

2342

**UCHWAŁA NR V/XXXVII/204/10
RADY GMINY WISZNIA MAŁA**

z dnia 28 kwietnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Kryniczno i Malin – MPZP KRYNICZNO – POŁUDNIE

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały nr V/VI/46/07 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 20 czerwca 2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Kryniczno i Malin, po stwierdzeniu zgodności ustaleń projektu planu z zapisem Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wisznia Mała (uchwała nr V/XXXV/194/09 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 29 grudnia 2009 r.), Rada Gminy Wisznia Mała uchwala, co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Kryniczno, obejmujący ponadto fragment obrębu Malin, w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do uchwały – zwany dalej w skrócie MPZP KRYNICZNO – POŁUDNIE.

§ 2. Ustalenia planu wyrażone są w postaci:

1. Rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącego załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, obowiązującego w zakresie:

- 1) granic obszaru objętego planem,
- 2) funkcji terenów,
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach,
- 4) granic stref oddziaływania napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia,
- 5) granic stref ochronnych od gazociągu wysokiego ciśnienia,
- 6) obowiązujących linii zabudowy,
- 7) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 8) granicy strefy ochronnej od cmentarza,
- 9) zasięgu wyznaczonej powierzchni ograniczającej całkowitą wysokość zabudowy,
- 10) lokalizacji zabytków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- 11) lokalizacji stanowisk archeologicznych,
- 12) granicy strefy ochrony zabytków archeologicznych,
- 13) granicy strefy od cmentarza,
- 14) zasięgu ekosystemów wzdłuż cieków wodnych,
- 15) granic terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

2. Zasad zagospodarowania terenów określonych w rozdziale II niniejszej uchwały;

3. Zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały;

4. Zasad ochrony środowiska określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały;

5. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określonych w rozdziale V niniejszej uchwały;

6. Wysokości opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości określonych w rozdziale VI niniejszej uchwały.

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

1. Planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Kryniczno i Malin zwany, MPZP KRYNICZNO – POŁUDNIE, o którym mowa w § 1 uchwały;

2. Rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000 stanowiący integralną część niniejszej uchwały;

3. Terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejną cyfrą i symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;

4. Funkcji terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu;

5. Funkcji wiodącej terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie większej niż 50% powierzchni działki lub większej niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce;

6. Obiektach pomocniczych – należy przez to rozumieć garaże, budynki gospodarcze oraz wiaty;

7. Obiektach infrastruktury towarzyszącej – należy przez to rozumieć obiekty małej architektury, przyłącza infrastruktury technicznej oraz niezbędne urządzenia budowlane;

8. Całkowitej wysokości budynków – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od powierzchni gruntu do najwyższej kalenicy dachu a na terenach objętych zasięgiem wyznaczonych powierzchni ograniczających wysokość zabudowy do całkowitej wysokości budynku zalicza się również urządzenia na dachu takie jak np.: kominy, wentylatory, anteny, reklamy itp.;

9. Ilości kondygnacji – należy przez to rozumieć ilość kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

10. Powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami w obrysie ścian zewnętrznych;

11. 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;

12. 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, gzymśów, dachów nad wejściem;

13. Gabarytach kolidujących z krajobrazem – należy przez to rozumieć gabaryty obiektu, którego wysokość i szerokość lub długość w rzucie poziomym przekracza w sposób wyraźny – o 50% rozmiary sąsiadującej zabudowy, (nie dotyczy wież kościelnych i masztów telefonii bezprzewodowej);

14. Nieuciążliwej zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć inwestycje, dla których (sporządzony zgodnie z wymogami stosownych przepisów o ochronie środowiska) raport nie stwierdza zagrożeń środowiskowych dla sąsiadującej zabudowy;

