



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 3 czerwca 2013 r.

Poz. 3435

UCHWAŁA NR VI/XXVI/232/13 RADY GMINY WISZNIA MAŁA

z dnia 30 stycznia 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Malin

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 (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Wisznia Mała nr V/XX/117/08 z dnia 9 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Malin 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 2009 r.) uchwała, co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Malin o nazwie **MPZP OBREB MALIN**.

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

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Gminy Wisznia Mała;
- 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 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,
- 4) obowiązujące i 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) zasięg wyznaczonych powierzchni ograniczających całkowitą wysokość zabudowy;
- 8) infrastruktura techniczna liniowa wraz ze strefą ochronną.

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 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 1:2000;
- 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 winna stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji 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 nie przekraczającej 20% powierzchni terenu przeznaczenia podstawowego;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, z którą zgodna musi być elewacja frontowa na co najmniej 60% jej długości na wysokości parteru, nie licząc schodów, gzymsów, dachów nad wejściem;
- 9) **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;
- 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 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;
- 12) **wysokość budynku** – należy przez to rozumieć wysokość budynku liczoną od powierzchni terenu do kalenicy dachu, a w terenach objętych zasięgiem wyznaczonych powierzchni ograniczających wysokość zabudowy do całkowitej wysokości budynku zalicza się również urządzenia na dachu takie jak np.: kominy, wywietrzniki, anteny, reklamy itp. (nie dotyczy urządzeń telekomunikacyjnych pod warunkiem ograniczenia wysokości zgodnie z wymogami lotnictwa);;
- 13) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnie pod budynkami w obrysie ścian zewnętrznych;
- 14) **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;
- 15) **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.;
- 16) **urządzeniach towarzyszących** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu, w zakresie infrastruktury technicznej, w tym urządzenia służące uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych bez elektrowni wiatrowych, oraz lokalne oczyszczalnie ścieków;
- 17) **tymczasowych obiektach budowlanych i budowlach** – rozumie się przez to obiekty inne niż budynki (kontenery, zadaszenia, przykrycia namiotowe, pneumatyczne, widownie, ogrodzenia niestandardowe);
- 18) **usługach 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;
- 19) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć drogę niezaliczaną 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;
- 20) **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.
- 21) **DJP - duża jednostka przeliczeniowa inwentarza** – umowna jednostka 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) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - c) **U** – tereny zabudowy usługowej
 - d) **UK** – tereny usług kultury,
 - e) **US** – tereny sportu i rekreacji,
 - f) **RU** – tereny obsługi rolnictwa,
 - g) **ZP** – tereny zieleni parkowej,
 - h) **ZL** – tereny lasów i zadrzewień,
 - i) **WS** – tereny wód otwartych i płynących,
 - j) **R** – tereny rolne,
 - k) **KDS** – droga klasy ekspresowej,
 - l) **KDZ** – droga klasy zbiorczej - powiatowa nr D1368,
 - m) **KDW** – drogi wewnętrzne,
 - n) **K** – tereny przepompowni ścieków;
 - o) **E** – tereny urządzeń obsługi elektroenergetycznej
- 2) linie rozgraniczające tereny określone są na rysunku planu.
 2. Zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego:
 - 1) na terenie objętym planem nie występują tereny wymagające rewaloryzacji;
 - 2) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych.
 - 3) ustalenia nie dotyczą budynków istniejących w dniu wejścia w życie uchwały.
 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) potrzeby ochrony środowiska określa § 8;
 - 2) na obszarze objętym planem występuje „Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórza Trzebnickie” jako forma ochrony przyrody, o której jest mowa w art. 6 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, późn. zm.) o ochronie przyrody;
 - 3) na obszarze objętym planem występuje użytek ekologiczny „Kopytnik w Malinie” jako forma ochrony przyrody, o której jest mowa w art. 6 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, późn. zm.) o ochronie przyrody.
 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) na obszarze opracowania zlokalizowana jest:
 - a) strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - b) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
 - c) strefa ochrony zabytków archeologicznych;
 - 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;
 5. W obszarze objętym planem wyznacza się wytyczne dla przestrzeni publicznej:
 - 1) funkcję kultury, oznaczoną na rysunku planu symbolem UK, dla której obowiązują ustalenia zawarte § 5, ust. 4;
 - 2) funkcję sportu i rekreacji, oznaczoną na rysunku planu symbolem US (w części położonej na gruntach gminy), dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 5;
 - 3) funkcję zieleni parkowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP1, ZP/2, ZP/5 i ZP/7, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 7;
 - 4) funkcje związane z obsługą komunikacji samochodowej, określone 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. Szczególne 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 podziału terenu na działki budowlane 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, obowiązuje strefa ochronna z zakazem lokalizacji zabudowy w odległości 10,0 m;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy w odległości 5 m od rowów melioracyjnych.

