



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 23 września 2014 r.

Przekreślone fragmenty zostały
uchylone wyrokiem WSA
we Wrocławiu z 2.12.2014 r.
(sygn. II SA/Wr 685/14),
prawomocnym od 23.01.2015 r

Poz. 3931

UCHWAŁA NR VI/XXXIX/344/14 RADY GMINY WISZNIA MAŁA

z dnia 22 stycznia 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mienice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Wisznia Mała nr V/XX/118/08 z dnia 9 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mienice, uchwały nr VI/IX/82/11 z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie załącznika graficznego do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mienice, i po stwierdzeniu, że plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała (Uchwała nr V/XXXV/194/09 Rady Gminy Wisznia Mała dnia 29 grudnia 2009 r.) **Rada Gminy Wisznia Mała uchwala, co następuje:**

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mienice, o nazwie **MPZP OBRĘB MIENICE**.

§ 2. 1. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mienice o nazwie MPZP OBRĘB MIENICE, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mienice o nazwie MPZP OBRĘB MIENICE inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

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

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

- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) ciągi ekologiczne wzdłuż cieków wodnych,
- 6) obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską określone w § 9;
- 7) granica terenów zamkniętych.

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

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

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę,
- 2) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 uchwały;
- 3) **rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały, przedstawiony na mapie w skali 1:2000;
- 4) **przepisach szczególnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) **terenie** – rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, która w ramach realizacji planu będzie przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych uchwały;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym terenu** – rozumie się przez to funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie, nie przekraczającą 40% powierzchni budynku lub 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) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku liczoną od powierzchni terenu do kalenicy dachu (nie dotyczy urządzeń telekomunikacyjnych);
- 11) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu zajętej przez wszystkie budynki w stanie wykończonym;
- 12) **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;
- 13) **urządzeniach towarzyszących** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia i sieci niezbędne do obsługi danego terenu w zakresie infrastruktury technicznej, w tym urządzenia służące uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW (bez elektrowni wiatrowych), dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 14) **tymczasowych obiektach budowlanych i budowlach** – rozumie się przez to obiekty inne niż budynki (kontenery, zadaszenia, przykrycia namiotowe, pneumatyczne, widownie, ogrodzenia niestandardowe);

- 15) **usługach uciążliwych, produkcji uciążliwej, obiektach uciążliwych** – rozumie się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz takie przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazuje przekroczenia dopuszczalnych norm poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 16) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć drogę nie zaliczaną do żadnej kategorii dróg publicznych: ulice i dojazdy do obiektów a także: place manewrowe, chodniki, dojazdy pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe i parkingi oraz urządzenia służące podczyszczaniu i odprowadzaniu wód deszczowych z terenów komunikacji – ~~realizowane przez inwestorów oraz na ich terenie;~~
- 17) **DJP - dużej jednostce przeliczeniowej inwentarza** - należy przez to rozumieć umowną jednostkę liczebności w gospodarstwie, wg polskich norm odpowiadającą 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) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
- b) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- d) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo –usługowej,
- e) **U** – tereny zabudowy usługowej,
- f) **UK** - tereny usług kultury,
- g) **US** – tereny sportu i rekreacji,
- h) **ZL** – tereny lasów i zadrzewień,
- i) **ZLn** – tereny dolesień,
- j) **R** – tereny rolne,
- k) **WS** –tereny wód otwartych i płynących,
- l) **KDL** – drogi klasy lokalnej,
- m) **KDD** – drogi klasy dojazdowej,
- n) **KDW** – drogi wewnętrzne,
- o) **O** – tereny urządzeń odprowadzania i utylizacji odpadów i śmieci;

2) linie rozgraniczające tereny określone są na rysunku planu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie objętym planem nie występują tereny wymagające rewaloryzacji;
- 2) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 3) ustalenia § 5 dotyczące kształtowania zabudowy (kształtu i koloru dachu, wysokości, usytuowania na działce) nie obowiązują budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały w wypadku ich przebudowy;
- 4) w wypadku rozbudowy istniejących budynków należy zachować ustalone w § 5 ograniczenia dotyczące linii zabudowy i wysokości.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) potrzeby ochrony środowiska określa § 8;
- 2) na obszarze objętym planem występuje „Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórza Trzebnickie” jako forma ochrony przyrody, na którego obszarze obowiązują przepisy szczególnie.

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

- 1) na obszarze opracowania zlokalizowana jest:
 - a) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
 - b) strefa ochrony zabytków archeologicznych;
- 2) dla stref wymienionych w pkt 1, obowiązują ustalenia szczegółowe, zawarte w § 9;
- 3) dla stanowisk archeologicznych oraz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia szczegółowe, zawarte w § 9.

