



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 21 października 2014 r.

Poz. 4397

Wykreślone fragmenty zostały  
uchylone wyrokiem WSA we  
Wrocławiu z 9.01.2015 r.  
(sygn. II SA/Wr 754/14),  
prawomocnym od 3.03.2015 r.

### UCHWAŁA NR VI/XXXIX/345/14 RADY GMINY WISZNIA MAŁA

z dnia 22 stycznia 2014 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Rogoź o nazwie MPZP ROGOŹ**

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 VI/VII/62/11 z dnia 20 kwietnia 2011 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Rogoź o nazwie MPZP ROGOŹ, po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WISZNIA MAŁA, zatwierdzonego uchwałą nr V/XXXV/194/09 z dnia 29 grudnia 2009r. **Rada Gminy Wisznia Mała uchwala, co następuje:**

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Rogoź, o nazwie MPZP ROGOŹ.

2. 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 dla terenów położonych w obrębie Rogoź o nazwie MPZP ROGOŹ, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Rogoź nazwie MPZP ROGOŹ inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2. 1.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załączniki graficzny nr 1 do uchwały;

- 4) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
  - 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia;
  - 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, która w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczególnych uchwały;
  - 7) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;
  - 8) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie;
  - 9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przez frontową ścianę budynku. Linię tę przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszenia, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty. Dla terenów, dla których nie została określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach szczególnych;
  - 10) **nieuciążliwych usługach lokalnych** - należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własnego terenu;
  - 11) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania na środowisko oraz konfliktów sąsiedzkich;
  - 12) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane z udziałem jakichkolwiek funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym;
  - 13) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu zajętej przez wszystkie budynki w stanie wykończonym;
  - 14) **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;
  - 15) **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;
  - 16) **drodze wewnętrznej** - należy przez to rozumieć drogę niezaliczoną do żadnej kategorii dróg publicznych: ulice i dojazdy do obiektów a także: place manewrowe, chodniki, dojazdy pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe i parkingi oraz urządzenia służące podczyszczaniu i odprowadzaniu wód deszczowych z terenów komunikacji – realizowane przez inwestorów oraz na ich terenie;
  - 17) **DJP – dużej jednostce przeliczeniowej inwentarza** – należy przez to rozumieć jednostkę liczebności zwierząt hodowlanych w gospodarstwie, wg polskich norm odpowiadającej jednej krowie o masie 500kg.
2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

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

- 1) granica opracowania planu;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole funkcji określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) budynki wpisane do rejestru zabytków;
- 6) obszary wpisane do rejestru zabytków;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 8) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 9) granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego;
- 10) granica dawnego założenia podworskiego;
- 11) lokalizacja stanowisk archeologicznych;
- 12) zasięg powierzchni ograniczających wysokość zabudowy;
- 13) linie sieci energetycznych 110kV wraz ze strefą ochronną;
- 14) linie sieci energetycznych 400kV wraz ze strefą ochronną;
- 15) ciągi ekologiczne wzdłuż cieków wodnych.

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

3. Cały obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w strefach ograniczeń wysokości od lotniska/lądowiska Wrocław – Szymanów, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

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

5. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) obszar objęty planem przeznaczony jest pod:
  - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) UP - tereny usług publicznych,
  - d) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
  - e) ZP/MW/MN - tereny zieleni urządzonej z istniejącą zabudową wielorodzinną i jednorodzinną,
  - f) ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - g) ZL – tereny lasów,
  - h) R – tereny rolnicze,
  - i) WS – tereny wód,
  - j) KDS – drogę klasy ekspresowej,
  - k) KDZ – drogę klasy zbiorczej,
  - l) KDL – drogi klasy lokalnej,
  - m) KDD – drogi klasy dojazdowej,
  - n) KDpj – ciągi pieszo – jezdne,
  - o) KDw – drogi wewnętrzne,
  - p) E – tereny urządzeń elektroenergetycznych,

- q) G – tereny stacji gazowej wysokiego ciśnienia.
- 2) Linie rozgraniczające tereny określone są na rysunku planu.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem**

