przez to usługi hotelarskie (hotele, motele, pensjonaty) oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym,
 - 23) usługach uciążliwych – rozumie się usługi, w których prowadzona jest działalność powodująca przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona ta działalność zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 24) zieleni urządzonej, o charakterze parkowym – rozumie się przez to zielen wielopoziomową użytkowaną rekreacyjnie,
 - 25) powierzchniach ograniczających wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć obszary położone w wyznaczonych dla ładowiska Wrocław – Szymanów powierzchniach: wewnętrznej poziomej, stożkowej, podejścia i przejściowej, w których obowiązują ograni-

czenia w dopuszczalnej całkowitej wysokości zabudowy oraz drzew, w tym dodatkowe ograniczenia wysokości, w powierzchniach: podejścia i przejściowej dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, o których mowa w § 8 ust 11 pkt 1.

- 26) zieleni izolacyjnej – rozumie się przez to zieleni wysoką i średnią w zwartych zespołach, związanych ściśle z ciągami komunikacyjnymi, granicami terenów i naturalnymi granicami tworzonymi przez ukształtowanie terenu, takimi jak skarpy, rowy, etc.

§ 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 jedno rodzinnej,
 - b) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) UK - tereny usług kulturalno-sakralnych,
 - d) U – tereny usług,
 - e) U/P – tereny aktywności gospodarczej,
 - f) US – tereny rekreacyjno-sportowe,
 - g) UO – tereny usług oświaty,
 - h) P – tereny działalności przemysłowej,
 - i) ZL – tereny lasów i zadrzewień,
 - j) ZP – tereny zieleni parkowej,
 - k) ZC – tereny zieleni cmentarnej,
 - l) ZZ – tereny rolne zagrożone zalaniem wodami powodziowymi,
 - m) WS – tereny wód otwartych i płynących,
 - n) R – tereny rolne,
 - o) KDG – drogi główne – wojewódzka nr 342,
 - p) KDZ – drogi zbiorcze – wojewódzka nr 348,
 - q) KDL – drogi lokalnej – powiatowej nr, 1369,
 - r) KDD – drogi dojazdowej,
 - s) KDw – drogi dojazdowe wewnętrzne,
 - t) KDpj – ciągi pieszo-jezdne,
 - u) KK – tereny kolejowe,
 - v) KLL/US – tereny lądowiska Wrocław – Szymanów.
- 2) Linie rozgraniczające tereny są określone na rysunku planu.

2. Zasady zagospodarowania terenów są określone odpowiednio w § 5.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Zabudowę należy starannie wpisać w krajobraz kulturowy oraz należy realizować w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach.
- 2) Wobec terenów położonych w sąsiedztwie strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują rozwiązania w projektach budowlanych uwzględniające wartości zabytkowe otoczenia.
- 3) Na terenie objętym planem nie występują tereny wymagające rewitalizacji.
- 4) Obowiązuje zakaz ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 1) Potrzeby ochrony środowiska określa § 8.
- 2) Na obszarze objętym planem występuje wyłącznie projektowany obszar chronionego kra-

jobrazu „Dolina Widawy” jako forma ochrony przyrody, o której jest mowa w art. 6 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16.04.2004 (Dz. U. Nr 92, poz. 880, ze zm.) o ochronie przyrody.

- 3) Na obszarze objętym opracowaniem występuje granica biologicznej odbudowy cieków wodnych, które zostały wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, dla terenów zainwestowanych.

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

- 1) Na obszarze opracowania zlokalizowana jest:
- a) strefa „A” ochrony konserwatorskiej,
 - b) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
 - c) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej (obszerwacji archeologicznej).
- 2) Dla stref wymienionych w pkt 1, obowiązują ustalenia szczegółowe, zawarte w § 9.
- 3) Dla stanowisk archeologicznych i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz wpisanych do ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia szczegółowe, zawarte w § 9.
- 4) Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
- a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - c) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli jest to niemożliwe, Wójta Gminy Wisznia Mała.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze objętym planem wyznacza się wytyczne dla przestrzeni publicznych:
- a) funkcję oświaty, oznaczoną na rysunku planu symbolem UO, dla której obowiązują ustalenia zawarte § 5, ust. 5,
 - b) funkcję sportu i rekreacji, oznaczoną na rysunku planu symbolem US, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5, ust. 3,
 - c) funkcję zieleni parkowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5, ust. 10,
 - d) funkcje związane z obsługą komunikacji samochodowej i kolejowej, określone w § 6.

7. 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) istniejące budynki lub ich części położone w liniach rozgraniczających dróg i ulic mogą

być remontowane i przebudowywane za zgodą zarządcy drogi, z zakazem ich rozbudowy i odbudowy,

- 4) przy wydzielaniu działek mieszkaniowych wzdłuż drogi nakłada się obowiązek zapewnienia dojazdów do pól położonych w głębi; tam, gdzie jest to konieczne – o szerokości min. 6 m.

8. 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 występują tereny zagrożone powodzią, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 10.

9. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) Na terenie objętym planem nie przewiduje się przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości.
- 2) Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane określa § 10.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa § 5.

- 1) dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolem ZL, obowiązuje strefa ochronna z zakazem lokalizacji zabudowy w odległości 10,0 m,
- 2) od wałów przeciwpowodziowych obowiązuje 50 m strefa ochronna liczona od stopy wału, z zakazem lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów technicznych; dopuszcza się możliwość zmniejszenia strefy, w przypadkach uzasadnionych, po wcześniejszym uzgodnieniu z regionalnym zarządem gospodarki wodnej.

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

- 1) Zasady rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego określa § 6.
- 2) Zasady rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej określa § 7.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) Na terenie objętym planem ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania i urządzenia terenu, zgodnie z funkcjonującym obecnie przeznaczeniem, do momentu podjęcia nowych działań inwestycyjnych.
- 2) Dla terenów, które obecnie funkcjonują jako zabudowa zagrodowa, dopuszcza się możliwość jej rozbudowy (np. płyty gnojowe), która umożliwi dalsze sprawne funkcjonowanie obecnego użytkowania terenu.

13. Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r., ustala § 11.

Rozdział 2

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

1. MN/(1-57) – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku).

- 1) Dopuszczalnymi kierunkami przekształceń zabudowy istniejącej jest modernizacja, remonty i rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 2) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu MN/31 dopuszcza się funkcję oświaty oraz sportu i rekreacji.
- 3) Dla funkcji, o których mowa w pkt 2 obowiązują ustalenia zawarte w punkcie 3 i 5.
- 4) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) usługi wbudowane nieuciążliwe w części parterowej budynku mieszkalnego,
 - b) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii napowietrznych,
 - c) urządzenia towarzyszące,
 - d) zieleń urządzona wysoka i średnia,
 - e) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni.
- 5) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych, zgodnie z przepisami szczególnymi, do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska.
- 6) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
 - a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż, 12 m,
 - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 35–45°,
 - c) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglastym matowym, (dla terenu oznaczonego symbolem MN/37 dopuszcza się inny kolor np. brązowy, czekoladowy lub czarny),
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,