10. 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.

11. 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, która umożliwi dalsze sprawne funkcjonowanie obecnego użytkowania terenu.

12. 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/(1-36)** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolno stojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku):

- 1) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) nieuciążliwe usługi (komercyjne lub publiczne) stanowiące maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, lokalizowane w części parterowej budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolno stojących,
 - b) istniejącą zabudowę zagrodową bez zwiększania obsady zwierząt inwentarskich o więcej niż 4DJP,
 - c) zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe i prowadzenie działalności usługowej w istniejących budynkach gospodarczych,
 - d) urządzenia towarzyszące,
 - e) drogi wewnętrzne,
 - f) zieleń urządzoną wysoką i średnią,
 - g) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni;.
- 2) zabrania się lokalizowania w granicach działek inwestycji uciążliwych;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m, z zastrzeżeniem budynków położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla których wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m,
 - b) obowiązuje stosowanie w budynkach mieszkalnych połaci dachowych o kącie nachylenia 30–45°, z zastrzeżeniem budynków położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązuje kąt nachylenia połaci 38–45°,

- c) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połaci dwu- lub wielospadowe, z zastrzeżeniem budynków położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym układzie połaci,
 - d) obowiązują dachy kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym i brązowym, z zastrzeżeniem budynków położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową. Poza strefami konserwatorskimi dopuszcza się kolory grafitowe.
 - e) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
 - f) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 45% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.) – nie dotyczy zabudowy zagrodowej;
- 4) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących 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) dla terenów położonych zgodnie z rysunkiem planu w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
 - 6) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6;
 - 7) obowiązują ustalenia zawarte w § 8, pkt 6 w związku z lokalizacją w strefach ograniczeń wysokości od lądowiska Wrocław – Szymanów.

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

- 1) dopuszczalne zagospodarowanie uzupełniające:
 - a) nieuciążliwe usługi (komercyjne lub publiczne) stanowiące maksymalnie 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, lokalizowane w części parterowej budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolno stojących,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) zieleń urządzona;
- 2) zabrania się lokalizowania w granicach działek inwestycji uciążliwych;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekraczać wysokości 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
- 4) obowiązuje stosowanie połaci dachowych o kącie nachylenia 30–45°,
- 5) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połaci dwu- lub wielospadowe,
- 6) obowiązują dachy kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym,
- 7) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
- 8) dopuszcza się usytuowanie lokali usługowych na wyższych kondygnacjach pod warunkiem, że w parterze znajduje się inny lokal usługowy;
- 9) 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;
- 10) dla terenów położonych zgodnie z rysunkiem planu w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 11) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.
- 12) powierzchnia zabudowy terenu nie może być większa niż 70%,
- 13) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10%.

3. U/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej:

- 1) dopuszczalne zagospodarowanie uzupełniające:
 - a) nieuciążliwe obiekty produkcyjne,
 - b) nieuciążliwe obiekty magazynowe,
 - c) towarzyszące obiekty pomocnicze, gospodarcze, socjalne i biurowe,
 - d) zabudowa mieszkaniowa,
 - e) gastronomia, przedszkole,
 - f) drogi wewnętrzne,
 - g) urządzenia towarzyszące;
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m

- b) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połaci dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym układzie połaci,
- c) obowiązują dachy kryte dachówką w kolorze ceglastym matowym,
- d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
- e) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych,
- g) dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji mieszkaniowej w tym domu dla właściciela lub zarządcy terenu;
- h) 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;
- i) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.
- j) powierzchnia zabudowy terenu nie może być większa niż 70%,
- k) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20%.