#### **§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:**

- 1) dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
  - a) zieleń o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) znaki reklamowe i informacyjne,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) ogrodzenia,
- 2) zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
  - a) grodzienia nieruchomości przylegających do cieków i rowów oznaczonych symbolem WS, w odległości mniejszej niż 3,0m od linii brzegu,
  - b) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180,0cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych od frontu;
- 3) dopuszcza się procedurę scalania i podziału przy zachowaniu parametrów działek określonych w §13;
- 4) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego;
- 5) w odległości 10,0m od terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL, obowiązuje strefa ochronna z zakazem lokalizacji zabudowy;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określa §14,
  - b) brak linii zabudowy na rysunku planu oznacza, że lokalizacja budynku jest dowolna, przy zachowaniu wymogów Prawa budowlanego,
  - c) przy wydzielaniu działek mieszkaniowych wzdłuż drogi nakłada się obowiązek zapewniania dojazdów do pól położonych w głębi; tam, gdzie jest to konieczne – o szerokości min. 6,0m.

#### **§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN, zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczonej na rysunku planu symbolem MU oraz zabudowy zagrodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem RM, wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów

środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;

- 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) na całym obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu;
- 5) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami szczególnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MU, zabudowy zagrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolem RM;
- 6) na obszarze objętym planem zlokalizowane są pomniki przyrody, zaliczane do form ochrony przyrody zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) 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;
- 8) na obszarze objętym planem, powierzchnie terenów komunikacji i parkingów należy wyposażać w urządzenia ograniczające możliwość przenikania zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych;
- 9) na terenach zainwestowania ustala się wprowadzenie zieleni wysokiej;
- 10) z racji występowania gleb III klasy bonitacyjnej ustala się maksymalne wykorzystanie części działek budowlanych na cele uprawowo-warzywne oraz minimalizowanie powierzchni utwardzonej działek;
- 11) ustala się ochronę obrzeży zbiorników wodnych i wód płynących:
  - a) określa się granicę strefy ochrony biologicznej cieków w odległości 5,0m od rowów melioracyjnych – należy rozumieć ją jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - b) w przypadku realizacji inwestycji na gruntach zdrenowanych wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego,
  - c) wszelkie uszkodzenia systemu drenarskiego w trakcie prowadzenia prac ziemnych, winny być zgłaszane i naprawiane zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - d) w celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac związanych z regulacją i utrzymaniem urządzeń wodnych, przy rowach melioracyjnych wprowadza się wymóg pozostawienia w terenach inwestycyjnych pasów wolnych od zainwestowania o szerokości 5,0m (od górnej krawędzi rowu) po obu stronach rowów,
  - e) za zgodne z planem uznaje się zarurowanie oraz przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdných.

## **§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Określa się **strefę „B” ochrony konserwatorskiej**, dla historycznego siedliska wsi Rogoź wraz z parkiem wpisanym do rejestru zabytków decyzją nr A/3885/530/W z dnia 31 stycznia 1984r. oraz relikami dawnego założenia podworskiego. W strefie "B" obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować elementy historycznego układu przestrzennego w zakresie: przebiegu dróg i ulic zachowaniem istniejącej kamiennej nawierzchni, przebiegu linii zabudowy, zespołów zabudowy zagrodowej, kompozycji zieleni: parku podworskiego i szpalerów;
- 2) należy poddać restauracji i modernizacji technicznej obiekty o wartościach zabytkowych z zachowaniem ich charakteru: materiałów, gabarytów, detalu;
- 3) należy dostosować nową zabudowę i części rozbudowywane do istniejącej zabudowy historycznej w zakresie: materiałów, gabarytów (wymiary nie mogą przekraczać 25% wymiarów budynków sąsiadujących i poddanych rozbudowie);

- 4) należy stosować w budynkach mieszkalnych maksymalną wysokość 9,0m.;
- 5) należy zachować i odtwarzać budowlane i przyrodnicze elementy krajobrazu historycznego: ogrodzenia, bramy, szpalery;
- 6) należy stosować dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, dopuszcza się lukarny, mansardy, okna połaciowe,
- 7) należy stosować tradycyjny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, matowym), nie dotyczy obiektów historycznych posiadających inne pokrycie;
- 8) należy stosować w budynkach mieszkalnych kąt nachylenia połaci dachowych 38°-45°;
- 9) nie stosować paneli solarnych na dachach;
- 10) należy stosować elewacje tynkowane lub ceglane z elementami kamienia, drewna;
- 11) należy stosować kolory jasne w elewacjach,
- 12) nie należy stosować tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
- 13) nie należy budować ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 14) nie należy lokalizować urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru, w tym urządzeń do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych;
- 15) należy umieszczać tablice informacyjne lub szyldy wyłącznie na obiektach i ogrodzeniach związanych z prowadzoną działalnością;
- 16) zakaz nowej zabudowy w obrębie parku podworskiego;
- 17) w obrębie dawnego założenia podworskiego obowiązuje wymóg działań rewaloryzacyjnych odtworzeniowych, nowa zabudowa jest możliwa wyłącznie w miejscu nie istniejącej historycznej.