15. Komunikacji wewnętrznej – należy przez to rozumieć wydzielanie i realizację ulic wewnętrznych i dojazdów do obiektów a także: placów manewrowych, chodników, dojazdów pieszo-jezdnych, ścieżek rowerowych i parkingów oraz urządzeń służących podczyszczaniu i odprowadzaniu wód deszczowych z terenów komunikacji – realizowanych staraniem i na koszt inwestora lub inwestorów oraz na ich terenie;

16. Nieuciążliwych usługach w zabudowie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć usługi nie powodujące żadnego dyskomfortu dla mieszkańców: nie emitujące hałasu, pyłów, gazów i uciążliwych zapachów: biura, usługi kultury, handel, gastronomia bez lokali tanecznych, naprawa sprzętu RTV i AGD, inne naprawy za wyjątkiem napraw samochodów, usługi krawieckie, dziewiarskie, kosmetyczne, gabinety lekarskie, pracownie projektowe, pokoje noclegowe do wynajęcia, i inne nie wymagające parkingów dla ilości większej niż 5 pojazdów;

17. Obiektach, urządzeniach i sieci infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć drogi i ulice wewnętrzne, miejsca parkingowe, przyłącza pod i nadziemne do sieci w ulicach, studnie, przepompownie, zbiorniki podziemne, odstojniki, transformacje i inne, bez stacji telefonii bezprzewodowej;

18. Zorganizowanej działalności inwestycyjnej – należy przez to rozumieć inwestycje obejmujące cały teren (obszar ograniczony na rysunku planu granicą terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej) i polegające na kompleksowym uzbrojeniu terenu, wyprzedzającym inwestowanie, staraniem i na koszt inwestora lub inwestorów co najmniej w drogi wewnętrzne, energię elektryczną, wodę i odprowadzenie ścieków, i następnie na podziale terenu na działki budowlane. Scalenie terenów nie jest obowiązkowe ale dopuszczone w miarę potrzeby;

19. Architekturze współczesnej – należy przez to rozumieć rodzaj architektury zgodny ze współcześnie stosowanymi formami, wykończeniem, detalem, materiałami budowlanymi, i który nie nawiązuje do architektury tradycyjnej;

20. Architekturze nawiązującej do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej – należy przez to rozumieć rodzaj architektury regionalnej charakterystycznej dla Dolnego Śląska: budynki murowane o kształcie rzutu prostokątnym, tynkowane lub ceglane, częste obramienia otworów, widoczne elementy konstrukcji drewnianej, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 38–45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze od ceglatego do brązowego, stolarka biała, osadzona w murze z węgarkiem, ganki i werandy drewniane, kolory ścian od bieli, poprzez żółć do beżów i odcieni kremowych;

21. Architekturze tradycyjnej – należy przez to rozumieć rodzaj architektury współcześnie realizowanej w zabudowie mieszkaniowej lub usługowej, nawiązującej w niektórych elementach do zabudowy historycznej: budynki murowane, tynkowane lub ceglane z widocznymi elementami drewnianymi konstrukcji, okładzinami z kamienia lub drewna, dachy spadkowe o jednakowych nachyleniach połaci, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze od ceglatego do brązowego;

22. Powierzchniach ograniczających wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć obszary położone w wyznaczonych dla lądowiska Wrocław-Szymanów powierzchniach, w których obowiązują ograniczenia w wysokości obiektów budowlanych oraz drzew, w tym obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza takich jak: linie i słupy energetyczne, oświetleniowe, anteny, maszty wolnostojące, kominy, reklamy itp.;

23. Zabudowie, budynkach lub obiektach istniejących – należy przez to rozumieć tereny zabudowane, budynki lub obiekty istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;

24. Zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć realizację jednego budynku mieszkalnego: wolno stojącego, bliźniaczego i szeregowego na jednej działce. Każdy z segmentów mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej winien być zlokalizowany na odrębnej działce budowlanej.

Rozdział 2

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 4. Ustalenia ogólne w zakresie zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Ustala się tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami składającymi się z oznaczeń literowych i cyfrowych.

