



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 23 września 2014 r.

Wykreślone fragmenty zostały
uchylone wyrokiem WSA we
Wrocławiu z 2.12.2014 r. (sygn.
II SA/Wr 684/14),
prawomocnym od 29.01.2015 r.

Poz. 3930

UCHWAŁA NR VI/XXXVIII/332/13 RADY GMINY WISZNIA MAŁA

z dnia 19 grudnia 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Ligota Piękna o nazwie MPZP OBREB LIGOTA PIĘKNA - A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 poz. 647 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Wisznia Mała nr V/XX/116/08 z dnia 9 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Ligota Piękna oraz uchwały nr VI/XXXVI/312/13 z dnia 30 października 2013r. w sprawie zmiany Uchwały Nr V/XX/116/08 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 9 października 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Ligota Piękna i po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WISZNIA MAŁA (Uchwała Rady Gminy w Wiszni Małej nr V/XXXV/194/09 z dnia 29 grudnia 2009r.)

Rada Gminy Wisznia Mała uchwala, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Ligota Piękna o nazwie **MPZP OBREB LIGOTA PIĘKNA - A**.

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

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

2. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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) obiekty wpisane do ewidencji zabytków oraz inne obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską, których szczegółowe zasady ochrony określono w § 9;
- 7) strefy ograniczonej wysokości zabudowy;
- 8) sieci elektroenergetyczne 400 kV i 110kV wraz ze strefami ochronnymi,

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, stanowiący załącznik graficzny nr 1, do uchwały Rady Gminy Wisznia Mała, 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 niniejszej uchwały;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym terenu** – rozumie się przez to funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie, nie przekraczająca 40% 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) **wysokości zabudowy** - 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 (nie dotyczy urządzeń telekomunikacyjnych pod warunkiem ograniczenia wysokości zgodnie z wymogami lotnictwa);
- 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, przykrycia pneumatyczne, widownie, ogrodzenia niestandardowe);
- 15) **usługach turystyki** – rozumie się przez to usługi hotelarskie (hotele, motele, pensjonaty) oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym;
- 16) **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;
- 17) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć drogę nie zaliczoną 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;~~
- 18) **DJP - dużej jednostce przeliczeniowej inwentarza** - należy przez to rozumieć umowną jednostkę liczebności zwierząt hodowlanych 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) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo –usługowej,
 - d) **U** - tereny zabudowy usługowej,
 - e) **UK** - tereny usług kultury,
 - f) **UKZ** - tereny usług kultury i zdrowia,
 - g) **US** – tereny sportu i rekreacji,
 - h) **U/P** – tereny aktywności gospodarczej,
 - i) **P** – tereny przemysłowe,
 - j) **ZP** – tereny zieleni parkowej,
 - k) **ZL** – tereny lasów i zadrzewień,
 - l) **R/ZLn** – tereny dolesień,
 - m) **R** – tereny rolne,
 - n) **WS** – tereny wód otwartych i płynących,
 - o) **KS** – tereny obsługi komunikacji samochodowej,
 - p) **KDS** – droga klasy ekspresowej,
 - q) **KDGP** – droga klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - r) **KDZ** – drogi klasy zbiorczej,

- s) **KDL** – drogi klasy lokalnej,
 - t) **KDD** – drogi klasy dojazdowej,
 - u) **KDPJ** – ciągi pieszo – jezdne,
 - v) **KDW** – drogi wewnętrzne,
 - w) **E** – tereny urządzeń obsługi elektroenergetycznej,
 - x) **W** – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - y) **K** – tereny przepompowni ścieków,
- 2) linie rozgraniczające tereny określone są na rysunku planu.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) na terenie objętym planem nie występują tereny wymagające rewaloryzacji;
 - 2) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
 - 3) ustalenia § 5 dotyczące kształtowania zabudowy (kształtu i koloru dachu, wysokości, usytuowania na działce) nie obowiązują w odniesieniu do budynków istniejących w dniu wejścia w życie 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 występują strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej dla ujęcia wody,
 - 3) na obszarze objętym planem występuje „Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórza Trzebnickie” jako forma ochrony przyrody, na którego obszarze obowiązują przepisy szczególne.
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 ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia szczegółowe, zawarte w § 9.
5. W obszarze objętym planem wyznacza się tereny przestrzeni publicznej:
- 1) teren usług kultury, oznaczony na rysunku planu symbolem UK, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5, ust. 6;
 - 2) teren usług kultury i zdrowia, oznaczony na rysunku planu symbolem UKZ, dla którego obowiązują ustalenia zawarte § 5, ust. 5;
 - 3) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5, ust. 7;
 - 4) teren związany z obsługą komunikacji, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 6.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określa § 5;
 - 2) brak linii zabudowy na rysunku planu oznacza, że lokalizacja budynku jest dowolna przy zachowaniu wymogów Prawa Budowlanego;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) tereny, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż funkcjonujące przed dniem wejścia w życie 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 użytkowania terenu.