2. Określa się **strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych**. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Obiekty i zespoły wpisane do **rejestrów zabytków**, objęte są rygorami prawnymi przepisów szczególnych wynikającymi z ochrony konserwatorskiej, które obowiązują niezależnie od położenia budowli czy innego wpisanego do rejestru zabytków obiektu w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej;

- 1) wpisem do rejestru zabytków na obszarze planu objęto: park - koniec XIX wieku, wpisany do rejestru decyzją nr A/3885/530/W z dnia 31 stycznia 1984r.;
- 2) obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej;
- 3) należy dążyć do pełnej rewaloryzacji zabytków;
- 4) na obszarze parku obowiązują działania rewaloryzacyjne; teren winien pozostać założeniem zielonym; należy zachować istniejący starodrzew; należy lokalizować tu funkcję rekreacyjną; dopuszcza się budowę obiektów małej architektury, miejsc wypoczynku i placów zabaw dla dzieci.

#### **4. Obiekty i obszary objęte ewidencją zabytków**

- 1) dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków obowiązują następujące ustalenia:
  - a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane, tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego,
  - 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 charakter pierwotny,
- f) wskazane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości, jasnych kolorów elewacji od białego do beżu, dachów czerwonych,
- g) elementy zewnętrzne instalacji technicznych projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych z wykluczeniem na zewnątrz budynków paneli solarnych, wiatraków, sieci napowietrznych,
- h) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
- i) należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia 38°-45°, kryte dachówką ceramiczną, matową w kolorze ceglastym.

2) wykaz obiektów wpisanych do ewidencji zabytków:

l.p.	obiekt	adres	rodzaj obiektu
1.	Dom mieszkalny	Nr 6	budynek mieszkalny
2.	Dom mieszkalny	Nr 16	budynek mieszkalny
3.	Dom mieszkalny	Nr 18	budynek mieszkalny
4.	Dom mieszkalny	Nr 27	budynek mieszkalny

3) określa się wpisaną do ewidencji zabytków **strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego**, ustanowioną dla obszarów historycznie ukształtowanej zabudowy wsi, dla której obowiązują następujące wymogi: nowa zabudowa ma nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie skali, bryły, proporcji, detali, kolorystyki i użytych tradycyjnych materiałów budowlanych. Maksymalna wysokość nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 9,0m, usługowej 12,0m. Należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci 38°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, matową w kolorze ceglastym. Stosować jasne, stonowane kolory elewacji.

5. Określa się **stanowiska archeologiczne**, dla których obowiązują właściwe przepisy szczególne oraz dodatkowo następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia obszary stanowisk archeologicznych;
- 3) Wykaz stanowisk archeologicznych - Rogoź Obszar AZP 78-29

l.p	nr stanowiska	określenie	datowanie
1.	stan. nr 1/31	śląd osadnictwa	z epoki kamienia
		śląd osadnictwa	z okresu późnego średniowiecza
2.	stan. nr 2/32	śląd osadnictwa	z okresu późnego średniowiecza

### § 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:

- 1) tereny drogi ekspresowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDS;
- 2) tereny drogi powiatowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 3) tereny dróg gminnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 4) tereny dróg gminnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 5) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolem KDpj;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) w pasie dróg, o których mowa w ust. 1, z wykluczeniem drogi ekspresowej oznaczonej symbolem KDS, określa się możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych.