- e) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
 - f) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 40% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.).
- 7) W przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) 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.
- 8) Dopuszcza się wolnostojący obiekt usługowy z zakresu: oświata, zdrowie, sport i rekreacja, handel, gastronomia i inne usługi dla ludności; powierzchnia zabudowy obiektu usługowego nie może być większa niż powierzchnia budynku mieszkalnego.
- 9) Obowiązuje kolejności inwestycji, to jest pierwszy na działce musi powstać budynek mieszkalny, dopiero po odbiorze technicznym może powstać obiekt usługowy, o którym mowa w pkt 8.
- 10) Dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem panu obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w § 9.
- 11) Ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.
- 12) Dodatkowo obowiązują ustalenia zawarte w § 8, pkt 11 w związku z lokalizacją w strefach ograniczeń wysokości od lądowiska Wrocław – Szymanów.
- 13) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/36 dopuszcza się przeznaczenie całego terenu pod funkcję usług oświaty, dla której obowiązują ustalenia zawarte w ust. 5.
- 14) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/54 dopuszcza się przeznaczenie całego terenu pod funkcję usług, dla których obowiązują ustalenia zawarte w ust. 6.
- 15) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/31 dopuszcza się:
- a) funkcję oświaty, dla której obowiązują ustalenia zawarte w ust. 5,
 - b) funkcję sportu i rekreacji, dla której obowiązują ustalenia zawarte w ust. 3.
2. MU/(1-3) – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (maksymalnie do 4 mieszkań w budynku), dla której ustala się:
- 1) Dopuszczalnymi kierunkami przekształceń zabudowy istniejącej jest modernizacja, remonty i rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
 - 2) Dopuszczalne funkcje towarzyszące:
 - a) usługi wbudowane nieuciążliwe,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii napowietrznych.
 - 3) Na etapie pozwolenia na budowę dla usług nieuciążliwych, towarzyszących funkcji mieszkaniowej należy uzyskać postanowienie Powiatowego Inspektora Sanitarnego.
 - 4) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych, zgodnie z przepisami szczególnymi, do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska.
 - 5) Obiekty powinny nawiązywać formą do miejscowej tradycji budowlanej.
 - 6) Gabaryty budynków powinny nawiązywać do obiektów sąsiadujących.
 - 7) Nowo projektowana zabudowa nie może przekraczać wysokości 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m.
 - 8) Obowiązują dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglastym matowym, kąt nachylenia połaci dachowych 35–45°.
 - 9) Zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci.
 - 10) Ustala się obowiązek sytuowania usług w parterach budynków w taki sposób ażeby nadać witrynom estetyczny charakter ekspozycyjny.
 - 11) Dopuszcza się usytuowanie lokali usługowych na wyższych kondygnacjach pod warunkiem, że w parterze znajduje się inny lokal usługowy.
 - 12) Dopuszcza się przeznaczenie całego obiektu pod lokalizację usług.
 - 13) Dopuszcza się lokalizację dominant architektonicznych.
 - 14) Można lokalizować urządzenia infrastruktury technicznej w formie przybudowanej do obiektu.
 - 15) Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
 - 16) Dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w § 9.
 - 17) Ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.
 - 18) Dodatkowo obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 11 w związku z lokalizacją w strefach ograniczeń wysokości od lądowiska Wrocław – Szymanów.

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

1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:

- a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu.

2) Dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią.

3) Ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi handlu i gastronomii nie zajmujące więcej niż 10% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu,
- b) urządzenia towarzyszące,
- c) zieleń urządzonej,
- d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii napowietrznych.

4) Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

5) Ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu dla obiektów sportowych i usługowych nie może przekroczyć 12 m,
- b) powierzchnia zabudowy terenu nie może być większa niż 40%,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%.

6) Dopuszcza się lokalizację kontenerowych stacji transformatorowych na terenach własnych inwestorów, służące obsłudze terenów, na których są zlokalizowane oraz terenów sąsiednich.

7) Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

8) Dodatkowo obowiązują ustalenia zawarte w § 8, pkt 11 w związku z lokalizacją w strefach ograniczeń wysokości od lądowiska Wrocław – Szymanów.

4. UK/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów sakralnych, ustalone jako cele publiczne,

1) Dopuszczalnym kierunkiem przekształceń jest:

- a) Należy zachować i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego oraz poszczególne elementy tego układu.
- b) Nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia.
- c) Obowiązuje zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej bez uzgodnienia z właściwym

wojewódzkim konserwatorem zabytków – wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich i uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

d) W przypadku obiektów rejestrowych wszelkie działania podejmowane przy zabytku wymagają pisemnego pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

e) Obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w § 9 i § 8, pkt 11 w związku z lokalizacją w strefach ograniczeń wysokości od lądowiska Wrocław – Szymanów.

5. UO/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług oświaty wraz z zielenią towarzyszącą, ustalone jako cele publiczne,

1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:

- a) modernizacja, adaptacje i przebudowy, rozbudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi publiczne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych.

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

- a) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglastym matowym,
- b) bryłę budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych,
- c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych o spadkach 35–45°,
- d) dopuszcza się stosowanie dachów jedno-spadowych wyłącznie w budynkach towarzyszących,
- e) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 40% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),

3) Dopuszcza się możliwość adaptacji części obiektów na cele mieszkaniowe dla nauczycieli i pracowników administracyjnych, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

4) Dodatkowo obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

5) Dodatkowo obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 11 w związku z lokalizacją w strefach ograniczeń wysokości od lądowiska Wrocław – Szymanów.

6. U/(1–7) – przeznaczenie podstawowe – tereny usług, handlu, gastronomii,

1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:

- a) modernizacja, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi, możliwość lokalizacji nowych obiektów,
- b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi komercyjne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych.

2) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:

- a) lokalizację nieuciążliwych obiektów produkcyjnych,
- b) lokalizację nieuciążliwych obiektów magazynowych,
- c) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych, gospodarczych, socjalnych i biurowych,
- d) lokalizację towarzyszących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii napowietrznych,
- e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/4 dopuszcza się dodatkowo funkcję usług hotelarskich.

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

- a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
- b) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglastym matowym, kąt nachylenia połaci dachowych 35–45°,
- c) w modernizowanych, rozbudowywanych lub nowobudowanych obiektach usługowych dopuszcza się stosowanie dachów jedno-spadowych (płaskich), w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
- d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
- e) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 80% powierzchni działki budowlanej,
- f) ustala się obowiązek wyznaczenia, w obrębie własności, odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,
- g) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

4) Dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej dla właściciela lub zarządcy terenu.

5) Dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem panu obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w § 9.

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

7) Dodatkowo obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 11 w związku z lokalizacją w strefach ograniczeń wysokości od lądowiska Wrocław – Szymanów.

7. P/2 – przeznaczenie podstawowe – tereny działalności przemysłowej (w tym handel hurtowy i półhurtowy).

1) Dopuszczalne funkcje uzupełniające:

- a) bazy, składy i magazyny,
- b) obiekty biurowe,
- c) obiekty rzemieślnicze,
- d) tereny obsługi komunikacyjnej i transportu,
- e) elementy reklamowe,
- f) zieleni urządzona,
- g) urządzenia towarzyszące oraz urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii napowietrznych.

2) Dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy:

- a) w przypadku podjęcia decyzji o podziale dotychczas funkcjonującej jednostki gospodarczej na różne podmioty ustala się obowiązek uwzględnienia w projekcie podziału obsługi transportowej i dojazdów do poszczególnych jednostek w aspekcie ochrony przeciwpożarowej oraz dostępności właściwych służb do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej teren,

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

- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14 m,
- b) dopuszcza się lokalizację wielokubaturowych obiektów produkcyjnych o nowoczesnej architekturze, z wymogiem stworzenia wysokich walorów architektonicznych,
- c) od strony terenów sąsiednich (pomiędzy obiektem, a granicą działki), jeżeli jest to możliwe nakazuje się co najmniej 5 m pas nasadzeń zieleni wielopoziomowej,
- d) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną i izolacyjną,
- e) dopuszcza się lokalizację związanych trwale z terenem obiektów reklamowych,

4) 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.