4. **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 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,
 - b) obowiązują stosowanie połaci dachowych o kącie nachylenia 38–45°,
 - c) obowiązują dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym układzie połaci,
 - d) obowiązują dachy kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym,
 - e) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach towarzyszących,
 - f) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych;
- 2) dopuszcza się możliwość adaptacji części obiektów na cele mieszkaniowe;
- 3) obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
- 4) powierzchnia zabudowy terenu nie może być większa niż 60%,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20%.

5. **US/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług sportu i rekreacji**:

- 1) dopuszczalne zagospodarowanie uzupełniające:
 - a) usługi handlu i gastronomii, obiekty sanitarne niezajmujące więcej niż 10% terenu,
 - b) urzędnia towarzyszące,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) tymczasowe obiekty budowlane i budowle,
 - e) obiekty małej architektury;
- 2) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią wzdłuż granicy terenu;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów sportowych, usługowych i sanitarnych nie może przekroczyć 9 m,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% (nie wliczając boisk),
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%;
- 5) 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.

6. **RU/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny obsługi rolnictwa** (gospodarstwo ogrodnicze):

- 1) dopuszczalne zagospodarowanie uzupełniające:
 - a) obiekty usługowe i produkcyjne,
 - b) urzędnia towarzyszące,
 - c) mieszkanie służbowe,
 - d) zieleń urządzona;
- 2) zabrania się lokalizowania w granicach działek inwestycji uciążliwych;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m (dwie kondygnacje),
 - b) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe),

- c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 50 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (uprawy);
- 4) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.

7. **ZP/(1-7)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni urządzonej**, takiej jak parki, ogrody, zieleńce, skwery itp.:

- 1) dopuszczalne zagospodarowanie uzupełniające:
 - a) ciągi piesze i rowerowe,
 - b) urządzenia sportowo- rekreacyjne,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) urządzenia towarzyszące;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) obowiązek utrzymania i konserwowania istniejącej zieleni, a powstałe ubytki oraz nowe nasadzenia zieleni należy dokonywać zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
 - b) minimalna szerokość ciągu pieszego 1,5 m;
- 3) dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem panu obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w § 9.

8. **ZL/(1-11)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny lasów i zadrzewień**:

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

9. **WS/(1-13)** – 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;
- 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.

10. **R/(1-13)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny rolne**:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych i masztów telekomunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8, pkt 9 w związku z lokalizacją w strefach ograniczeń wysokości od lądowiska Wrocław – Szymanów,
 - b) na gruntach nie objętych ochroną dopuszcza się urządzenia służące uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych (bez elektrowni wiatrowych),
 - c) utwardzonych dróg transportu rolnego;
 - d) urządzeń wodnych i melioracyjnych;
 - e) sztucznych zbiorników wodnych do celów hodowlanych;
- 3) dopuszcza się zalesienie terenu;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem R/6 i R/12 dopuszcza się zabudowę zagrodową zgodnie z ustaleniami dla terenów oznaczonych symbolem MN.

11. **K/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny przepompowni ścieków**:

- 1) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.

12. **E** – przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń obsługi elektroenergetycznej** – stacje transformatorowe:

- 1) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) stacji transformatorowych określa się ich maksymalną wysokość do 9 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji,
 - b) ustala się minimalną wielkość terenu przewidzianą pod budowę stacji transformatorowych kontenerowych o wymiarach 8x7 m.
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji w odległości do 1,5 m od granic działki pod warunkiem, że stacja posiada ściany oddzielenia ppoż.

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,
- b) dostępność terenów zainwestowanych, przez drogi klasy o niższych parametrach technicznych, zgodnie z kategoryzacją dróg publicznych;

2) **KDZ/(1-2)** – **droga powiatowa nr D1368**, dostępna bez ograniczeń, o parametrach **drogi zbiorczej**:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających = 16–30 m
- b) dostępność terenów zainwestowanych, przez drogi klasy niższej, zgodnie z kategoryzacją dróg publicznych,
- c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,

3) **KDW/(1-40)** – **drogi wewnętrzne**, 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.

2. W obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach:

- 1) 5 m x 5 m – na skrzyżowaniach dróg KDW;
- 2) 10 m x 10 m – na skrzyżowaniach dróg KDZ.

3. Ustala się obowiązującą i 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 KDW
- 2) nie mniejszej niż 20m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDS;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym transformatorowych stacji kontenerowych;
- 4) dopuszcza się usytuowanie obiektów budowlanych nie będących budynkami w odległości mniejszej niż określone w ust. 1.