#### **§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Na terenie opracowania planu występują następujące tereny podlegające ochronie:

- 1) dla istniejącego i projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują wymogi określone w §11 ust. 3 pkt 4;
- 2) dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych obowiązują wymogi określone w §11 ust. 5.
- 3) dla pomników przyrody, zaliczanych do form ochrony przyrody obowiązują wymogi zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### **§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

Obszary związane z obsługą lotniska/lądowiska Wrocław – Szymanów:

- 1) w związku z możliwością występowania uciążliwości hałasowej na całym obszarze objętym planem ustala się stosowanie technologii i materiałów budowlanych przeciwdziałających negatywnemu wpływowi hałasu;
- 2) całkowitą, maksymalną wysokość obiektów budowlanych należy obliczyć odejmując od podanej rzędnej dopuszczalnej całkowitej wysokości, rzędną terenu w najwyższym punkcie na działce; dopuszczalnej wysokości nie mogą przekraczać żadne urządzenia stałe i tymczasowe umieszczone na dachach, kominach, masztach;
- 3) określone w powierzchniach ograniczających maksymalne rzędne będące dopuszczalnymi całkowitymi wysokościami nie oznaczają, że określoną w §14 wysokość obiektów budowlanych można przekraczać do maksymalnych wartości dopuszczalnych;
- 4) wszystkie obiekty budowlane stałe i tymczasowe o wysokości 50 m n.p.t. (nad poziom terenu) i więcej winny być zgłaszane do organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym;
- 5) wszystkie istniejące obiekty budowlane o wysokości 100 m n.p.t. i więcej są przeszkodami lotniczymi i tak jak inne obiekty przekraczające dopuszczalne wysokości wyznaczone powierzchniami ograniczającymi - podlegają zgłoszeniu do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego i wymagają oznakowania znakami przeszkodowymi;
- 6) zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło zerwania ptaków.

#### **§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej.**

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg dróg o klasach:

- 1) ekspresowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: KDS;
- 2) zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDZ;
- 3) lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDL;
- 4) dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDD;
- 5) wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDw;
- 6) ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDpj.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:



- 1) jedno miejsce na mieszkanie;
- 2) jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowej z usługami, lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe.

### **§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią (linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia napowietrzne lub kablowe oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem trafostacji oraz znajdować się w liniach rozgraniczających dróg i ulic lub innych przestrzeni publicznych. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic.

2. Za zgodne z planem uznaje się realizację sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego w każdym terenie objętym planem.

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

#### **1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- a) dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach nie przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- b) dopuszcza się pobór wody z własnych ujęć wodnych, wyłącznie do celów gospodarczych oraz dla zabudowy do czasu realizacji wodociągu;

#### **2) w zakresie kanalizacji sanitarnej :**

- a) określa się docelową obsługę ze zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu jej realizacji dopuszcza się realizację szamb oraz przydomowych oczyszczalni ścieków,
- b) realizacja w liniach rozgraniczających ulic, w pasie jezdni,
- c) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic,

#### **3) w zakresie kanalizacji deszczowej - sieci prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów,**

- a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z przepisami szczególnymi,
- b) zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
- c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników otwartych lub podziemnych;

#### **4) w zakresie zaopatrzenia w gaz :**

a) dla istniejących czynnych gazociągów wysokiego ciśnienia gazu ziemnego, przebiegających przez obszar objęty planem (Wrocław-Obwodnica Północna-PN6,3MPa, DN200, odgałęzienie do stacji Cholewkarska-PN6,3MPa, DN150, odgałęzienie do stacji Rogoź-PN6,3MPa, DN80) obowiązują strefy kontrolowane w odległości (po obu stronach od osi gazociągu):

- 15,0 m - dla budynków niemieszkalnych,
- 20,0 m - dla budynków mieszkalnych,
- 20,0 m - dla terenów parkingów,
- 25,0 m - dla terenów przemysłowych,
- 35,0 m - dla budynków użyteczności publicznej,

b) lokalizacja obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia w granicach stref kontrolowanych od gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z przepisami szczególnymi,

- c) w granicach strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia dla budynków niemieszkalnych (po 15,0m od osi gazociągu), operator sieci uprawniony jest do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągów. Obowiązują następujące ograniczenia:
- wyklucza się wszelką zabudowę,
  - obowiązuje wymóg zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągów,
  - wyklucza się sadzenie drzew i krzewów w pasie 4m (po 2,0m od osi gazociągów),
  - wyklucza się prowadzenie działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągów podczas eksploatacji,
- d) za zgodne z planem uznaje się: przebudowę istniejących lub budowę nowych gazociągów wysokiego ciśnienia wzdłuż istniejących - strefy kontrolowane oraz lokalizacja zabudowy zgodne z przepisami szczególnymi;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię** :
- a) ustala się zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się budowę kontenerowych stacji transformatorowych lub stacji transformatorowych słupowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,
  - c) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów określają warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej,
  - d) przez obszar objęty planem przebiegają linie energetyczne wysokiego napięcia:
    - 110 kV Brzeg Dolny – Pasikowice oraz 110kV Wołów – Pasikowice, dla których wyznacza się strefę ochronną o szerokości 30,0m (po 15,0m od osi linii w obu kierunkach),
    - 2x400KV Czarna – Pasikowice, dla których wyznacza się strefę ochronną o szerokości 90,0m (po 45,0m od osi linii w obu kierunkach),
  - e) ustala się strefę wyłączoną z budownictwa o szerokości 10,0m (po 5,0m od osi linii) od istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia,
  - f) 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); w zakresie **gospodarki odpadami** – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) w zakresie **telekomunikacji** - obsługa poprzez sieci telekomunikacyjne w liniach rozgraniczających dróg;
- 8) obsługa w zakresie **komunikacji elektronicznej** za pomocą urządzeń nadziemnych i sieci podziemnej.