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

- 1) teren usług kultury, oznaczony na rysunku planu symbolem UK, dla którego obowiązują ustalenia zawarte § 5 ust. 6;
- 2) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 7;
- 3) tereny związane z obsługą komunikacji, 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. 6,0 m.

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

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

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

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

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

- 1) zakaz zabudowy w odległości 5 m od rowów melioracyjnych,
- 2) dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolem ZL, obowiązuje strefa ochronna z zakazem lokalizacji zabudowy w odległości 10,0 m;
- 3) dla oznaczonych na rysunku planu terenów zamkniętych nie ustala się zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.

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, urządzania i użytkowania terenów:

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

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala § 11.

Rozdział 2.

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

1. RM/1 -przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy zagrodowej :

- 1) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - 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 wolnostojących,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) zieleń urządzona;
- 2) zabrania się lokalizowania inwestycji uciążliwych;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć jednej kondygnacji nadziemnej plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9,0m,
 - b) obowiązuje stosowanie w budynkach mieszkalnych 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 usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
 - f) intensywność zabudowy od 5% do 80%,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10%.
- 4) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.

2. MN/(1-19) – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku) oraz zabudowa zagrodowa:

- 1) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - 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 wolnostojących,
 - b) dla terenu MN/17 dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej z usługami zdrowiaz dopuszczeniem powierzchni zabudowy do 45% terenu działki.
 - c) w zabudowie zagrodowej nowe obiekty inwentarskie o obsadzie zwierząt inwentarskich nie przekraczającej 4DJP,
 - d) zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na cele mieszkaniowej dla prowadzenia działalności usługowej,

- e) urządzenia towarzyszące,
 - f) drogi wewnętrzne,
 - g) zieleń urządzona wysoka i średnia,
 - h) ogólnodostępne tereny zieleni,
 - i) zabrania się lokalizowania inwestycji uciążliwych;
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12,0m, z zastrzeżeniem budynków położonych na obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi, dla których obowiązuje wysokość nie większa niż 9,0m,
 - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 7,0m,
 - c) obowiązuje stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwu- lub wielospadowych o symetrycznym układzie połąci i o kącie nachylenia 30°-45°, kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglącym matowym lub brązowym, z zastrzeżeniem budynków położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej oraz w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi, dla których obowiązują dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym układzie połąci i o kącie nachylenia 38-45°, z pokryciem dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglącym matowym, poza w/w strefami konserwatorskimi dopuszcza się kolor grafitowy,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych,
 - e) intensywność zabudowy od 5% do 40%,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30%,
 - g) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki mieszkaniowej 1000m², a w zabudowie bliźniaczej 1600m², po 800m². dla każdego segmentu,
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów: nie mniej niż dwa miejsca postojowe, a w przypadku lokalizacji funkcji usługowej dla użytkowników stałych przebywających okresowo w ilościach: jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25,0m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 4) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6;
- 5) dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

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

- 1) dopuszczalnymi kierunkami przekształceń zabudowy istniejącej jest modernizacja, remonty i rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii napowietrznych.
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) dachy o symetrycznych układach połąci dachowych (dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze ceglącym lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglącym matowym,
 - b) intensywność zabudowy od 20% do 70%,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10%.

- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów: nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
- 5) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.
- 6) obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

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

- 1) dopuszczalne przeznaczenie 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 wolnostojących,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) zabrania się lokalizowania inwestycji uciążliwych;
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 1 kondygnacji nadziemnej plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9,0m,
 - b) obowiązują dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym układzie połączeń dachowych i o kącie nachylenia 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych,
 - d) intensywność zabudowy od 10% do 70%,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10%;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów: nie mniej niż dwa miejsca postojowe, a w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących dla użytkowników stałych przebywających okresowo w ilościach: jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
- 4) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6;
- 5) obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

5. U/1 – przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej (teren dawnego zespołu podworskiego):

- 1) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - a) nieuciążliwe obiekty produkcyjne,
 - b) nieuciążliwe obiekty magazynowe,
 - c) towarzyszące obiekty pomocnicze, gospodarcze, socjalne i biurowe,
 - d) urządzenia towarzyszące;
 - e) drogi wewnętrzne,
 - f) zabudowa mieszkaniowa istniejąca,
 - g) lokal mieszkalny;
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9,0m.
 - b) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połączeń dwu- lub wielospadowe, kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym,

- c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
 - d) bryłą nowego budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych,
 - e) w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi dopuszcza się realizację obiektów w technologiach nietradycyjnych,
 - f) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych i budowli,
 - g) intensywność zabudowy od 10% do 70%,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10%,
 - i) dopuszcza się sytuowanie elementów reklamowych,
 - j) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki usługowej 1000m²;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach: jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych lub produkcyjnych, lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe;
- 4) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6;
- 5) obowiązują ustalenia zawarte w § 9 (teren dawnego zespołu podworskiego).