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

6) Dodatkowo obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 11 w związku z lokalizacją w strefach ograniczeń wysokości od lądowiska Wrocław – Szymanów.

8. U/P/(1-18) przeznaczenie podstawowe – tereny aktywności gospodarczej.

1) Dopuszcza się odrębne funkcjonowanie przeznaczenia terenu pod funkcję usługową oznaczoną jako U oraz działalność przemysłową, oznaczona jako P.

2) Obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 6 dla funkcji usługowej.

3) Obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 7 dla funkcji działalności przemysłowej.

4) Dodatkowo obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 11 w związku z lokalizacją w strefach ograniczeń wysokości od lądowiska Wrocław – Szymanów.

5) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/P/18 dopuszcza się dodatkowo funkcję usług hotelarskich.

6) Ustala się komunikację wewnętrzną, drogi wewnętrzne o parametrach technicznych zgodnie z przepisami szczególnym.

9. ZL/(1-7) – przeznaczenie podstawowe – tereny lasów.

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) pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą.

3) Wszelką działalność należy uzgodnić z odpowiednim nadleśnictwem.

10. ZP/(1-2) – przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej, takiej jak parki, ogrody, zieleńce, skwery itp.

1) Uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego.

2) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych.

3) Dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej.

4) Sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić skrajem terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

5) Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

6) Dodatkowo obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 11 w związku z lokalizacją w strefach ograniczeń wysokości od lądowiska Wrocław – Szymanów.

11. ZC/1 – przeznaczenie podstawowe – cmentarze – cmentarze czynne wraz z rezerwą pod ich rozbudowę.

1) Dopuszcza się ogrodzenie terenu cmentarza ogrodzeniem o wysokości nieprzekraczającej 1,6 m.

2) Określa się minimalną strefę ochrony sanitarnej od granicy cmentarza 50 m.

3) W strefie ochrony sanitarnej obowiązują ustalenia zawarte przepisach odrębnych.

4) Dopuszcza się obiekty kubaturowe ściśle związane z obsługą terenu cmentarza.

5) Dla obiektów, o których mowa w pkt 4 obowiązują ustalenia:

a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 10 m, licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,

b) ustala się połąć dachową o spadku 35–45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),

c) obowiązują dachy o pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w kolorze ceglastym matowym.

12. ZZ/(1-4) – przeznaczenie podstawowe – tereny rolne zagrożone zalaniem wodami powodziowymi.

1) Zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi.

2) Obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 11.

13. WS/(1-27) – przeznaczenie podstawowe – tereny wód otwartych, płynących i stawów rekreacyjnych.

1) Dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

2) Obowiązuje zakaz zabudowy w odległości 10 m od rowów melioracyjnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/1, U/P/(3-5), U/P/(7-13), U/P/18.

3) Obowiązuje zakaz zabudowy w odległości 5 m od rowów melioracyjnych z zastrzeżeniem pkt 2.

4) Nie dopuszcza się skanalizowania cieku otwartego oznaczonego na rysunku planu symbolem WS/9, WS/10, WS/21.

5) W odległości 5 m od granicy cieku wyklucza się wszelkie zainwestowania, w tym realizację ogrodzeń, w celu umożliwienia konserwacji cieku.

14. R/(1-17) – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze – uprawy polowe,

1) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

2) Dopuszcza się modernizację i remont istniejących obiektów budowlanych.

3) Dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

4) Dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych).

5) Dopuszcza się zalesienie terenu po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach szczegółowych.

6) Dopuszcza się budowę sztucznych zbiorników wodnych do celów hodowlanych.

7) Dodatkowo obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 11 w związku z lokalizacją w strefach ograniczeń wysokości od lądowiska Wrocław – Szymanów.

~~15. EE/(1-3) – przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń technicznych – rezerwa na rozbudowę~~

Uchylony dla terenów R4, R5 i R15

~~dotyczącą istniejącej kontenerowej stacji transformatorowej – użytkowanie z przepisami szczególnymi.~~

- 1) ~~Granice nie są ściśle określone, zostaną ustalone po wydaniu warunków zaopatrzenia w energię elektryczną. Minimalna wielkość działek uzależniona jest od wskazania typu stacji.~~
- 2) ~~lotnisko – możliwość lokalizacji innego urządzenia technicznego, którego potrzeba wynika z traktatu realizacji osiedla.~~

16. KLL/US/1 – przeznaczenie podstawowe – teren lądowiska Wrocław – Szymanów.

- 1) Wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnień i pozwoleń zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi terenów lotniczych, tj. prawa lotniczego.
- 2) W sąsiedztwie lądowiska Wrocław-Szymanów, w oznaczonych na rysunku planu powierzchniach ograniczających obowiązują, nieprzekraczalne wysokości zabudowy: budynków oraz budowli, a także drzew.
- 3) Ustala się zakaz zabudowy, w strefie pola wzlotów, za wyjątkiem budowy utwardzonej drogi startowej, zgodnie z przepisami szczególnymi, jak w pkt 1.
- 4) Wyznacza się tereny zainwestowania na terenie lądowiska.
- 5) Dla strefy o której mowa w pkt 4, dopuszcza się zabudowę usługową i dydaktyczną, obsługi lądowiska na terenie KLL/US/1 od drogi KDZ do strefy pola wzlotów zgodnie z przepisami szczególnymi, zgodnie z zachowaniem odpowiednich wysokości budynków, które wyznaczają strefy ograniczeń wysokości od lądowiska Wrocław – Szymanów.
- 6) Dla obiektów o których mowa w ust. 5:
 - a) Obowiązują parametry zawarte w § 5, ust. 3 dotyczące terenów sportowo rekreacyjnych oraz obiektów związanych z tą funkcją z wyłączeniem pkt 5, ppk b i c.
 - b) Obowiązują parametry zawarte w § 5, ust. 6 dotyczące terenów usługowych oraz obiektów związanych z tą funkcją z wyłączeniem pkt 3, ppk f.
 - c) Ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.
- 7) Dodatkowo obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 11 w związku z lokalizacją w strefach ograniczeń wysokości od lądowiska Wrocław – Szymanów.
- 8) Ustala się w ramach rozwoju lądowiska zmianę przeznaczenia na lotnisko.