2. Oznaczenie cyfrowe oznacza kolejną liczbę porządkową terenu o danej funkcji.

3. Oznaczenie literowe umieszczone za oznaczeniem cyfrowym oznacza funkcję terenu.

4. Ustala się następujące funkcje terenu:

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej;
 - 3) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 4) U/MN – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
 - 5) U – tereny usług;
 - 6) UO – tereny usług oświaty;
 - 7) UK – tereny usług kultury;
 - 8) US – tereny sportu i rekreacji;
 - 9) US/MN – tereny sportu i rekreacji z zabudową mieszkaniową;
 - 10) US/UZ – tereny sportu i rekreacji i usługi zdrowia i opieki;
 - 11) U/P – tereny aktywności gospodarczej;
 - 12) P – tereny przemysłu;
 - 13) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
 - 14) ZP – tereny zieleni parkowej;
 - 15) ZL – tereny zieleni leśnej;
 - 16) TE – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – energetyka;
 - 17) TW – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę;
 - 18) TG – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – gazownictwo;
 - 19) WP – tereny wód otwartych płynących;
 - 20) WS – tereny wód otwartych stojących;
 - 21) R – tereny rolnicze;
 - 22) R(U/P) – tereny rolnicze – rezerwa dla aktywności gospodarczej;
 - 23) KS – tereny urządzeń obsługi komunikacji drogowej – parkingi;
 - 24) KDGP, KDZ, KDL, KDD – tereny publicznej komunikacji drogowej;
 - 25) KPJ – tereny publicznej i wewnętrznej komunikacji pieszo-jezdnej;
 - 26) KDW – tereny wewnętrznej komunikacji drogowej;
 - 27) KDR – tereny komunikacji rolniczej.
5. W granicach planu obowiązują następujące ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania terenów:
- 1) Wskazana w zapisie uchwały i na rysunku planu funkcja wiodąca terenu może być uzupełniona o inną, nie wskazaną w § 5 i niekolidującą z funkcją wiodącą, na powierzchni działki nie większej niż 20% całości. Dotyczy wyłącznie: zieleni, usług sportu i rekreacji, handlu detalicznego, usług kultury, usług oświaty i zdrowia. Nie dotyczy wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej na terenach, w których jej realizacja nie jest wymieniona w ustaleniach planu;
 - 2) Za zgodną z planem uznaje się przebudowę dachów płaskich na spadkowe zgodne z ustaleniami dla danego terenu;
 - 3) Dopuszcza się przebudowę istniejących budynków zgodnie z ich gabarytem i kształtem istniejącym;
 - 4) Określone w § 5 uchwały ustalenia dotyczące kąta nachylenia połaci dachowych odnoszą się do głównych połaci dachowych w nowych budynkach i obowiązują na co najmniej 60% powierzchni rzutu całego budynku w obrysie ścian zewnętrznych. Pozostałe 40% powierzchni rzutu budynku może być przekryte w inny sposób, bez zachowania określonego kąta nachylenia. Ustalenia dotyczące kąta nachylenia połaci dachowych nie dotyczą budynków pomocniczych oraz rozbudowywanych części istniejących budynków o kątach nachylenia dachów nie zgodnych z określonymi w uchwale;
 - 5) Za zgodną z planem uznaje się realizację w dachach budynków mieszkalnych i usługowych: naczółków, lukarn, wykuszów dachowych – facjatek, okien połaciowych;
 - 6) Obowiązuje zakaz lokalizowania budynków i urządzeń o gabarytach kolidujących z krajobrazem;
 - 7) Obowiązuje kolorystyka ścian w barwach jasnych od bieli, poprzez żółć do beżów i odcieni kremowych i jasnych brązów, jasnych zieleni; zakaz używania kolorów: czarnych, fioletowych, pomarańczowych, czerwonych, niebieskich i zielonych;
 - 8) Dla nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących położonych w obrębie obszarów zainwestowanych, obowiązują, określone na rysunku planu obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości min.6,0 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami: KDGP, KDZ, KDL, KDD, chyba, że na rysunku planu oznaczono inaczej;
 - 9) Za zgodą zarządcy drogi, dopuszcza się usytuowanie obiektów budowlanych nie będących budynkami w odległości mniejszej niż określone w pkt 8;
 - 10) Brak określonych linii zabudowy oznacza realizację zgodnie z wymogami prawa budowlanego;
 - 11) Obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 12) Nowe dojazdy do działek powstałe z wtórnych podziałów terenów na działki budowlane nie mogą być węższe niż 5,0 m; jeśli nowy dojazd obsługuje więcej niż 5 działek budowlanych musi być ulicą wewnętrzną o minimalnej szerokości 8,0 m;
 - 13) Istniejące budynki lub ich części położone w liniach rozgraniczających dróg i ulic mogą być remontowane i przebudowywane za zgodą zarządcy drogi, ich rozbudowa lub odbudowa muszą uwzględniać ustalenia dla danego terenu zawarte w § 5;
 - 14) Określone w planie minimalne powierzchnie wydzielanych działek, nie dotyczą działek przeznaczonych na realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji;
 - 15) Wydzielanie terenów pod poszerzenie istniejących dróg i ulic może następować stopniowo i na terenach zainwestowanych dopuszcza