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

Rozdział 2.

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

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

- 1) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - a) nieuciążliwe usługi (komercyjne 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) w zabudowie zagrodowej obiekty inwentarskie o obsadzie zwierząt inwentarskich nie przekraczającej 4DJP,
 - c) zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe i dla prowadzenia działalności usługowej,
 - d) urządzenia towarzyszące,
 - e) drogi wewnętrzne,

- f) zieleń urządzona wysoka i średnia,
 - g) ogólnodostępne tereny zieleni,
 - h) zabrania się lokalizowania usług uciążliwych;
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m, z zastrzeżeniem budynków położonych obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi, dla których obowiązuje wysokość nie większa niż 9m,
 - b) wysokość budynków usługowych, gospodarczych i garaży nie większa niż 7m,
 - c) obowiązuje stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwu- lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i o kącie nachylenia połaci 20°-45°, krytych dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym matowym i 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 połaci i o kącie nachylenia 38°-45°, z pokryciem dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglonym matowym; poza w/w strefami dopuszcza się kolory grafitowe,
 - 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 2 miejsca postojowe, a w przypadku lokalizacji funkcji usługowej dla użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
- 4) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6;
- 5) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 6) dla terenów położonych w strefach ograniczeń wysokości od lądowiska Wrocław – Szymanów obowiązują ustalenia zawarte w § 8, ust. 8.

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

- 1) dopuszczalnymi kierunkami przekształceń zabudowy istniejącej jest modernizacja, remonty i rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 2) dopuszczalne funkcje towarzyszące:
 - a) nieuciążliwa działalność usługowa (biurowa),
 - b) zieleń urządzona,
 - c) urządzenia towarzyszące, za wyjątkiem linii napowietrznych,
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) należy stosować dachy o symetrycznych układach połaci dachowych (dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - b) intensywność zabudowy od 10% do 70%,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10%.

- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach: 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny i usługowy,
- 5) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.
- 6) obowiązują ustalenia zawarte w § 8, ust. 8.

3. MU/(1-7) - przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej** :

- 1) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - a) nieuciążliwe usługi komercyjne stanowiące maksymalnie 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, lokalizowane w części parterowej budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolnostojących,
 - b) dopuszcza się usytuowanie lokali usługowych na wyższych kondygnacjach pod warunkiem, że w parterze znajduje się inny lokal usługowy,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) urządzenia towarzyszące,
 - e) zieleni urządzona,
 - f) zabrania się lokalizowania usług uciążliwych;
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m, z zastrzeżeniem budynków położonych na obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi, dla których obowiązuje wysokość nie większa niż 9m,
 - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 7m,
 - c) obowiązuje stosowanie w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych dachów dwu- lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i o kącie nachylenia 30-45°, krytych dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglącym matowym i 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 połaci i o kącie nachylenia połaci 38-45°, z pokryciem dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglącym matowym, poza w/w strefami dopuszcza się kolory grafitowe,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych,
 - e) intensywność zabudowy od 10% do 70%,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10%,
 - g) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki mieszkaniowo-usługowej 1200m²,
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów: nie mniej niż 2 miejsca postojowe, a w przypadku lokalizacji funkcji usługowej dla użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
- 4) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6;
- 5) dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 6) dla terenów położonych w strefach ograniczeń wysokości od lądowiska/lotniska Wrocław – Szymanów obowiązują ustalenia zawarte w § 8, ust. 8.