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 o minimalnej szerokości 8,0 m.

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

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

8. W liniach rozgraniczających dróg i ulic wysokość słupów oświetleniowych uzależniona jest od zasięgu wyznaczonych powierzchni ograniczających wysokość zabudowy: wysokości słupów oświetleniowych winny być pomniejszone, o co najmniej 10,0 m od dopuszczalnej nieprzekraczalnej wysokości w miejscu ich lokalizacji.

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 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. 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, 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,
 - c) dopuszcza się lokalizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) i wywóz nieczystości do gminnej oczyszczalni, ale tylko do czasu budowy sieci kanalizacyjnej;
- 3) **kanalizacja deszczowa:** dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych do studni chłonnej na własnym terenie, lub do istniejących rowów, docelowo sieć kanalizacji deszczowej wzdłuż ulic;
- 4) **zaopatrzenie w gaz:**
 - 1) zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy,
 - 2) dla gazociągu wysokiego ciśnienia gazu ziemnego Dn 200 o ciśnieniu 6,3 MPa przebiegającego przez obszar objęty planem, obowiązuje strefa ochronna o w odległości:
 - a) 15,0 m od osi gazociągu – dla budynków niemieszkalnych,
 - b) 20,0 m od osi gazociągu – dla terenów parkingów,
 - c) 20,0 m od osi gazociągu – dla terenów przemysłowych i budynków mieszkalnych
 - d) 35,0 m od osi gazociągu – dla budynków użyteczności publicznej
 - 3) Lokalizacja obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia w granicach stref ochronnych od gazociągu zgodnie z przepisem szczególnym.
 - 4) W granicach strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia dla budynków niemieszkalnych (15,0 m od osi gazociągu), operator sieci uprawniony jest do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu, obowiązują następujące ograniczenia:
 - a) wyklucza się wszelką zabudowę,
 - b) obowiązuje wymóg zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
 - c) wyklucza się sadzenie drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2,0 m od osi gazociągu),
 - d) wyklucza się prowadzenie działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
 - 5) Za zgodne z planem uznaje się: przebudowę lub budowę nowego gazociągu – wtedy strefy zgodnie z przepisem szczególnym.
- 6) **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) dla linii energetycznych wysokiego napięcia: 110 kV Brzeg Dolny – Pasikowice oraz 110 kV Wołów – Pasikowice przebiegających przez obszar objęty planem, wyznacza się obszary szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego o szerokości 30 m (po 15 m od osi linii w obu kierunkach),
 - e) dla linii energetycznej wysokiego napięcia 2 x 400 KV Czarna – Pasikowice wyznacza się obszary szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego o szerokości 90 m (po 45 m od osi linii w obu kierunkach),
 - f) ustala się strefę wyłączoną z budownictwa o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii) od istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia,
 - g) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącą linią elektroenergetyczną, przebudowa wyżej wymienionej linii elektroenergetycznej będzie możliwa zgodnie z przepisem szczególnym.
 - h) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii.
- 7) **telekomunikacja:** ustala się doprowadzanie sieci z sieci telekomunikacyjnej, według technicznych warunków przyłączenia operatora sieci. Dopuszcza się urządzenia komunikacji elektronicznej – maszty telefonii bezprzewodowej, radiowej i inne oraz, w wypadku lokalizacji w terenach mieszkaniowych, urządzenia o nieznacznym oddziaływaniu.
- 8) **zaopatrzenie w ciepło:**

- a) zaleca się ogrzewanie gazowe lub inne z ekologicznych źródeł zasilania, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- b) dopuszcza się ogrzewanie tradycyjnymi metodami w oparciu o koks i drewno;
- 9) **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 dla którego inwestor ma tytuł prawny.

2. Bezwzględnie 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. Wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i terenów mieszkaniowo-usługowych – MU, US.

6. 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 zgodnie z przepisem szczególnym;
- 4) wszelkie uszkodzenia systemu drenarskiego w trakcie prowadzenia prac ziemnych, winny być zgłaszane i naprawiane zgodnie z przepisem szczególnym;
- 5) wszelkie działania inwestycyjne w bezpośrednim sąsiedztwie rowów melioracyjnych należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 6) 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;
- 7) odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych oraz wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi, wymagają uzyskania zgody ich właścicieli;
- 8) za zgodne z planem uznaje się zarurowanie oraz przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnymi.