- się miejscowe, czasowe, zawężenie szerokości dróg i ulic w liniach rozgraniczających do czasu uzyskania możliwości przejęcia nieruchomości na ten cel. Nie dotyczy terenów nie za-inwestowanych i wolnych od urządzeń i obiektów istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 16) Za zgodne z planem uznaje się prowadzenie działalności w zakresie agroturystyki na terenach zabudowy związanych z działalnością rolniczą;
 - 17) Za zgodne z planem uznaje się przeznaczenie gruntów rolnych dla celów związanych z prowadzeniem produkcji rybackiej;
 - 18) Za zgodne z planem uznaje się wprowadzenie na całym obszarze objętym planem zieleni wysokiej i średniej;
 - 19) Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz stosowania okładzin ścian zewnętrznych z tworzywa sztucznego oraz zakaz ogrodzeń pełnych i betonowych prefabrykowanych;
 - 20) Określone w niniejszej uchwale zasady podziału terenów na działki budowlane dotyczą wyłącznie podziałów innych niż określone na rysunku planu;
 - 21) Przy podziale terenów obowiązuje pozostawienie dojazdów do pól położonych w głębi działki wszędzie, gdzie jest to konieczne. Dojazd do pola winien mieć min. 6m szerokości;
 - 22) ~~Ustalenia dotyczące wysokości budynków, ich kształtowania oraz położenia na działce nie dotyczą budynków istniejących i budynków, dla których wydane decyzje o warunkach zabudowy lub decyzje o pozwoleniu na budowę przed wejściem w życie niniejszego planu.~~
 - 23) W związku z możliwością zwiększenia odpływu powierzchniowego wód opadowych związanego ze zmianą sposobu zagospodarowania, należy przewidzieć konieczność zwiększenia przepustowości rowów melioracyjnych;
 - 24) Na całym obszarze objętym planem, położonym w zasięgu wyznaczonych powierzchni ograniczających wysokość zabudowy obowiązują rzędne podane w metrach nad poziom morza. Granice zasięgów i rzędne oznaczone na rysunku planu;
 - 25) Całkowita wysokość obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza: masztów, słupów oświetleniowych, kominów itp. ma mieć wysokość obniżoną o 10,0 m w stosunku do określonej na rysunku i w tekście uchwały dopuszczalnej całkowitej wysokości;
 - 26) Na terenie położonym w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 5 (do 100 m od krawędzi jezdni) należy stosować technologie i materiały budowlane przeciwdziałające negatywnemu wpływowi hałasu w związku z możliwością występowania uciążliwości akustycznej.
- § 5.** Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
 - 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto: lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejące budynki bez zmian w wystroju zewnętrznym elewacji,
 - b) dopuszcza się przebudowę wewnątrz budynku,
 - c) powierzchnia zabudowy max. 60% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna min. 5% powierzchni działki.
 2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 43MN, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny: 4MN, 5MN, 6MN, 7MN; 12MN, 14MN; 22MN, 24MN, 26MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN 35MN, 36MN w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) utrzymanie istniejącej i lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej bez rozbudowy obiektów hodowlanych w celu zwiększania obsady zwierząt inwentarskich,
 - c) lokalizację obiektów pomocniczych,
 - d) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
 - 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację nieuciążliwych usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych,
 - b) lokalizację obiektów usługowych nieuciążliwych, jako towarzyszących, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej powierzchni zabudowy pod budynkami mieszkalnymi (nie dotyczy przedszkola),
 - c) prowadzenie działalności gospodarczej nieuciążliwej w istniejących budynkach gospodarczych,
 - d) lokalizację usług oświaty i sportu – na terenie 7MN, na działce sąsiadującej z terenem szkoły,
 - e) przekształcenie budynków gospodarczych w obiekty mieszkaniowe i usługowe,
 - f) przekształcenie zabudowy zagrodowej w jednorodzinną,