## § 12. Sposoby i terminy tymczasowego urządzenia i użytkowania terenów.

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

## § 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości obowiązuje zachowanie następujących zasad:

- 1) dla działek w zabudowie mieszkaniowej wolno stojącej, oznaczonej symbolem MN: minimalnej szerokości frontu działki - 20,0m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 1000m<sup>2</sup>,
- 2) dla działek w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej, oznaczonej symbolem MN: minimalnej szerokości frontu działki - 2x16m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek -1600m<sup>2</sup>, po 800m<sup>2</sup> dla każdego segmentu,

- 3) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem UP: minimalnej szerokości frontu działki – 20,0m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 1000m<sup>2</sup>,
- 4) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem MU: minimalnej szerokości frontu działki- 20,0m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 1200m<sup>2</sup>,
- 5) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem RM: minimalnej szerokości frontu działki – 20,0m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 1500m<sup>2</sup>,
- 6) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - 70° do 110°

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.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w granicach ich linii rozgraniczających**

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

1. **MN/1-37** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**: wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku) oraz istniejąca zabudowa zagrodowa:

- 1) dopuszczalnymi kierunkami przekształceń zabudowy istniejącej jest modernizacja, remonty i rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) nieuciążliwe usługi stanowiące maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, lokalizowane w części parterowej budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolnostojących,
  - b) nowa zabudowa inwentarska w zabudowie zagrodowej o obsadzie zwierząt do 4DJP,
  - c) zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe i dla prowadzenia działalności usługowej w istniejących budynkach gospodarczych,
  - d) istniejąca zabudowa wielorodzinna,
  - e) urządzenia towarzyszące, za wyjątkiem linii napowietrznych,
  - f) zieleń urządzona wysoka i średnia,
  - g) ogólnodostępne tereny zieleni.
- 3) zabrania się lokalizowania obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego;
- 4) dopuszcza się wolnostojący obiekt usługowy z zakresu: oświata, zdrowie, sport i rekreacja, handel, gastronomia i inne usługi dla ludności;
- 5) powierzchnia zabudowy wolno stojącego obiektu usługowego, o którym mowa w pkt. 4, nie może być większa niż powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem MN/33 dopuszcza się pozostawienie istniejącego budynku wielorodzinnego;
- 7) 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 12,0m, z zastrzeżeniem budynków położonych w strefie „B” oraz w obszarze historycznego układu ruralistycznego, dla których obowiązuje wysokość nie większa niż 9,0m,
  - b) obowiązuje stosowanie w budynkach mieszkalnych i usługowych połaci dachowych o kącie nachylenia do 45°, z zastrzeżeniem budynków położonych w strefie „B” oraz w obszarze historycznego układu ruralistycznego, dla których obowiązuje kąt nachylenia połaci 38°-45°,

- c) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połaci dwu- lub wielospadowe lub płaskie, z zastrzeżeniem budynków położonych w strefie „B” oraz w obszarze historycznego układu ruralistycznego, dla których obowiązują dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym układzie połaci,
  - d) dla dachów spadkowych obowiązuje pokrycie dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym matowym i brązowym oraz grafitowym z zastrzeżeniem budynków położonych w strefie „B” oraz w obszarze historycznego układu ruralistycznego, dla których obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglonym matowym,
  - e) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
  - f) intensywność zabudowy od 5% do 40%,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - h) ~~minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki mieszkaniowej 1000m<sup>2</sup>, a w zabudowie bliźniaczej 1600m<sup>2</sup>, po 800 m<sup>2</sup> dla każdego segmentu;~~
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów: nie mniej niż dwa miejsca postojowe wliczając miejsce w garażu, a w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących dla użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach: jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe;
- 9) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej oznaczonych na rysunku planu obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w §6;
- 10) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w §15.