7. Strefy związane z obsługą lądowiska Wrocław – Szymanów:

- 1) w obszarze położonym w zasięgu wyznaczonych powierzchni ograniczających wysokości zabudowy, obowiązują rzędne podane w metrach nad poziom morza. Wartość rzędnej oznacza, że jest to maksymalna całkowita dopuszczalna wysokość obiektów w obrębie tej strefy;
- 2) granice zasięgów i rzędne oznaczono na rysunku planu;
- 3) 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, kominiarach, masztach itp.;
- 4) lokalizacja masztów telefonii komórkowej, masztów radiowych i innych urządzeń teleinformatycznych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) określone w powierzchniach ograniczających maksymalne rzędne będące nieprzekraczalnymi wysokościami nie oznaczają, że określoną w § 5 wysokości obiektów budowlanych można przekraczać do maksymalnych wartości dopuszczalnych;
- 6) wszystkie istniejące obiekty budowlane o wysokości 100 m npt 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 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 z bramą wjazdową, wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 454/W z dnia 29 listopada 1980 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 wnętrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów, chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę, mała architekturę i zieleni);
- 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 utrwalenie 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.

2. **Strefa „B” ochrony konserwatorskiej** wyznaczona dla historycznego siedliska wsi Malin wraz z terenem dawnego zespołu folwarcznego, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych, kompozycję zabudowy, zespoły zabudowy oraz kompozycję zieleni;
- 2) zachować historyczne nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych;
- 3) obiekty o wartościach zabytkowych można poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu i zachowaniem jego zabytkowego charakteru;
- 4) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
- 5) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, 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;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, po-

ziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości;

- 9) nowe budynki winny być lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni;
- 10) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 11) stosować tradycyjny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglającym, matowym);
- 12) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie dachowe niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 13) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi;
- 14) 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;
- 15) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe;
- 16) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formę, materiał i wysokość ogrodzeń nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń;
- 17) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 18) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 19) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione;
- 20) dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 21) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;

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 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:

Lp.	Nr stanowiska	Funkcja obiektu	Przynależność chronologiczno-kulturowa
1.	1/64/77-29	śląd osadnictwa	okres neolitu
2.	2/65/77-29	śląd osadnictwa	okres późnego średniowiecza
3.	3/66/77-29	śląd osadnictwa	okres średniowiecza
4.	4/48/78-28	śląd osadnictwa	pradzieje i okres wczesnego średniowiecza
5.	5/49/78-28	osada	kultura przeworska z okresu wpływów rzymskich
		osada	pradzieje
		śląd osadnictwa	okres wczesnego średniowiecza (faza młodsza)

4. Na całym terenie objętym sporządzaniem planu, z uwagi na domniemanie zawartości reliktyw 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 **rejestr 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 dom mieszkalny), z końca XVIII, XIX w., wpisany do rejestru nr: 454/W z dnia 29 listopada 1980 r.,
 - b) park pałacowy z 2 połowy XIX w., wpisany do rejestru nr: 454/W z dnia 29 listopada 1980 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** (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:
 - 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 wnętrz, 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) obiektem wpisanym do ewidencji zabytków są: dom mieszkalny przy ul. Wspólnej 8 (nr 30), z około 1915 r. oraz budynek folwarczny
- 3) obszar historycznego układu ruralistycznego wsi, wpisanego 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 nowo projektowanej zabudowy nie może przekraczać 9 m. Należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia 38°–45°, kryte dachówką ceramiczną, matową w kolorze ceglastym. Stosować jasne, stonowane kolory elewacji.

Rozdział 6

USTALENIA KOŃCOWE

§ 10. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Granice nowych podziałów geodezyjnych, w przypadku scalenia i podziału nieruchomości, dopuszcza się podział, z zastrzeżeniem zachowania:

- 1) dla działek w zabudowie mieszkaniowej wolno stojącej oznaczonej symbolem MN: minimalnej szerokości frontu działki = 20 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek = 1000 m²,
- 2) dla działek w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej oznaczonej symbolem MN: minimalnej szerokości frontu działki = 2x16 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek = 1600 m² (po 800 m² dla każdego domu),
- 3) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem MN, U, UK, US: minimalnej szerokości frontu działki = 20 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek = 1000 m²,
- 4) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem MU i RU: minimalnej szerokości frontu działki = 20 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek = 1200 m²,
- 5) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem UZ, RU i US: minimalnej szerokości frontu działki = 20 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 3000 m²,
- 6) kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego = 70° do 110°
- 7) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem UZ, RU i US: minimalnej szerokości frontu działki = 20 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 3000 m²,