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) KDG – droga wojewódzka nr 342, o parametrach drogi głównej
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z obecnym stanem władania, w przypadku udokumentowanej modernizacji lub przebudowy drogi należy uzyskać min 25 m,

- b) dostępność terenów zainwestowanych, przez drogi klasy o niższych parametrach technicznych, zgodnie z kategoryzacją dróg publicznych,
 - c) występuje konieczność budowy ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
 - d) ~~dopuszcza się, za zgodą właścicieli terenów sąsiednich, poszerzenia linii rozgraniczających,~~
 - e) zakaz nowych wyjazdów bezpośrednich z posesji na drogę, w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się wyłącznie po uzgodnieniu z zarządcą drogi lokalizację nowego zjazdu.
- 2) KDZ – droga wojewódzka nr 404 o parametrach drogi zbiorczej
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z obecnym stanem władania, w przypadku udokumentowanej modernizacji lub przebudowy drogi należy uzyskać min 20 m,
 - b) dostępność terenów zainwestowanych, przez drogi klasy niższej, zgodnie z kategoryzacją dróg publicznych,
 - c) występuje konieczność budowy ciągów pieszo-rowerowych wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
 - d) ~~dopuszcza się, za zgodą właścicieli terenów sąsiednich, poszerzenia linii rozgraniczających,~~
 - e) zakaz nowych wyjazdów bezpośrednich z posesji na drogę, w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się wyłącznie po uzgodnieniu z zarządcą drogi lokalizację nowego zjazdu.
 - 3) KDZ – droga zbiorcza – dostęp bez ograniczeń
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimalnie 20 m,
 - b) dostępność terenów zainwestowanych, przez drogi klasy niższej, zgodnie z kategoryzacją dróg publicznych,
 - c) występuje konieczność budowy ciągów pieszo-rowerowych wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
 - d) ~~dopuszcza się, za zgodą właścicieli terenów sąsiednich, poszerzenia linii rozgraniczających,~~
 - 4) KDL – droga powiatowa nr 1367, 1369, dostępne bez ograniczeń, o parametrach drogi lokalnej
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających = 12–15 m,
 - b) występuje konieczność budowy ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
 - c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
 - d) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych,
 - e) dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego w liniach rozgraniczających w miejscach projektowanych zatok autobusowych.

- 5) KDD – droga gminna, dostępna bez ograniczeń, o parametrach drogi dojazdowej
- a) szerokość w liniach rozgraniczających = 8–10 m,
 - b) wymagana korekta łuków drogi w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
 - c) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego.

- 6) KDW – drogi wewnętrzne, o parametrach drogi dojazdowej

- a) obowiązują ustalenia zawarte w pkt 5, ppkt a–c,
- b) ~~dla drogi KDW zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U/P/13 istnieje możliwość jej przesunięcia, równoległe od drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG (droga wojewódzka nr 242).~~

- 7) KDPj – ciągi pieszo-jezdne, wśród zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej, odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej,

- a) szerokość w liniach rozgraniczających = min 6 m.

2. W obrębie skrzyżowań 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, KDG, KDZ.

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

- 1) nie mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDPj,
- 2) nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD i KDL,
- 3) nie mniejszej niż 8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG i KDZ,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) za zgodą zarządcy drogi, dopuszcza się usytuowanie obiektów budowlanych niebędących budynkami w odległości mniejszej niż określone w ust. 1, 2, 3.

4. Ustala się obsługę projektowanych i istniejących terenów z istniejącej i projektowanej sieci drogowej.

5. Nowe dojazdy powstałe z wtórnych podziałów terenów na działki budowlane nie mogą być węższe niż 5,0 m; jeśli nowy dojazd obsługuje więcej niż 5 działek budowlanych musi być ulicą wewnętrzną o minimalnej szerokości 8,0 m.

6. Dopuszcza się przeprowadzanie liniowej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczają-

cych dróg, wyłącznie za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi.

7. Lokalizacja urządzeń liniowych poza obszarem zabudowanym wzdłuż pasów drogowych wymaga odległości, co najmniej 15 m od granicy tych pasów.

8. Odległość o której mowa w pkt 7, może być mniejsza po wcześniejszym uzgodnieniu z zarządcą drogi.

9. Dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu.

10. Istniejące budynki lub ich części położone w liniach rozgraniczających dróg i ulic mogą być remontowane i przebudowywane za zgodą zarządcy drogi, z zakazem ich rozbudowy i odbudowy.

11. W liniach rozgraniczających dróg i ulic wysokość słupów oświetleniowych (obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza), uzależniona jest od zasięgu wyznaczonych powierzchni ograniczających wysokość zabudowy, o których mowa w § 8 ust. 11 pkt 1.

12. KK/(1-7) – przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kolejowej oraz obiektów infrastruktury kolejowej jej towarzyszącej.

1) Obsługę kolejową na obszarze opracowania planu prowadzi się istniejącą linią kolejową, relacji Wrocław–Poznań.

2) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KK oraz terenów bezpośrednio sąsiadujących z terenami zamkniętymi należącymi do PKP Polskich Linii Kolejowych S.A., obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- a) Określa się warunki zabudowy w zakresie dotyczącym kolei, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- b) Przy terenach zabudowy mieszkaniowej oraz na terenach ze stałym pobytem ludzi, obowiązuje zaprojektowanie i wykonanie zabezpieczeń akustycznych.
- c) Obowiązek, o którym mowa w pkt 2, ppkt b, należy wykonać przy ponadnormatywnych natężeniach hałasu, których dopuszczalny poziom określają przepisy odrębne.
- d) Wszelka zabudowa powinna być zlokalizowana w odległości co najmniej 10 m od granicy obszaru kolejowego, przy czym odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, z zastrzeżeniem, że budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego natężenia hałasu, określonego w przepisach odrębnych.

3) Warunki w zakresie dotyczącym dojazdów do przejazdów kolejowych:

- a) Obowiązuje planowanie i projektowanie wszelkich dróg i ciągów pieszych zgodnie z warunkami technicznymi zawartymi w przepisach odrębnych.
 - b) Obowiązuje planowanie i projektowanie wszelkich skrzyżowań dróg z linią kolejową zgodnie z warunkami technicznymi zawartymi w przepisach odrębnych.
 - c) Istnieje obowiązek aby wszystkie dojazdy do przejazdów spełniały wszystkie warunki techniczne obowiązujące dla dróg publicznych oraz ich skrzyżowań z torami linii kolejowej, określone w przepisach szczególnych.
 - d) Wszystkie drogi, niezależnie od klasy technicznej, objęte są wymogiem, stworzenia dwóch pasów ruchu przed przejazdem kolejowym, w odległości 30 m od skrajnej szyny w każdą stronę dojazdu.
 - e) Dojazdy muszą mieć zapewnioną widoczność poziomą i pionową, w tym widoczność górnej krawędzi szyny zewnętrznej toru z odległości określonej przepisami odrębnymi.
 - f) Pochylnie podłużne dojazdów do przejazdów nie mogą przekraczać wartości maksymalnych określonych przepisami odrębnymi.
 - g) Na przedłużeniu dróg gruntowych, obowiązuja odcinki utwardzone, na długości co najmniej 10 m dojazdu od przejazdu kolejowego, licząc od skrajnej szyny z każdej strony.
 - h) Na dojazdach do przejazdów stanowiących przedłużenie ciągów o nawierzchni twardej, ulepszanej na modernizowanych odcinkach, obowiązuje zastosowanie nawierzchni z betonu asfaltowego, o konstrukcji w zależności od klasy drogi, natężenia ruchu i rodzaju podłoża gruntowego.
 - i) Chodniki i ciągi pieszce należy wykonać jako umocnione.
 - j) Dojazdy do wiaduktów drogowych muszą mieć parametry zgodne z wymaganiami technicznymi i użytkowymi, dla przyjętych klas dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - k) Skrajnia dróg, pod przebudowanymi lub budowanymi obiektami inżynierskimi, powinna być zgodna z przepisami odrębnymi.
- 4) Obowiązuje dostosowanie się do przepisów odrębnych w zakresie projektowania i ochrony dróg publicznych oraz w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
- 5) Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
- a) Obowiązuje uzgodnienie z odpowiednimi dysponentami sieci w razie jakichkolwiek kolizji z istniejącym uzbrojeniem.
 - b) Obowiązuje rozwiązanie zaopatrzenia w media i odprowadzania ścieków zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi określonymi przez dysponentów sieci.
- c) Obowiązuje kanalizacja deszczowa prowadzona w liniach rozgraniczających, odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów lub rowów otwartych, do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy).
- d) Zakazuje się prowadzenie magistrali wodociągowych o średnicach większych niż $\varnothing$ 1200 mm wzdłuż linii kolejowych.
- e) Miejsca skrzyżowań z gazociągami przesyłowymi wysokiego ciśnienia należy uzgodnić z Operatorem Gazociągów Przesyłowych, a w przypadku przejścia pod torami kolejowymi również z PKP – Polskimi Liniami Kolejowymi S.A., Zakładem Linii Kolejowych we Wrocławiu przed wydaniem pozwolenia na budowę.
- f) W związku z przebiegiem gazociągu średniego ciśnienia rozdzielczej sieci gazowej, obowiązuje uzgodnienie z jej właścicielem, w razie wszelkich prac, które powodują kolizję z istniejącą siecią gazową.
- g) W razie dostawy paliwa gazowego z rozdzielczej sieci gazowej obowiązuje uzgodnienie z jej właścicielem.
- 6) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) Obowiązuje przyłączanie obiektów na zasadach określonych w Prawie Elektrycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.
 - b) Obowiązuje uzgadnianie wszelkich warunków lokalizacji projektowanych obiektów, z właścicielem linii energetycznej, w przypadku takiej konieczności.
 - c) Tereny wydzielone pod stacje transformatorowe muszą mieć zapewniony dojazd do ich obsługi.
- 7) Ustala się prowadzenie instalacji telekomunikacji, skablowaną instalacją poziomą.
- 8) W razie jakichkolwiek kolizji instalacji telekomunikacyjnej, obowiązuje uzgodnienie z właścicielem sieci.
- 9) Dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych pod warunkiem:
- a) ~~Lokalizacji masztu w odległości większej od obszaru kolejowego, niż wynosi planowana wysokość obiektu budowlanego celem uniknięcia w razie awaryjnego upadku konstrukcji, zatarasowania torów oraz przeniesienia potencjału 3 kV sieci trakcyjnej i 20 kV nietrakcyjnej z linii kolejowej na tereny nie należące do kolei.~~
 - b) Planowane urządzenia przekaźnikowe telekomunikacji nie mogą powodować zakłóceń łącznościowych na linii kolejowej.
- 10) Obowiązuje gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 11) Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej.
- 12) W celu odwodnienia przejazdów obowiązuje wykonanie wgłębnej sieci drenarskiej, a w celu odwodnienia dojazdów, wykonanie powierzchniowej sieci rowów lub kanalizacji deszczowej.

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, średniego napięcia oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem stacji transformatorowych.

2. Wszelkie nowe sieci uzbrojenia technicznego powinny zostać zaprojektowane kompleksowo dla całej wsi i przebiegać w liniach rozgraniczających komunikacji.

3. Urządzenia techniczne, dla których nie przewidziano wydzielonych terenów i które nie będą mogły być realizowane w liniach rozgraniczających ulic, mogą być realizowane w uzasadnionych przypadkach, na terenach prywatnych za zgodą ich właścicieli.

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

5. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg tylko za zgodą zarządzającego drogą.

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

1) Zaopatrzenie w wodę:

- a) ustala się pobór wody z gminnej sieci wodociągowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- b) dopuszcza się własne ujęcia wodne.

2) Kanalizacja sanitarna:

- a) docelowo ustala się obowiązek skanalizowania obszaru i odprowadzanie ścieków sanitarnych (bytowych, komunalnych) do oczyszczalni ścieków,
- b) zaleca się system grupowego odprowadzania ścieków do kanalizacji oraz oczyszczalni ścieków,
- c) dopuszcza się inne rozwiązania kompleksowe za wyjątkiem indywidualnego rozsączkowania ścieków na działce,
- d) dopuszcza się lokalizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) i wywóz nieczystości do oczyszczalni, ale tylko do czasu budowy sieci kanalizacyjnej.

3) Kanalizacja deszczowa:

- a) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych do studni chłonnej na własnym terenie, lub do istniejących rowów z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
- ##### 4) Zaopatrzenie w gaz:
- a) zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy,
 - b) przez obszar opracowania przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia gazu ziemnego Dn 200 o ciśnieniu 6,4 MPa, dla którego obowiązuje strefa ochronna o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii, w obu kierunkach),
 - c) dla przebiegu gazociągu określa się strefę ochronną określoną na rysunku planu, licząc od ścianki gazociągu,
 - d) w granicach strefy ochronnej sieci gazowej, o której mowa w ppkt. c, zarządca sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację,
 - e) ustala się obowiązek uzgodnienia z zarządcą sieci lokalizację obiektów wzdłuż strefy przed wydaniem pozwolenia na budowę,
 - f) w strefie ochronnej obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
 - g) obowiązuje zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
 - h) dopuszcza się prowadzenie sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu ich przebiegu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci gazowej,
 - i) określa się zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu podczas eksploatacji,
 - j) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrazić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
 - k) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej (maksymalnie średniego ciśnienia) poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci,
 - l) dopuszcza się lokalizację zbiorników gazu płynnego.
- ##### 5) Elektroenergetyka:
- a) ustala się zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych, z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się budowę kontenerowych stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,
 - c) wielkość działek pod stacje transformatorowe należy ustalić z odpowiednim operatorem sieci, na etapie opracowania szczegółowego podziału terenu,
 - d) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów do sieci elektroenergetycznej określa odpowiedni operator sieci,

- e) przez obszar opracowania przebiegają linie energetyczne wysokiego napięcia; 110 kV Brzeg Dolny – Pasikowice oraz 110kV Wołów – Pasikowice dla których wyznacza się obszary szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego o szerokości 30 m (po 15m od osi linii w obu kierunkach),
 - f) dla linii energetycznej wysokiego napięcia 400KV Czarna – Pasikowice wyznacza się obszary szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego o szerokości 90 m (po 45 m od osi linii w obu kierunkach),
 - g) ustala się strefę wyłączoną z budownictwa o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii) od istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia,
 - h) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącą linią elektroenergetyczną, przebudowa wyżej wymienionej linii elektroenergetycznej będzie możliwa po uzyskaniu z odpowiednim operatorem sieci, warunków na przebudowę tej linii i zawarciu stosownej umowy lub porozumienia o przebudowę sieci elektroenergetycznej. Koszty przebudowy istniejącej linii będzie ponosiła gmina lub właściciel terenu,
 - i) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii, takich jak baterie słoneczne.
- 6) Telekomunikacja:
- a) ustala się doprowadzanie sieci z sieci telekomunikacyjnej, według technicznych warunków przyłączenia operatora sieci,
 - b) Zakaz lokalizacji masztów telefonii cyfrowej.
- 7) Zaopatrzenie w ciepło:
- a) Zaleca się ogrzewanie gazowe lub inne z ekologicznych źródeł zasilania, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) dopuszcza się ogrzewanie tradycyjnymi metodami, koks, drewno, węgiel.
- 8) Gospodarka odpadami:
- a) stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzić w sposób zapewniający ochronę środowiska do kontenerów zlokalizowanych na terenie własnym, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych i unieszkodliwiać według przyjętego na terenie gminy systemu, zgodnie z przepisami szczególnymi z uwzględnieniem segregacji.