4. U/(1-14) – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy usługowej** :

- 1) zgodnie z przeznaczeniem podstawowym ustala się :

- a) dla terenu oznaczonego symbolem U/1 i U/11 funkcję usług hotelarskich z gastronomią, centrum kongresowe, SPA, aquapark wraz z drogami wewnętrznymi KDW,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem U/13 funkcję usług hotelarskich z gastronomią,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem U/10 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową lub zagrodową,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem U/12 dopuszcza się towarzyszącą zabudowę mieszkaniową.
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
- a) nieuciążliwe obiekty produkcyjne,
 - b) nieuciążliwe obiekty magazynowe,
 - c) zabudowa mieszkaniowa istniejąca,
 - d) lokal mieszkalny służbowy,
 - e) towarzyszące obiekty pomocnicze, gospodarcze, socjalne i biurowe,
 - f) drogi wewnętrzne,
 - g) urządzenia towarzyszące,
 - a) tymczasowe obiekty kubaturowe o charakterze ekspozycyjnym,
 - h) elementy reklamowe,
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12m, z zastrzeżeniem budynków położonych obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi, dla których obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 9m, w terenie U/1 i U/11 dopuszcza się wysokość 16m,
 - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 7m,
 - c) obowiązuje stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i o kącie nachylenia 30-45°, krytych dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglącym matowym i 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 połaci, i o kącie nachylenia 38-45°, z pokryciem dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglącym matowym, poza w/w strefami dopuszcza się kolory grafitowe.
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach usługowych, magazynowych, garażowych, gospodarczych i wiatach,
 - e) w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych,
 - f) intensywność zabudowy od 10% do 70%,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20%,
 - h) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki usługowej 1000m²;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
- 5) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6;
- 6) dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 7) dla terenów położonych w strefach ograniczeń wysokości od lądowiska/lotniska Wrocław – Szymanów obowiązują ustalenia zawarte w § 8, ust. 8.
5. **UKZ/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług kultury i zdrowia**, ustalone jako cele publiczne:

- 1) dopuszcza się możliwość adaptacji części obiektów na cele mieszkaniowe, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu;
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać wysokości 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9m;
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
 - c) intensywność zabudowy od 10% do 80%,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5%.
- 3) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6;
- 4) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

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

- 1) dopuszcza się możliwość adaptacji części obiektów na cele mieszkaniowe, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu;
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,
 - b) obowiązuje stosowanie połaci dachowych o kącie nachylenia 38-45°, 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 30% do 60%,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20%.
- 3) obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

7. US/(1-5) – 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) dla terenu US/4 dopuszcza się usługi oświaty,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) urządzenia towarzyszące,
 - e) zieleni urządzona,
 - f) tymczasowe obiekty budowlane i budowle,
 - g) obiekty małej architektury;
 - h) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną,
 - i) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów sportowych, usługowych i sanitarnych nie może przekroczyć 12m,
 - b) intensywność zabudowy od 5% do 80%,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10%;

3) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe, nie dotyczy terenów oznaczonych symbolem US/3, US/4 i US/5.

4) obowiązują ustalenia zawarte w § 8, ust. 8.

8. **U/P/(1-7)** przeznaczenie podstawowe – **tereny aktywności gospodarczej** - nieuciążliwa zabudowa usługowa i przemysłowa o charakterze komercyjnym,

1) dopuszczalne zagospodarowanie uzupełniające:

a) bazy, składy i magazyny,

b) obiekty biurowe,

c) urzędnia komunikacji, miejsca parkingowe,

d) drogi wewnętrzne,

e) urzędnia towarzyszące,

f) zieleń urządzona,

g) lokal mieszkalny służbowy;

h) dopuszcza się inwestycje mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeśli raport sporządzony zgodnie z przepisem szczególnym nie wykaże zagrożeń dla zabudowy sąsiedniej;

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

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14m,

b) dopuszcza się lokalizację wielkokubaturowych obiektów produkcyjnych o nowoczesnej architekturze,

c) dachy obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych i magazynowych winny być dostosowane do wymogów technicznych i technologicznych, dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych,

d) intensywność zabudowy od 5% do 75%,

e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5%.

f) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią,

g) dopuszcza się sytuowanie elementów reklamowych wzdłuż drogi nr 5 (obowiązuje zakaz sytuowania elementów reklamowych wzdłuż drogi KDS),

h) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki inwestycyjnej 3000m²,

3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych i produkcyjnych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

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

5) dla terenów położonych w strefach ograniczeń wysokości od lądowiska/lotniska Wrocław – Szymanów obowiązują ustalenia zawarte w § 8, ust. 8.