- g) lokalizację przedszkola jako usługi samodzielnej lub w połączeniu z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
- h) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- zabudowa mieszkaniowa wyłącznie wolno stojąca lub bliźniacza,
 - w terenie 43MN jeden dom mieszkalny,
 - architektura nawiązująca do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej, zgodnie z § 3, ust. 20,
 - w terenach 18MN, 19MN, 36MN do 43MN architektura tradycyjna, zgodnie z § 3, ust. 21,
 - budynki mieszkalne dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe,
 - całkowita wysokość budynków mieszkalnych i usługowych max. 12,0 m,
 - całkowita wysokość obiektów pomocniczych max. 7,0 m,
 - powierzchnia zabudowy max. 30% powierzchni działki,
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki;
 - powierzchnia usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych max. 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego (nie dotyczy przedszkola).
- 5) Obowiązuje podział na działki budowlane zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się korektę podziału i wtórne podziały działek przy zachowaniu dla nowych działek frontu działki o szerokości min. 21 m i powierzchni działki nie mniejszej niż 1000 m²; dla działek bliźniaczych front działki o szerokości min. 16 m i powierzchni działki nie mniejszej niż 800 m²; na terenie 1MN i 2MN przy podziale obowiązuje pozostawienie dojazdów do terenów rolniczych o szerokości min. 6,0 m.
3. ~~Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U, dla których obowiązują następujące ustalenia:~~
- ~~Funkcja wiodąca terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,~~
 - ~~Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:~~
 - ~~lokalizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej,~~
 - ~~przekształcenie budynków mieszkalnych i gospodarczych w obiekty usługowe,~~
 - ~~przekształcenie zabudowy zagrodowej w usługową,~~
 - ~~zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,~~
 - ~~zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej bez rozbudowy obiektów hodowlanych w celu zwiększenia obsady zwierząt inwentarskich,~~
 - ~~zachowanie i lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej dla obsługi mieszkańców~~
- ~~handel, gastronomia, stacje obsługi samochodów,~~
- ~~lokalizację obiektów pomocniczych,~~
 - ~~lokalizację przedszkola jako usługi samodzielnej lub w połączeniu z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,~~
 - ~~rezygnację z realizacji budynków mieszkalnych,~~
 - ~~lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;~~
- 3) ~~Za zgodną z planem uznaje się ponadto lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,~~
- 4) ~~Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:~~
- ~~architektura nawiązująca do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej, zgodnie z § 3, ust. 20,~~
 - ~~nowe obiekty usługowe o powierzchni zabudowy max. 200 m²,~~
 - ~~budynki do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,~~
 - ~~całkowita wysokość budynków mieszkalnych i usługowych max. 12,0 m,~~
 - ~~całkowita wysokość obiektów pomocniczych max. 7,0 m,~~
 - ~~powierzchnia zabudowy max. 50% powierzchni działki,~~
 - ~~powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki,~~
- 5) ~~Dopuszcza się podział na działki przy zachowaniu dla nowych działek frontu działki o szerokości min. 24,0 m i powierzchni działki nie mniejszej niż 1200 m².~~
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 4MN/U do 7MN/U, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- Funkcja wiodąca terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenach przylegających do trasy drogi krajowej nr 5;
 - Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - przekształcenie budynków mieszkalnych i gospodarczych w obiekty usługowe,
 - przekształcenie zabudowy zagrodowej w usługową,
 - zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,
 - zachowanie i lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej dla obsługi mieszkańców i podróżnych: handel, gastronomia, usługi hotelarskie-zajazdy, stacje obsługi samochodów bez lakiernictwa i blacharstwa,
 - prowadzenie działalności usługowej w budynkach gospodarczych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
 - lokalizację usług oświaty i sportu – na terenie 4MN/U, na działce sąsiadującej z terenem szkoły,
 - lokalizację obiektów pomocniczych,
 - wyklucza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem remontów