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. Wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem winna respektować obowiązujące przepisy szczególne, dotyczące ochrony i kształtowania środowiska.

2. ~~Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.~~

3. Uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń po-

wietrza, substancji złośliwych ~~oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego~~, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana.

4. Bezwzględnie zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów.

5. Powierzchnie terenów komunikacji i parkingów należy wykonać w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych.

6. 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.

7. Z racji występowania gleb II i III klasy bonitacyjnej, na terenach mieszkaniowych zaleca się minimalizowanie powierzchni utwardzonych działek.

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

1) Utrzymanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej – do tej spółki.

2) Określa się granicę strefy ochrony biologicznej cieków odległości 5 m od rowów melioracyjnych – należy rozumieć ją jako nieprzekraczalną linię zabudowy.

3) W przypadku realizacji inwestycji na gruntach zdrenowanych wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z właściwym organem do spraw melioracji).

4) Wszelkie uszkodzenia systemu drenarskiego w trakcie prowadzenia prac ziemnych, winny być zgłaszane właściwemu organowi ds. melioracji i naprawiane pod nadzorem uprawnionego inspektora na koszt inwestora.

5) Wszelkie działania inwestycyjne w bezpośrednim sąsiedztwie rowów melioracyjnych należy prowadzić po uzgodnieniu z ich zarządcą oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6) ~~Zarzuwanie lub likwidacja rowów melioracyjnych oraz ewentualna zmiana ich przebiegu możliwa jest wyłącznie na warunkach określonych przez zarządcę rowów, po przeprowadzeniu badań gruntowych i wykonaniu dokumentacji melioracyjnej uzgodnionej z organem ds. melioracji w celu wyeliminowania możliwości zalewania wodami deszczowymi terenów budowlanych.~~

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 5,0 m (od górnej krawędzi rowu) po obu stronach rowów.

8) Odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych oraz wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi, wymagają uzyskania zgody ich właścicieli.

- 9) Za zgodne z planem uznaje się zarurowanie oraz przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdných (po uzyskaniu pozytywnego uzgodnienia od zarządcy cieku).

9. Strefa ochrony sanitarnej cmentarza:

- 1) Określa się strefę ochrony sanitarnej dla cmentarza skanalizowanego w odległości 50 m od granicy cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC/1.
- 2) Wyklucza się lokalizację w obszarze strefy nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

10. Strefa zagrożenia powodziowego:

- 1) Określa się strefę zagrożenia powodziowego, której obszar został przedstawiony na rysunku planu kreskowaniem.
- 2) Na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
- a) zabrania się lokalizacji obiektów kubaturowych i inwestycji, które w razie wystąpienia powodzi mogą niekorzystnie wpływać na swobodny przepływ wody, środowisko naturalne oraz zdrowie ludzi i zwierząt, a także gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych i innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,
 - b) zabrania się wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
 - c) zabrania się sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk,
 - d) zabrania się zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód oraz brzegu,
 - e) zabrania się wznoszenia obiektów budowlanych zawierających kondygnacje podziemne,
 - f) dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych na słupach,
 - g) w nowo realizowanych obiektach należy stosować materiały wodoodporne konstrukcyjne oraz wykończeniowe,
 - h) fundamenty nowo realizowanych obiektów powinny być odpowiednio skonstruowane i głęboko posadowione na warstwach gruntów, które nie ulegną rozmyciu,
 - i) wszelkie instalacje w przyziemiu budynków powinny być zabezpieczone przed zamoczeniem,
 - j) przyłącza elektryczne i techniczne powinny być usytuowane na wysokości powyżej spodziewanego poziomu wody powodziowej,

- k) kocioł instalacji grzewczej i ciepłej wody powinien być umieszczony na kondygnacji powyżej spodziewanego poziomu wody powodziowej,

- l) ściany fundamentowe oraz przyziemie należy zaizolować izolacją pionową i poziomą,

- m) w przyziemiu budynków należy zaprojektować odpowiednio duże okna i bramy garażowe, które w razie wystąpienia zalewu umożliwią swobodny przepływ wody.

- 3) Dla nowych obiektów budowlanych stawianych na słupach obowiązują następujące zasady:

- a) konstrukcja dolnej części budynku powinna opierać się na odpowiednim szkielecie żelbetowym,
- b) pomieszczenia mieszkalne powinny być położone dostatecznie wysoko, powyżej poziomu spodziewanej wody powodziowej,
- c) w przyziemiu budynku powinny znajdować się pomieszczenia gospodarcze, garaże lub letnie nie ogrzewane pomieszczenia mieszkalne; kondygnacja taka powinna być usytuowana na odpowiednio wysokim nasypie,
- d) ściany osłonowe przyziemia powinny być tak wykonane i z takich materiałów, aby nie tamowały przepływającej wody.

- 4) Wszelka zabudowa oraz prowadzenie robót i czynności na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód, wymagają przed uzyskaniem pozwolenia wodnoprawnego uzgodnienia z właściwymi organami gospodarki wodnej i ochrony środowiska.

- 5) Dla zapewnienia szczelności i stabilności istniejących i nowoprojektowanych wałów przeciwpowodziowych wyznacza się 50 m strefę ochronną liczoną od stopy wału oraz zabrania się:

- a) przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż korony wałów pojazdami, konno lub przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych,
- b) uprawy gruntu, sadzenie drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału,
- c) rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków przez nieupoważnione osoby,
- d) wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału,
- e) wszelkie odstępstwa od wyżej wymienionych ustaleń wymagają uzgodnienia z właściwymi organami gospodarki wodnej.

- 6) Dopuszcza się możliwość zmniejszenia strefy, o której mowa w pkt 5 w przypadkach uzasadnionych i po wcześniejszym uzgodnieniu z regionalnym zarządem gospodarki wodnej.