6. **UK/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług kultury**, ustalone jako cele publiczne (np: przedszkole, świetlica);

- 1) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - a) nieuciążliwe usługi (komercyjne lub publiczne) stanowiące maksymalnie 40% powierzchni działki,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) zieleń urządzona;
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć jednej kondygnacji nadziemnej plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9,0m,
 - b) obowiązuje stosowanie połaci dachowych o kącie nachylenia 38°-45°, obowiązują dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym układzie połaci, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglonym matowym,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych,
 - d) intensywność zabudowy od 10% do 60%,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20%;
- 3) obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

7. **US/(1-2)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług sportu i rekreacji** :

- 1) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi handlu i gastronomii, obiekty sanitarne zajmujące nie więcej niż 10% terenu,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) tymczasowe obiekty budowlane i budowle,
 - d) świetlica wiejska,
 - e) zieleń urządzona,
 - f) obiekty małej architektury,

- g) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;
- 2) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną wzdłuż granicy terenu;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów sportowych, usługowych i sanitarnych nie może przekroczyć 12,0m, z zastrzeżeniem budynków położonych w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi, dla których nie może przekroczyć 9,0m,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy od 5% do 80%,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20%;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach całego terenu US/1 miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach: jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25,0m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż cztery miejsca postojowe.

8. ZL/(1-10) – przeznaczenie podstawowe – tereny lasów i zadrzewień :

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

9. ZLn/(1-4) – przeznaczenie podstawowe – tereny dolesień :

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

10. WS/(1-18) – przeznaczenie podstawowe – tereny wód otwartych, płynących (cieki wodne i rowy melioracyjne) i stawów rekreacyjnych:

- 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 5,0m od rowów melioracyjnych;
- 4) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego 3,0m pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji.

11. R/(2,3,4,5,7- 18) –przeznaczenie podstawowe – tereny rolne :

- 1) obowiązuje zakaz budowy budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, w tym: sieci, stacji transformatorowych, masztów telekomunikacyjnych, urządzeń związanych z oczyszczaniem ścieków,
 - b) na gruntach nie objętych ochroną dopuszcza się urządzenia służące uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW (bez elektrowni wiatrowych) służące działalności rolniczej,
 - c) utwardzonych dróg transportu rolnego,
 - d) urządzeń wodnych i melioracyjnych,
 - e) sztucznych zbiorników wodnych do celów hodowlanych;
- 3) dopuszcza się zalesienie terenu.

12. R/(1 i 6) –przeznaczenie podstawowe – tereny rolne :

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) zabudowy zagrodowej,
- b) napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, masztów telekomunikacyjnych,
- c) na gruntach nie objętych ochroną dopuszcza się urządzenia służące uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych (bez elektrowni wiatrowych) służące zabudowie zagrodowej i innej działalności rolniczej,
- d) utwardzonych dróg transportu rolnego,
- e) urządzeń wodnych i melioracyjnych,
- f) sztucznych zbiorników wodnych do celów hodowlanych;

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

- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9,0m,
 - b) obowiązuje stosowanie w budynku mieszkalnym połaci dachowych o kącie nachylenia 30° -45°,
 - c) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połaci dwu- lub wielospadowe, kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym i brązowym, dopuszcza się kolor grafitowy,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach inwentarskich, garażowych, gospodarczych,
 - e) intensywność zabudowy od 10% do 25%,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - g) zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia,
 - h) odprowadzenie ścieków do zbiornika szczelnego i wywóz do oczyszczalni, dopuszcza się przydomową oczyszczalnię ścieków,
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów - nie mniej niż dwa miejsca postojowe na działce;
- 4) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.

13. O/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń odprowadzania i utylizacji odpadów i śmieci (punkt selektywnego zbierania odpadów, kompostownie wraz z urządzeniami towarzyszącymi)– zabudowa i użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

1) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- a) maksymalna wysokość do 9,0m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji,
- b) minimalna wielkość terenu przewidzianą pod budowę stacji transformatorowych kontenerowych w wymiarach 8,0x7,0 m.
- c) dopuszcza się lokalizację stacji w odległości do 1,5m od granic działki pod warunkiem, że stacja posiada ściany oddzielenia przeciwpożarowego.