## 2. RM/1-5 -przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej,

- 1) przeznaczenie uzupełniające:
- a) usługi nieuciążliwe stanowiące maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego,
  - b) urządzenia towarzyszące,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii napowietrznych;
- 2) zabrania się lokalizowania obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych, zgodnie przepisami szczególnymi, do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwość dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego.
- 3) 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 12,0m,
  - b) obowiązują stosowanie w budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30°-45°,
  - c) obowiązują dachy kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym matowym, brązowym lub grafitowym z zastrzeżeniem budynków położonych w strefie „B” oraz w obszarze historycznego układu ruralistycznego, dla których obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglonym matowym,
  - d) intensywność zabudowy od 5% do 40%,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów: nie mniej niż dwa miejsca postojowe wliczając miejsce w garażu, a w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących dla użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach: jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe;
- 5) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w §15.

**3. ZP/MW/MN/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej z istniejącą zabudową wielorodzinną i jednorodziną :**

- 1) dopuszczalnymi kierunkami przekształceń istniejącej zabudowy jest modernizacja i remonty, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi wbudowane, spełniające wymogi przepisów szczególnych,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej, obowiązuje prowadzenie działalności odtworzeniowej i rewaloryzacyjnej;
  - a) sieci uzbrojenia podziemnego należy prowadzić skrajem terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - b) uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego,
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych,
- 5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania istniejącej zabudowy i urządzania terenu:
  - a) należy stosować dachy o symetrycznych układach połaci dachowych (dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglonym matowym, o kącie nachylenia połaci dachowej 35°- 45°.
  - b) intensywność zabudowy od 5% do 30%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki,
- 6) dodatkowo obowiązują ustalenia zawarte w § 6;
- 7) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w §15.

**4. MU/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,**

- 1) dopuszczalnymi kierunkami przekształceń zabudowy istniejącej jest modernizacja, remonty i rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi wbudowane nieuciążliwe,
  - b) produkcja nieuciążliwa,
  - c) urządzenia towarzyszące,
  - d) zieleni urządzona,
- 3) zabrania się lokalizowania obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych, zgodnie z przepisami szczególnymi, do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwość dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego;
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) wysokość noworealizowanej zabudowy nie może przekraczać wysokości dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12,0m.
  - b) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w kolorze ceglonym matowym, o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°,
  - c) intensywność zabudowy od 5% do 80%,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni działki;

5) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów: nie mniej niż dwa miejsca postojowe wliczając miejsce w garażu, a dla usług w ilościach: jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe;

6) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w §15.

#### 5. **UP/1-2** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług publicznych i innych,**

1) dopuszczalne kierunki przekształceń: modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, możliwość lokalizacji nowych obiektów,

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

a) nowa zabudowa wyłącznie odtworzeniowa – w miejscach zabudowy historycznej,

b) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 12,0m,

c) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połączeń (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglonym matowym,

d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połączeń dachowych o spadkach 35°-45°,

e) w obiektach usługowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi,

f) intensywność zabudowy od 5% do 80%,

g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10%,

h) ~~minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 1000m<sup>2</sup>,~~

i) dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

3) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów: nie mniej niż jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe.

4) dodatkowo obowiązują ustalenia zawarte w § 6;

5) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zawarte są w § 15.

6. **ZP/1-2** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni urządzonej**, takiej jak parki, ogrody, zieleńce, skwery.

1) uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nienaruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego;

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

#### 7. **ZL/1-2** – przeznaczenie podstawowe – **tereny lasów,**

1) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;

2) dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno – wypoczynkowo - sportowe (ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe).

#### 8. **WS/1-12** – przeznaczenie podstawowe – **tereny wód** otwartych, płynących i stawów rekreacyjnych

1) dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych urządzeń wodnych zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### 9. **R/2-15** – przeznaczenie podstawowe – **tereny rolnicze,**

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.