11. Strefy związane z obsługą lądowiska Wrocław – Szymanów:

- 1) Na całym obszarze objętym planem, położonym w zasięgu wyznaczonych powierzchni ograniczających wysokości zabudowy, obowiązują rzędne podane w metrach nad poziom morza (m n.p.m.):
 - w powierzchni wewnętrznej poziomej, obowiązuje stała dopuszczalna całkowita wysokość zabudowy oraz drzew, do rzędnej 163 m n.p.m.;
 - w powierzchni stożkowej o nachyleniu 1 : 20 obowiązują zmienne dopuszczalne całkowite wysokości zabudowy oraz drzew w zależności od ich lokalizacji tj. od rzędnej 163 m n.p.m. do rzędnej 223 m n.p.m.;
 - w powierzchni podejścia o nachyleniu 1 : 30 oraz w powierzchni przejściowej bocznej o nachyleniu 1 : 7 dopuszczalna całkowita wysokość zabudowy oraz drzew będzie zmienna w zależności od lokalizacji. W powierzchniach podejścia i przejściowej, obowiązują dodatkowe ograniczenia wysokości dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, takich jak: napowietrzne linie, słupy oświetlenia, wolno stojące maszty, anteny, kominy itp., których wysokość powinna być pomniejszona, o co najmniej 10 m, od dopuszczalnej całkowitej wysokości obowiązującej w miejscu ich lokalizacji.Granice zasięgu powierzchni ograniczających i rzędne oznaczono na rysunku planu.
- 2) Na obszarze wyznaczonym powierzchnią podejścia i przejściową do lądowiska obowiązuje zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii energetycznych, teletechnicznych itp.
- 3) Na obszarze wyznaczonym powierzchnią podejścia i przejściową do lądowiska obowiązuje nakaz skablowania napowietrznych linii energetycznych, teletechnicznych itp.
- 4) Na obszarze wyznaczonym powierzchnią podejścia i przejściową do lądowiska obowiązuje nakaz uzgadniania obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.
- 5) Na obszarze wyznaczonym powierzchnią podejścia i przejściową do lądowiska należy stosować technologie i materiały budowlane przeciwdziałające negatywnemu wpływowi hałasu w związku z możliwością występowania uciążliwości hałasowej.
- 6) Całkowitą, maksymalną wysokość obiektów budowlanych należy obliczyć odejmując od podanej rzędnej dopuszczalnej wysokości, rzędną terenu w najwyższym punkcie na działce. Nieprzekraczalnej dopuszczalnej wysokości nie mogą przekraczać żadne urządzenia stałe i tymczasowe umieszczone na dachach, kominach, masztach itp.
- 7) Określone w powierzchniach ograniczających maksymalne rzędne będące nieprzekraczalnymi wysokościami nie oznaczają, że określona w § 5 wysokości obiektów budowlanych

można przekraczać do maksymalnych wartości dopuszczalnych.

- 8) W obszarze na oznaczonej powierzchni podejścia, pomiędzy granicą Lądowiska Wrocław-Szymanów a oznaczoną rzędną 130 m n.p.m. wprowadza się obowiązek uzgadniania lokalizacji wszystkich obiektów z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.
- 9) Wszystkie obiekty budowlane stałe i tymczasowe o wysokości 50 m n.p.t. (nad poziom terenu) i więcej winny być zgłaszane do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz innego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym.
- 10) Wszystkie istniejące obiekty budowlane o wysokości 100 m n.p.t. i więcej są przeszkodami lotniczymi i tak jak inne obiekty przekraczające dopuszczalne wysokości wyznaczone powierzchniami ograniczającymi – podlegają zgłoszeniu do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego i wymagają oznakowania znakami przeszkodowymi.

§ 9. Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego

1. Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmuje obszar, na którym elementy układu przestrzennego miejscowości lub jej części, tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nimi teren i krajobraz zachowały się w stanie nienaruszonym lub jedynie nieznacznie zniekształconym, a także teren wpisany do rejestru zabytków. Jest to obszar uznany za szczególnie ważny pod względem przekazu historycznego i kulturowego. W strefie tej obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową oraz konieczność opracowania planu szczegółowego rewaloryzacji. Wobec powyższego pierwszeństwo mają wszelkie działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz zabudowy.

Dla zapewnienia właściwej ochrony dóbr kultury wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) Wyznaczona dla zespołu kościelnego, obejmującego kościół parafialny św. Anny, wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 1209 z dnia 15.12.1964 r. wraz z dawnym cmentarzem parafialnym,
- 2) W strefie „A” obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
 - a) ustala się prymat zachowania wartości zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną,
 - b) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie ulic, dróg, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję histo-

- rycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów, chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę, mała architekturę i zieleni),
- c) obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne,
 - d) obowiązuje zakaz nowej zabudowy kubaturowej,
 - e) obowiązuje zakaz podziałów,
 - f) konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,
 - g) dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych obiektów i obszarów położonych w strefie,
 - h) w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form za inwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenie istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszarów położonych w strefie,
 - i) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie zabytkowe zespoły zabudowy,
 - j) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - k) elementy zagospodarowania terenu winny uwzględniać charakter miejsca ich lokalizacji oraz zabytkowe wartości otoczenia,
 - l) zakaz umieszczania reklam lub tablic reklamowych oraz banerów,
 - m) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować podziemnymi,
 - n) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekątnikowymi telekomunikacji,
 - o) 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,
 - p) wszelkie działania poniżej poziomu terenu na obszarze szczególnej ochrony konserwatorskiej winny być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i przeprowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - q) obowiązuje zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej bez uzgodnienia z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne (w tym wszelkie zmiany form własności, funkcji, zagospodarowania terenu oraz przebudowy, remonty, itp.) należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich i uzgodnić z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - r) w przypadku obiektów rejestrowanych wszelkie działania podejmowane przy zabytku wymagają pisemnego pozwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. Strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmuje obszary, w których elementy dawnego układu przestrzennego miejscowości lub jej części, tzn. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej.
- 1) Wyznaczona dla historycznego siedliska wsi Szewce wraz z terenem dawnego parku dworskiego.
 - 2) W strefie „B” obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
 - a) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych, kompozycje zabudowy, zespoły zabudowy oraz kompozycje zieleni,
 - b) zachować historyczne nawierzchnie ciągów komunikacyjnych,
 - c) obiekty o wartościach zabytkowych można poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu i zachowaniem jego zabytkowego charakteru,
 - d) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
 - e) obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
 - f) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienia już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - g) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - h) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-

- architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości,
- i) nowe budynki winny być lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni,
 - j) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołu folwarcznego możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu tej zabudowy, z nawiązaniem do form historycznych,
 - k) zakaz zabudowy majdanu folwarcznego,
 - l) w obrębie folwarku zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórza. Dopuszcza się silosy na tym terenie jako wbudowane w obiekty folwarczne, w formie obudowanej, w miejscu nieistniejących obiektów historycznych,
 - m) zakaz urządzania w obrębie zespołu folwarcznego złomowisk i składowisk,
 - n) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - o) stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, matowym),
 - p) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie dachowe niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - q) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
 - r) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne,
 - s) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
 - t) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formę, materiał i wysokość ogrodzeń nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń,
 - u) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - v) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekątnikowymi telekomunikacji,
 - w) zakaz lokalizacji elementów wysokościovych instalacji odnawialnych źródeł energii,
 - x) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione,
 - y) dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
 - z) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - aa) wprowadza się wymóg uzgadniania z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych, remontów, przebudów i modernizacji oraz zmiany funkcji obiektów budowlanych, jak i wznoszenia nowych budynków, a także podziałów nieruchomości.
3. Na obszarze opracowania planu występują stanowiska archeologiczne, dla których ustala się następujące wymogi:
- 1) Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przejęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych, należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które podlegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, przez uprawnionego archeologa.
 - 2) Na obszarze stanowisk archeologicznych dopuszcza się uprawy rolnicze, ogrodowe itp., przy czym należy unikać zbyt głębokiej orki, stanowiącej zagrożenie dla znajdujących się w ziemi zabytków archeologicznych.
 - 3) Na obszarze stanowisk archeologicznych dopuszczalne jest lokalizowanie inwestycji, pod warunkiem uzgodnienia i uzyskania zezwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową. Badania te uwolnią teren przeznaczony pod inwestycję od archeologicznej substancji zabytkowej i umożliwią jednocześnie przeprowadzenie tejże inwestycji. W takim przypadku badania archeologiczne prowadzone są na koszt Inwestora, który zobowiązany jest zlecić ich wykonanie wybranej przez siebie instytucji, firmie lub archeologowi uprawnionym do ich wykonywania. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu.
 - 4) Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem jest zobowiązany:
 - a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,

- b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 c) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Wisznia Mała,

- d) Wójt jest zobowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni, przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie.