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) **KDL/(1-3) – drogi powiatowe**, dostępne bez ograniczeń, o parametrach **drogi lokalnej** :
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0-15,0m,
 - b) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
 - c) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych;
- 2) **KDD/(1-2) - drogi gminne**, dostępne bez ograniczeń, o parametrach **drogi dojazdowej** :
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0-10,0m,
 - b) wymagana korekta łuków drogi w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
 - c) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych;
- 3) **KDW/(1-19) – drogi wewnętrzne**, o parametrach **drogi dojazdowej** , dla których obowiązują ustalenia zawarte w pkt 2.

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

- 1) 5,0m x 5,0m – na skrzyżowaniach dróg KDD, KDW;
- 2) 10,0m x 10,0m – na skrzyżowaniach dróg KDL.

3. Ustala się nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy, pokazaną na rysunku planu, dla której obowiązuje lokalizowanie nowej zabudowy w odległości:

- 1) nie mniejszej niż 6,0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW, KDD i KDL;
- 2) 4,0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW/8;
- 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. Nowe dojazdy powstałe z podziałów terenów na działki budowlane nie mogą być węższe niż 5,0m; jeśli nowy dojazd obsługuje więcej niż pięć działek budowlanych lub obsługuje tereny usług i aktywności gospodarczej, musi być ulicą o minimalnej szerokości 8,0m.

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

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

Rozdział 4. **ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY**

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

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

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

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

5. Za zgodne z planem uznaje się realizację urządzeń terenowych – sieci i urządzeń uzbrojeniatechnicznego w każdym terenie objętym 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 (nie dotyczy terenów rolniczych), do czasu realizacji sieci wodociągowej i do celów gospodarczych 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 oczyszczalni, ale tylko do czasu budowy sieci kanalizacyjnej;
- 3) kanalizacja deszczowa: dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w studni chłonnej na własnym terenie, w zbiornikach otwartych i podziemnych na własnym terenie lub odprowadzenia do istniejących rowów, docelowo do sieci kanalizacji deszczowej wzdłuż ulic;
- 4) zaopatrzenie w gaz:
 - a) dopuszcza się prowadzenie sieci podziemnej gazowej zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej (maksymalnie średniego ciśnienia) poza liniami rozgraniczającymi ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) ewentualna budowa dystrybucyjnej sieci gazowej, przyłączenie obiektów następować będzie w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego,
 - d) dopuszcza się lokalizację naziemnych zbiorników gazu płynnego, z wyłączeniem terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej;
- 5) elektroenergetyka:
 - a) ustala się zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych, z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,
 - ~~e) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów do sieci elektroenergetycznej określa odpowiedni operator sieci;~~
 - d) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącą linią elektroenergetyczną, przebudowa wyżej wymienionej linii elektroenergetycznej będzie możliwa zgodnie z przepisem szczególnym,
 - e) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii, w tym z urządzeń służących uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW (bez elektrowni wiatrowych);
- 6) **telekomunikacja** : ustala się doprowadzanie usług telekomunikacyjnych z sieci telekomunikacyjnej ~~według technicznych warunków przyłączenia właściwego operatora sieci~~. Dopuszcza się urządzenia komunikacji elektronicznej – maszty telefonii bezprzewodowej, radiowej oraz, w wypadku lokalizacji w terenach mieszkaniowych, urządzenia o nieznacznym oddziaływaniu.

7) zaopatrzenie w ciepło :

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

Rozdział 5.
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

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

1. Uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złownych nie może powodować przekroczenia granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

2. Zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów.

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

4. Na terenie objętym planem dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego, czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.

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

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

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

- 1) utrzymanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) określa się granicę strefy ochrony biologicznej cieków w odległości 5,0m 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 przepisami szczególnymi;
- 4) wszelkie uszkodzenia systemu drenarskiego w trakcie prowadzenia prac ziemnych, winny być zgłaszane i naprawiane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) wszelkie działania inwestycyjne w bezpośrednim sąsiedztwie rowów melioracyjnych winny być prowadzone zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 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 3,0m (od górnej krawędzi rowu) po obu stronach rowów;
- 7) odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych oraz wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi, zgodnie z przepisem szczególnym;

8) za zgodne z planem uznaje się zarurowanie oraz przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdných.