- 8) kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego = 70° do 110°
- 9) 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 z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) w wysokości:

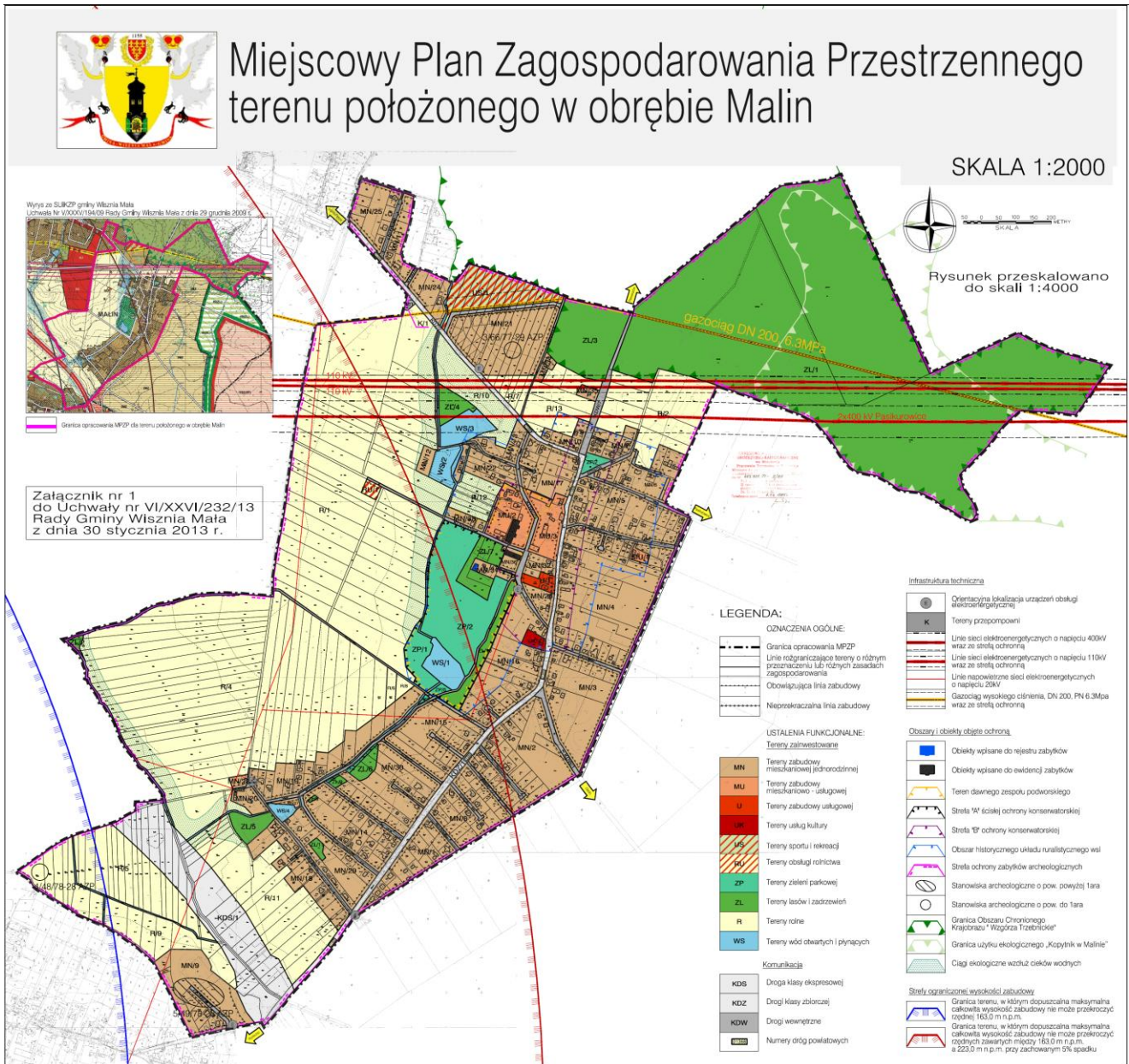
- 1) dla terenów komunikacji – 0,1%;
- 2) dla terenów usług sportu i rekreacji – 0,1%;
- 3) dla działek o numerach: 8/3; 9/3; 10/3; 11/3; 12/3; 13/3 – 0,1%;
- 4) dla pozostałych terenów – 30%.