Lp.	nr stanowiska	określenie	datowanie	uwagi
Szewce				
Obszar AZP 78-28				
1.	stan. nr 1/4	cmmentarzysko ciałopalne	kultura łużycka	
		osada	kultura przeworska	
		osada	okres wczesnego średniowiecza	
		osada	pradzieje	
2.	stan. nr 2/5	cmmentarzysko ciałopalne	kultura łużycka z V okresu epoki brązu	
Szewce				
Obszar AZP 77-28				
3.	stan. nr 3/10	cmmentarzysko ciałopalne	III–V epoki brązu i okresu halsztackiego	
4.	stan. nr 5/13	śląd osadnictwa	z okresu wczesnego średniowiecza	
5.	stan. nr 6/6	osada	z okresu wczesnego średniowiecza	
6.	stan. nr 7/12	osada	kultura łużycka i okres halsztacki	
		osada	kultura przeworska z I w. n.e.	
		śląd osadnictwa	z okresu późnego średniowiecza	
7.	stan. nr 8/14	śląd osadnictwa	z XI–XII w.	stanowisko bez lokalizacji na mapie
8.	stan. nr 9/26	śląd osadnictwa	z okresu późnego średniowiecza	
9.	stan. nr 10/27	śląd osadnictwa	pradzieje	
		śląd osadnictwa	z okresu późnego średniowiecza	
10.	stan. nr 11/33	śląd osadnictwa	z okresu późnego średniowiecza	
11.	stan. nr 12/34	śląd osadnictwa	z okresu późnego średniowiecza	
Szewce				
Obszar AZP 78-28				
12.	stan. nr 13/7	śląd osadnictwa	kultura łużycka z III okresu epoki brązu i okresu halsztackiego C	
13.	stan. nr 14/8	osada	kultura łużycka	
		osada	kultura przeworska z okresu wpływów rzymskich	
		osada	pradzieje	
14.	stan. nr 15/9	śląd osadnictwa	pradzieje	
		śląd osadnictwa	z okresu późnego średniowiecza	
15.	stan. nr 16/10	śląd osadnictwa	pradzieje	
		śląd osadnictwa	z okresu późnego średniowiecza	
16.	stan. nr 17/11	śląd osadnictwa	pradzieje	
		śląd osadnictwa	z okresu późnego średniowiecza	
17.	stan. nr 18/12	śląd osadnictwa	kultura łużycka	
		osada	pradzieje	
		śląd osadnictwa	z okresu wczesnego średniowiecza	
18.	stan. nr 19/13	śląd osadnictwa	pradzieje	
19.	stan. nr 20/14	osada	kultura łużycka	
		osada	kultura przeworska z okresu wpływów rzymskich	
		osada	pradzieje	
20.	stan. nr 21/15	osada	pradzieje	
		śląd osadnictwa	z okresu nowożytnego	
21.	stan. nr 22/16	śląd osadnictwa	kultura łużycka	
		śląd osadnictwa	pradzieje	
		śląd osadnictwa	z okresu wczesnego średniowiecza	(faza młodsza)
22.	stan. nr 23/17	śląd osadnictwa	pradzieje	
		śląd osadnictwa	z okresu wczesnego średniowiecza	(faza młodsza)

Lp.	nr stanowiska	określenie	datowanie	uwagi
23.	stan. nr 24/18	ślad osadnictwa	kultura łużycka	
		osada	pradzieje	
		ślad osadnictwa	z okresu wczesnego średniowiecza	(faza młodsza)
24.	stan. nr 25/19	ślad osadnictwa	z okresu wczesnego średniowiecza	(faza młodsza)
		ślad osadnictwa	pradzieje	
		ślad osadnictwa	okres nowożytny	
25.	stan. nr 26/20	osada	kultura łużycka	
		ślad osadnictwa	kultura przeworska z okresu rzymskiego(B2C2)	
26.	stan. nr 27/21	ślad osadnictwa	z okresu wczesnego średniowiecza	(faza młodsza)
27.	stan. nr 28/22	osada	kultura przeworska z okresu wpływów rzymskich	
		ślad osadnictwa	z okresu wczesnego średniowiecza	(faza młodsza)
28.	stan. nr 29/23	ślad osadnictwa	pradzieje	
		ślad osadnictwa	z okresu wczesnego średniowiecza	(faza młodsza)
29.	stan. nr 30/24	ślad osadnictwa	kultura łużycka	
		ślad osadnictwa	z okresu wczesnego średniowiecza	(faza młodsza)
30.	stan. nr 31/25	osada	kultura łużycka	
		ślad osadnictwa	pradzieje	
		osada	z okresu wczesnego średniowiecza	(faza młodsza)

4. Strefa „OW” obserwacji archeologicznej obejmuje miejscowość o metryce średniowiecznej i nowożytnej w granicach jej współczesnego siedliska oraz obszarów o zachowanych reliktach pradziejowego i historycznego osadnictwa.

1) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w jej obrębie podlegają następującemu ustaleniu:

- wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze, związane z pracami ziemnymi, należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne mogą być wykonywane jedynie przez uprawnionego archeologa.

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 następujące obiekty:

- kościół parafialny. p.w. św. Anny, 2 poł. XIV, XVIII, po 1960, wpisany do rejestru nr: 1209 z dnia 15.12.1964.

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 za-

bytków obiektu w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej.

5) Wszelkie działania podejmowane przy zabytkach wymagają pisemnego pozwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

6. Obiekty objęte ewidencją zabytków (lista obiektów objętych ewidencją zabytków podlega sukcesywnemu uzupełnianiu i nie może być traktowana jako zamknięta).

1) Dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków obowiązują następujące ustalenia:

- Należy je zachować lub odtworzyć.
- Należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny.
- Należy zachować kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku.
- Należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi.
- Należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym.
- Wskazane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości.
- Elementy powierzchniowe instalacji technicznej projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych.
- Przed podjęciem prac projektowych należy uzyskać wytyczne konserwatorskie odnośnie planowanych prac.
- Nowe inwestycje, podziały nieruchomości, remonty, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki, należy uzgadniać z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

2) Wykaz obiektów wpisanych do ewidencji zabytków:

Lp.	Obiekt	Adres	Wiek
1.	2.	3.	4.
1.	Plebania	Ul. Strzeszowska	XIX/XX w.
2.	Szkoła podstawowa	Ul. Strzeszowska 7	ok. 1910–1915 r.
3.	budynek mieszkalny	Ul. Strzeszowska 8	ok. 1915–1920 r.
4.	budynek mieszkalny	Ul. Strzeszowska 48	1915 r.
5.	budynek mieszkalny	Ul. Strzeszowska 59	1920 r.

Rozdział 6 **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 10. Warunki podziału terenu na działki

Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN (jednorodzinna) = 1 000 m²,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MN (bliźniacza) = 600 m²,
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem MN/18 = 900 m²,
- 4) w zabudowie oznaczonej symbolem MU = 1 200 m²,
- 5) w zabudowie oznaczonej symbolem U = 1 000 m²,
- 6) w zabudowie oznaczonej symbolem US, = 700 m²,

7) w zabudowie oznaczonej symbolem U/P = 3 000 m².

§ 11. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) w wysokości 30%.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Tadeusz Wyrwas