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

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

1. Strefa "B" ochrony konserwatorskiej wyznaczona dla historycznego siedliska wsi Mienice wraz z terenem dawnego zespołu pałacowo-folwarcznego, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych, kompozycję zabudowy, zespoły zabudowy oraz kompozycję zieleni;
- 2) należy 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, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy;
- 9) nowe budynki winny być lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni;
- 10) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 11) należy stosować tradycyjny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglonym, 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 materiałów okładzinowych;
- 16) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formą, materiałem i wysokością ogrodzeń należy 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) zabrania się umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy;
- 20) dopuszcza się umieszczanie 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) bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej;
- 2) prowadzenie działań rewaloryzacyjnych i odtworzeniowych;
- 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 objętym planem występują **stanowiska archeologiczne**, dla których ustala się następujące wymogi:

- 1) w obrębie znajdujących się na terenie objętym planem chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) obszar stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia;
- 3) wykaz stanowisk archeologicznych:

L.p.	Nr stanowiska	Funkcja obiektu	Przynależność chronologiczno-kulturowa
	3/78-28	osada	epoka brązu i okres halsztacki, bez AZP
	4/78-28	osada	nieokreślona przynależność archiwalna kulturowa i chronologiczna, bez AZP
	38	skarb archiwalny	nieokreślona przynależność kulturowa i chronologiczna

4. Na całym terenie objętym planem, z uwagi na domniemanie zawartości reliktywów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obrębie wsio 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 szczególnymi.

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 pałac (ruina) z ok. 1720 r., wpisany do rejestru nr: 640/W z dnia 30 maja 1990r.;
- 2) odnośnie obiektów zabytkowych obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej;
- 3) należy dążyć do pełnej rewaloryzacji zabytków;
- 4) rygory te obowiązują niezależnie od położenia budowli, czy innego wpisanego do rejestru zabytków obiektu w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej.

6. Obiekty i obszary objęte ewidencją zabytków:

- 1) dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków obowiązują następujące ustalenia:

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

2) Wykaz obiektów wpisanych do ewidencji zabytków:

Lp.	Obiekt		Adres	Wiek
1.	2.		3.	4.
1.	Zespół pałacowy	Dom mieszkalny	Nr 23	ok. 1890 r.
2.		Budynek gospodarczy	Nr 23	1893 r.
3.		Dom mieszkalny	Nr 25	ok. 1890 r.
4.		Dom mieszkalny	Nr 23	ok. 1905 r.
5.	Dom mieszkalny		Nr 4	1913 r.
6.	Dom mieszkalny		Nr 12	1909 r.
7.	Budynek gospodarczy		Nr 12	1909 r.
8.	Dom mieszkalny		Nr 20	1896 r.
9.	Dom mieszkalny		Nr 21	1890-1900 r.
10.	Budynek gospodarczy		Nr 21	2 połowa XIX w.
11.	Dom mieszkalny		Nr 29	koło XIX w.
12.	Dom mieszkalny		Nr 30	ok. 1915 r.
13.	Dom mieszkalno - gospodarczy		Nr 36	1910-15 r.
14.	Stodoła		Nr 36	początek XX w.
15.	Dom mieszkalno - gospodarczy		Nr 37	1910-15 r.
16.	Stodoła		Nr 37	XIX - XX w.
17.	Dom mieszkalny		Nr 41	ok. 1915 r.

- 3) Obszar historycznego układu ruralistycznego wsi, wpisane do ewidencji zabytków. Nowa zabudowa na obszarze ewidencyjnym powinna nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie skali, bryły, proporcji, detali, kolorystyki i użytych tradycyjnych materiałów budowlanych. Maksymalna wysokość nowoprojektowanej zabudowy nie może przekraczać 9,0m. Należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia 38°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, matową w kolorze ceglonym. Stosować jasne, stonowane kolory elewacji.

Rozdział 6. USTALENIA KOŃCOWE

§ 10. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości ustala się zachowanie niżej wymienionych zasad:

- 1) dla działek w zabudowie mieszkaniowej wolno stojącej, oznaczonej symbolem MN: minimalnej szerokości frontu działki = 20,0m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek = 1000m²,

- 2) dla działek w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej, oznaczonej symbolem MN: minimalnej szerokości frontu działki = 2x16,0m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek = 1600m², po 800m²dla każdego segmentu;
- 3) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem U, UK ~~i US~~: minimalnej szerokości frontu działki = 20,0m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek = 1000m²;
- 4) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem MU i MW: minimalnej szerokości frontu działki = 20,0m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek = 1200m²;
- 5) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem US: minimalnej szerokości frontu działki = 20,0m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 3000m²;
- 6) kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego = 80° do 90°;

2. Dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w ust. 1 w przypadku wydzielenia działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg oraz w przypadku wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi.

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

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

§ 12. Wykonanie 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:
M. Ottenbreit