- i przebudowy obiektów istniejących w dniu wejścia w życie planu,
- i) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) architektura nawiązująca do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej, zgodnie z § 3, ust. 20, lub tradycyjna, zgodnie z § 3, ust. 21,
 - b) nowe obiekty usługowe o powierzchni zabudowy max. 200 m²,
 - c) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów w formie hal bez otworów okiennych,
 - d) budynki usługowe do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - e) całkowita wysokość budynków mieszkalnych max. 12,0 m,
 - f) całkowita wysokość obiektów pomocniczych max. 7,0 m,
 - g) elewacje frontowe 0 od strony drogi krajowej,
 - h) obsługa komunikacyjna wyłącznie poprzez istniejące wjazdy na działki,
 - i) powierzchnia zabudowy max. 40% powierzchni działki,
 - j) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki;
 - 5) Obowiązuje podział na działki budowlane przy zachowaniu dla nowych działek frontu działki o szerokości min. 24 m i powierzchni działki nie mniejszej niż 1200 m².
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U/MN do 5U/MN, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) zachowanie i lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej,
 - b) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako towarzyszącej zabudowie usługowej,
 - d) przekształcenie budynków mieszkalnych i gospodarczych w obiekty usługowe,
 - e) przekształcenie zabudowy zagrodowej w usługową,
 - f) prowadzenie działalności usługowej w budynkach gospodarczych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
 - g) lokalizację obiektów pomocniczych,
 - h) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
 - 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) architektura nawiązująca do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej, zgodnie z § 3, ust. 20,
 - b) nowe obiekty usługowe o powierzchni zabudowy max. 200 m²,
 - c) budynki do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, o wysokości max. 12,0 m,
 - d) wysokość obiektów pomocniczych max. 7,0 m,
 - e) powierzchnia zabudowy max. 40% powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki;
 - 5) Dopuszcza się podział na działki przy zachowaniu dla nowych działek frontu działki o szerokości min. 24 m i powierzchni działki nie mniejszej niż 1200 m².
6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 1US/MN, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny usług sportu i rekreacji z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
 - 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację urządzeń i obiektów służących uprawianiu sportu i rekreacji na zasadach komercyjnych: sal, boisk, kortów, placów zabaw wraz z infrastrukturą towarzyszącą itp., dopuszcza się zabudowę mieszkaniową dla prowadzącego działalność usługową;
 - 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację budynku lub obiektu usługowego o funkcji sportowo-rekreacyjnej – siłownia, sala treningowa, sauna,
 - b) lokalizację budynku usługowo-mieszkalnego,
 - c) lokalizację budynku mieszkalnego i obiektu służącego funkcji sportowo-rekreacyjnej,
 - d) lokalizację przekrycia lekkiego nie będącego budynkiem np. balonowego lub namiotowego,
 - e) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) architektura nawiązująca do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej, zgodnie z § 3, ust. 20;
 - b) dopuszcza się formy współczesne dla obiektów nie będących budynkami,
 - c) budynek usługowo-mieszkalny do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, o wysokości max. 12,0 m,
 - d) całkowita wysokość budynków pomocniczych max. 8,0 m,
 - e) powierzchnia zabudowy max. 40% powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki,
 - 5) Nie przewiduje się podziału terenu.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U do 7U, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny usług;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym: handel, gastronomia, warsztaty naprawcze, obsługa podróżnych: zajazd, hotel i inne,
 - b) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych,
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej,
 - d) wyklucza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się mieszkanie wyłącznie dla właściciela lub osoby prowadzącej działalność;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obiekty usługowe o powierzchni zabudowy max. 400 m²,
 - b) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów w formie hal – bez otworów okiennych,
 - c) architektura nawiązująca do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej, zgodnie z § 3, ust. 20,
 - d) na terenie 1U obowiązuje nawiązanie architekturą i gabarytami do istniejącego obiektu dawnej szkoły,
 - e) wysokość nowych budynków usługowych max. 12,0 m, (nie dotyczy 1U),
 - f) wysokość obiektów pomocniczych max. 7,0 m,
 - g) powierzchnia zabudowy max. 50% powierzchni działki,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki;
- 5) Obowiązuje podział na działki budowlane zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się korektę podziału i wtórne podziały działek przy zachowaniu dla nowych działek frontu działki o szerokości min. 24 m i powierzchni działki nie mniejszej niż 1200 m².