10. **R/1, R/16, R/17, R/18, R/19** –przeznaczenie podstawowe – **tereny rolnicze**,

## 1) dopuszcza się lokalizację:

- a) zabudowy zagrodowej: ~~budynek mieszkalny i do dwóch budynków gospodarczych~~,
- b) napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, w tym: sieci, stacji transformatorowych, masztów telekomunikacyjnych, urządzeń związanych z oczyszczaniem ścieków,
- c) 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,
- 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 budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej do 9,5m, dach dwuspadowy, dopuszcza się lukarny, kąt nachylenia połaci dachowych 15°-45°,
- b) wysokość budynku gospodarczego do 7,0m, dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowych 15°-20°, dopuszcza się dach płaski,
- c) intensywność zabudowy od 5% do 30%,
- d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20%;

## 3) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów - nie mniej niż dwa miejsca postojowe na działce, w tym jedno w garażu;

## 4) ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 15. Dopuszcza się zabudowę w odległości 5m od drogi wewnętrznej (nie oznaczonej na rysunku planu).

11. **E/1** przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń elektroenergetycznych** – urządzenia elektroenergetyczne na wydzielonych działkach.

## 1) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej;

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

- a) dla nowych stacji transformatorowych określa się ich maksymalną wysokość do 9,0m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji,
- b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w odległości do 1,5m od granic działki pod warunkiem, że stacja posiada ściany oddzielenia przeciwpożarowego,
- c) dla urządzeń elektroenergetycznych wprowadza się następujące zasady: ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

12. **G/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny stacji gazowej wysokiego ciśnienia** – stacja redukcyjna gazu na działce wydzielonej – realizacja i użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

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

**1) KDS/1 – droga klasy ekspresowej:**

- a) teren przeznaczony pod drogę ekspresową S-5, oznaczony symbolem KDS,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min.40,0m,
- c) dostępność terenów zainwestowanych, przez drogi klasy o niższych parametrach technicznych, zgodnie z kategoryzacją dróg publicznych;

**2) KDZ/1 – droga klasy zbiorczej** (droga powiatowa nr 1369), dostępna bez ograniczeń:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 20,0m,
- b) dostępność terenów zainwestowanych, przez drogi klasy niższej, zgodnie z kategoryzacją dróg publicznych,
- c) dopuszcza się budowę ciągów pieszo-rowerowych wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
- d) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
- e) obsługa komunikacji obszarów przyległych poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy,
- f) lokalizacja nowych skrzyżowań i zjazdów zgodnie z przepisami szczególnymi;

**3) KDL/1-4 – droga klasy lokalnej** (droga gminna), dostępna bez ograniczeń:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 12,0m,
- b) dopuszcza się budowę ciągów pieszo-rowerowych wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
- c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
- d) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych;

**4) KDD/1-2 - droga klasy dojazdowej** (droga gminna), dostępna bez ograniczeń:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 8,0m,
- b) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
- c) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego;

**5) KDW/1-10 – drogi wewnętrzne**, o parametrach **drogi dojazdowej**, obowiązują ustalenia zawarte w pkt 4, lit. a-c;

**6) KDpj/1- 4 – ciągi pieszo-jezdne**, wśród zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej, utwardzone - szerokość w liniach rozgraniczających min 6,0m;

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 wewnętrznych, KDpj, KDD, KDw;
- 2) 10,0m x 10,0m – na skrzyżowaniach dróg niższych klas z drogą KDL i KDZ.

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

- 1) Nie mniejszej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL, KDD, KDpj i KDw;



- 2) Nie mniejszej niż 8m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ;
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Ustala się obsługę projektowanych terenów z istniejącej i nowoprojektowanej sieci drogowej z wyłączeniem drogi ekspresowej KDS.
5. Nowe dojazdy powstałe z wtórnych podziałów terenów na działki budowlane nie mogą być węższe niż 5,0m; jeśli nowy dojazd obsługuje więcej niż pięć działek budowlanych musi być ulicą wewnętrzną o minimalnej szerokości 8,0m.
6. Dopuszcza się przeprowadzanie liniowej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami szczególnymi.
7. Dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu z wyłączeniem drogi ekspresowej KDS.
8. W liniach rozgraniczających dróg i ulic wysokość słupów oświetleniowych uzależniona jest od zasięgu wyznaczonych powierzchni ograniczających wysokość zabudowy: w oznaczonej powierzchni przejściowej bocznej, wysokość słupów oświetleniowych (obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza) zgodnie z § 9.

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

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 pozostałych terenów – 30%.

**Rozdział 5.  
Przepisy końcowe**

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wisznia Mała.

**§ 18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:  
*M. Ottenbreit*