9. **P/1** - przeznaczenie podstawowe – **tereny przemysłowe** :

1) dopuszczalne zagospodarowanie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) bazy, składy i magazyny,

c) urzędnia komunikacji, miejsca parkingowe,

d) drogi wewnętrzne,

e) urzędnia towarzyszące,

- f) zieleni urządzona;
 - g) nie dopuszcza się inwestycji uciążliwych,
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12m,
 - b) dachy obiektów produkcyjnych i magazynowych winny być dostosowane do wymogów technicznych i technologicznych, dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych,
 - c) intensywność zabudowy od 40% do 95%,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 2%.
 - e) dopuszcza się lokalizację związanych trwale z terenem obiektów reklamowych;
- 3) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.

10. **ZP/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni urządzonej**, takiej jak parki, ogrody, zieleńce, skwery :

- 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) obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

11. **ZL/(1-9)** – 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).
- 3) obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów wzdłuż przebiegu gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia w pasie 4m (po 2m od osi gazociągu).

12. **WS/(1-20)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny wód** otwartych, płynących (cieki wodne i rowy melioracyjne), 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.

13. **R/(1-18)** – 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.

14. **R/ZLn/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny dolesień** :

- 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej,
 - b) utwardzonych dróg transportu rolnego,
 - c) urządzeń wodnych i melioracyjnych,

15. **E/(1-3)** – 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 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji,
 - b) minimalna wielkość terenu przewidziana 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.

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

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

17. **K/(1-2)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny przepompowni ścieków** :

- 1) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej;

18. **KS/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny obsługi urządzeń komunikacji samochodowej** : parking;

- 1) dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) obowiązuje nawierzchnia utwardzona,
 - b) dopuszcza się ogrodzenie ażurowe lub z żywopłotu, nie przekraczające wysokości 2m,
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w § 8, ust. 2 i 3.

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/(1-2)** - droga o parametrach **drogi ekspresowej** :
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 40m,
 - b) dostępność terenów zainwestowanych, przez drogi klasy o niższych parametrach technicznych , zgodnie z kategoryzacją dróg publicznych;
 - 2) **KDGP/(1-2)** - **droga krajowa nr 5**, o parametrach **drogi głównej ruchu przyspieszonego** :
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimalnie 25m,
 - b) dostępność terenów zainwestowanych, przez drogi klasy o niższych parametrach technicznych , zgodnie z kategoryzacją dróg publicznych,
 - c) dopuszcza się sytuowanie elementów reklamowych 10m od zewnętrznej krawędzi jezdni w terenie zabudowanym i 25m poza terenem zabudowanym;
 - 3) **KDZ/1** – **droga powiatowa nr D1368**, o parametrach **drogi zbiorczej** :
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających = 16-30m,
 - b) dostępność terenów zainwestowanych, przez drogi klasy niższej, zgodnie z kategoryzacją dróg publicznych,
 - c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
 - 4) **KDL/1** – **droga powiatowa nr D1367**, dostępna bez ograniczeń, o parametrach **drogi lokalnej** :
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających = 12-15m,
 - b) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
 - c) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych,
 - 5) **KDD/(1-12)** - **drogi gminne**, dostępne bez ograniczeń, o parametrach **drogi dojazdowej** (publicznej):
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 8-15 m, zgodnie z ewidencją,
 - b) wymagana korekta łuków drogi w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
 - c) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych,
 - 6) **KDW/(1-59)** – **drogi wewnętrzne**, o parametrach **drogi dojazdowej**, dla których obowiązują ustalenia zawarte w pkt 5;
 - 7) **KDPJ/(1-2)** – ciągi pieszo-jezdne, utwardzone, o szerokości w liniach rozgraniczających - min 3,5m;
2. W obrębie skrzyżowań na etapie budowy nowych dróg obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach:
- 1) 5 m x 5 m – na skrzyżowaniach dróg KDL, KDD, KDW, KDPJ;
 - 2) 10 m x 10 m – na skrzyżowaniach dróg KDZ, KDGP.
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 KDL, KDD, KDW i KDPJ;
 - 2) nie mniejszej niż 8m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ;
 - 3) nie mniejszej niż 12m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP;
 - 4) nie mniejszej niż 20m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDS;

- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym transformatorowych stacji kontenerowych;
- 6) dopuszcza się usytuowanie obiektów budowlanych nie będących budynkami w odległości mniejszej niż określone w ust. 1, 2, 3.

4. Nowe dojazdy powstałe z podziałów terenów na działki budowlane nie mogą być węższe niż 5,0 m; jeśli nowy dojazd obsługuje więcej niż 5 działek budowlanych lub obsługuje tereny usług 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.

7. 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 (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 sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego w każdym terenie objętym niniejszym planem.

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

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

- a) dla istniejącego czynnego gazociągu wysokiego ciśnienia gazu ziemnego Dn200 o ciśnieniu 6,3MPa przebiegającego przez obszar objęty planem, obowiązuje w okresie jego eksploatacji strefa kontrolowana w odległości (od osi gazociągu w obie strony): 15,0 m - dla budynków niemieszkalnych, 20,0 m - dla terenów parkingów, 20,0 m - dla budynków mieszkalnych, 25,0 m - dla obiektów zakładów przemysłowych 35,0 m - dla budynków użyteczności publicznej,
- b) lokalizacja obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia w granicach stref kontrolowanych od gazociągu zgodnie z przepisem szczególnym.
- c) w granicach strefy kontrolowanej 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: wyklucza się wszelką zabudowę, obowiązuje wymóg zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu, wyklucza się sadzenie drzew i krzewów w pasie 4m (po 2m od osi gazociągu w obie strony), wyklucza się prowadzenie działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
- d) za zgodne z planem uznaje się: przebudowę istniejącego lub budowę nowego gazociągu – zasięg stref kontrolowanych oraz lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisem szczególnym;

5) elektroenergetyka :

- a) ustala się zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych, z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia,
- b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,
- c) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów do sieci elektroenergetycznej określa odpowiedni operator sieci,
- d) dla linii energetycznych wysokiego napięcia: 110 kV Brzeg Dolny – Pasikurovice oraz 110kV Wołów – Pasikurovice przebiegających przez obszar objęty planem, wyznacza się strefy ochronne rozumiane jako obszary szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego o szerokości 30m (po 15m od osi linii w obu kierunkach),
- e) dla linii energetycznej wysokiego napięcia 2x400KV Czarna – Pasikurovice wyznacza się strefy ochronne rozumiane jako obszary szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego o szerokości 90m (po 45m od osi linii w obu kierunkach),
- f) ustala się strefę wyłączoną z budownictwa o szerokości 10m (po 5m 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 możliwa zgodnie z przepisem szczególnym,
- h) 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);

7) **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;

8) zaopatrzenie w ciepło :

- a) ogrzewanie gazowe, olejowe lub inne z ekologicznych źródeł zasilania, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- b) dopuszcza się ogrzewanie za pomocą urządzeń opartych o uzyskiwanie energii lub ciepła ze źródeł odnawialnych,
- c) dopuszcza się ogrzewanie tradycyjnymi metodami 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 terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

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

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

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

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

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

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

- 1) utrzymanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów lub przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej,
- 2) określa się granicę strefy ochrony biologicznej cieków w odległości 5 m od rowów melioracyjnych – rozumianą ją jako nieprzekraczalną linię zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 3) dla rowów melioracyjnych oznaczonych symbolami: WS/9, WS/10, WS/11, WS/12, WS/15, WS/18, WS/19 granica strefy ochrony biologicznej cieków – rozumiana jako nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jest w odległości 10 m,
- 4) w przypadku realizacji inwestycji na gruntach zdrenowanych wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego zgodnie z przepisem szczególnym;
- 5) wszelkie uszkodzenia systemu drenarskiego w trakcie prowadzenia prac ziemnych, winny być zgłaszane i naprawiane zgodnie z przepisem szczególnym;
- 6) wszelkie działania inwestycyjne w bezpośrednim sąsiedztwie rowów melioracyjnych należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 7) w celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac związanych z regulacją i utrzymaniem urządzeń wodnych, przy rowach melioracyjnych wprowadza się wymóg pozostawienia w terenach inwestycyjnych pasów wolnych od zainwestowania o szerokości 3,0 m (od górnej krawędzi rowu) po obu stronach rowów;
- 8) odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych oraz wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi zgodnie z przepisem szczególnym;
- 9) za zgodne z planem uznaje się zarurowanie oraz przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnymi.