§ 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 1 do uchwały nr VI/XXVI/
/232/13 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia
30 stycznia 2013 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr VI/XXVI/
/232/13 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia
30 stycznia 2013 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBREBIE MALIN,
INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ 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 (Dz. U. 80, poz. 717 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 roku Nr 249, poz. 2104) Rada Gminy Wisznia Mała rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego TERENU POŁOŻONEGO W OBREBIE MALIN, inwestycjami stanowiącymi zadanie własne gminy będzie: rozbudowa i modernizacja układu komunikacyjnego w zakresie gminnych dróg publicznych oraz realizacja innych celów publicznych określonych w ww. 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/XXVI/
/232/13 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia
30 stycznia 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 MALIN**

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.	23.04.2012	Piotr Myszogład	pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) lub zagrodową (RM)	dz. 229	R	---	Nie uwzględniono	Niezgodne ze SUiKZP
2.	23.04.2012	Iwona Dudzik	pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) lub zagrodową (RM)	dz. 149/9	Częściowo MN, WS, ZL i R	Częściowo uwzględnione	Częściowo nieuwzględnione	Części terenu R przeznaczono na MN
3.	23.04.2012	Grażyna Sowa-Klimas	pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) lub zagrodową (RM)	dz. 220 - 227	R	---	Nie uwzględniono	Niezgodne ze SUiKZP
4.	23.04.2012	Franciszek Owsiański	pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN)	dz. 351	R	---	Nie uwzględniono	Niezgodne ze SUiKZP
5.	23.04.2012	Dorota Owsiańska	pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN)	dz. 201/4	Częściowo MN i R	---	Nie uwzględniono	Niezgodne ze SUiKZP
6.	23.04.2012	Adam Owsiański	pod zabudowę zagrodową (RM)	dz. 33	R	---	Nie uwzględniono	Niezgodne ze SUiKZP
7.	23.04.2012	Jadwiga Wojtas	likwidacja drogi	dz. 94/2	KDD	---	Nie uwzględniono	Niezgodne ze SUiKZP
8.	23.04.2012	Mariusz Ozarowski	likwidacja drogi	dz. 94/2	KDD	---	Nie uwzględniono	Niezgodne ze SUiKZP
9.	25.04.2012	Janina Jędrasik Malin	pod zabudowę zagrodową (RM)	dz. 179/3	R	---	Nie uwzględniono	Niezgodne ze SUiKZP
10.	25.04.2012	Joanna Wojtkowiak	pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN)	dz. 188	R	Częściowo uwzględnione	Częściowo nieuwzględnione	Na R dopuszczono zabudowę zagrodową
11.	27.04.2012	Krzysztof Kołodziej	pod zabudowę zagrodową (RM)	dz. 160, 161	R	---	Nie uwzględniono	Niezgodne ze SUiKZP
12.	27.04.2012	Krzysztof Kołodziej	pod zabudowę zagrodową (RM)	dz.261	R	---	Nie uwzględniono	Niezgodne ze SUiKZP

13.	27.04.2012	Agnieszka Kołodziej	pod zabudowę zagrodową (RM)	dz. 213	R	---	Nie uwzględniono	Nie zgodne ze SUIKZP
14.	27.04.2012	Łukasz Gralewicz	Skala załącznika graficznego do projektu MPZP uniemożliwia ocenę projektu i złożenie uwag	cały plan		---	Nie uwzględniono	Załącznik graficzny był czytelny dodatkowo wersja cyfrowa była udostępniona na BIP.
DRUGIE wyłożenie do publicznego wglądu								
1.	21.11.2012	Kaput Adam	Przeznaczenie działki pod zabudowę usługową lub tereny akt. gosp.	Dz. nr 115/7	R/11	---	Nie uwzględniono	Niezgodna ze SUIKZP
2.	21.11.2012	Zieliński Adam	Zwiększenie wyznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową	Dz. nr 23/5	R/13 MN/34	---	Nie uwzględniono	Niezgodna ze SUIKZP