8. Strefy związane z obsługą lądowiska/lotniska 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, kominach, masztach;
- 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 określone w § 5 wysokości obiektów budowlanych można przekraczać do maksymalnych wartości dopuszczalnych;
- 6) wszystkie istniejące obiekty budowlane o wysokości 100m nad poziom terenu 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 "B" ochrony konserwatorskiej** wyznaczona dla historycznego siedliska wsi Ligota Piękna wraz z terenem dawnego zespołu podworskiego, 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, poziomu 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 ceglonym, matowym);
- 12) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie dachowe niż ceramiczne stosować 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 umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;

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

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

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

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

L.p.	Nr stanowiska	Funkcja obiektu	Przynależność chronologiczno-kulturowa
	1/67/78-29	śląd osadnictwa	kultura celtycka z okresu lateńskiego
	2/18/78-28	śląd osadnictwa	IV w. n.e.
	3/19/78-28	osada	okres wczesnego średniowiecza
	4/20/78-28	osada	okres halsztacki i lateński
	5/21/78-28	śląd osadnictwa	okres neolitu
	6/37/78-28	osada	okres wczesnego średniowiecza (faza starsza)

		śląd osadnictwa	okres późnego średniowiecza
	7/36/78-28	śląd osadnictwa	okres późnego średniowiecza
	8/68/77-29	śląd osadnictwa	okres wczesnego średniowiecza
	9/69/77-29	śląd osadnictwa	okres wpływów rzymskich
	10/70/77-29	śląd osadnictwa	okres neolitu
	11/71/77-29	śląd osadnictwa	okres późnego średniowiecza

4. Na całym terenie objętym sporządzeniem planu, z uwagi na domniemanie zawartości relikwów 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 obszary objęte ewidencją :

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.
	Dom mieszkalno-gospodarczy	ul. Na Koloni 81-83	1894 r.
	Dom mieszkalny, dawny spichlerz	ul. Na Koloni 76	1896, ok. 1920 r.
	Dom mieszkalny (d. stróżówka)	ul. Prosta 9	koniec XIX w.
	Dom mieszkalno-gospodarczy	ul. Prosta 23	ok. 1920 r.
	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska 1	ok. 1905 r.
	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska 3	XIX/XX w.
	Kuźnia, obecnie warsztat	ul. Wrocławska 3	koniec XIX w.
	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska 7	początek XIX w.
	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska 8	1920-25 r.
	Dom mieszkalny	ul. Wrocławska 9	ok. 1905 r.

3) obszar historycznego układu ruralistycznego wsi, wpisany 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 9m. Należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia 38°–45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, matową w kolorze ceglącym. Stosować jasne, stonowane kolory elewacji.

Rozdział 6. USTALENIA KOŃCOWE

§ 10. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

- 1) dla działek w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej oznaczonej symbolem MN: minimalnej szerokości frontu działki = 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek = 1000 m²,
- 2) dla działek w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej oznaczonej symbolem MN: minimalnej szerokości frontu działki = 2x16m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek = 1600m² (po 800 m² dla każdego domu),
- 3) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem US i U: minimalnej szerokości frontu działki = 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek = 1000 m²,
- 4) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem MU i MW: minimalnej szerokości frontu działki = 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek = 1200 m²,
- 5) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem U/P: minimalnej szerokości frontu działki = 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 3000 m²,
- 6) kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego = 70° do 110°
- 7) dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym paragrafie w przypadku wydzielenia działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg oraz w przypadku wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi.

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

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy:
M. Ottenbreit