8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1UO, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny usług oświaty;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) zachowanie istniejącej i lokalizację nowej zabudowy usługowej: szkoły, przedszkola,
 - b) lokalizację obiektów pomocniczych,
 - c) lokalizację obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,
 - d) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto: lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) architektura nowych obiektów nawiązująca do architektury istniejącej szkoły,
- b) budynki tynkowane, dopuszcza się wykończenia z cegły licowej,
- c) całkowita wysokość obiektów pomocniczych max. 8,0 m,
- d) obowiązuje pokrycie budynków dachówką ceramiczną,
- e) powierzchnia zabudowy max. 70% powierzchni działki,
- f) powierzchnia biologicznie czynna min. 10% powierzchni działki.

9. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 1UK, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: teren usług kultury;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację obiektów kultury: świetlicy, klubu,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) architektura nawiązująca do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej, zgodnie z § 3, ust. 20,
 - b) całkowita wysokość max. 10,0 m.

10. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 1US, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację urządzeń i obiektów służących uprawianiu sportu i rekreacji na zasadach komercyjnych: boisk, kortów, placów zabaw wraz z infrastrukturą towarzyszącą itp.;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację budynku szatni,
 - b) lokalizację budynku zaplecza socjalnego,
 - c) lokalizację przekrycia lekkiego nie będącego budynkiem np. balonowego lub namiotowego,
 - d) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) architektura nawiązująca do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej, zgodnie z § 3, ust. 20;
 - b) dopuszcza się formy współczesne dla obiektów nie będących budynkami,
 - c) budynki o powierzchni zabudowy max. 100 m²,
 - d) całkowita wysokość budynków max. 8,0 m,
 - e) powierzchnia zabudowy max. 10% powierzchni działki,

- f) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki;
- 5) Podział na działki przy zachowaniu dla nowych działek frontu działki o szerokości min. 40 m i powierzchni działki nie mniejszej niż 2200 m².
11. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 1US/UZ, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny usług sportu i rekreacji, teren usług zdrowia i opieki;
 - 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację urządzeń i obiektów służących uprawianiu sportu i rekreacji na zasadach komercyjnych: sal, boisk, kortów, placów zabaw itp. wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - b) lokalizację obiektów usług zdrowia: klinika, hospicjum, przychodnia lekarska, dom opieki, dom spokojnej starości itp. wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
 - 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację budynku lub obiektu usługowego o funkcji sportowo-rekreacyjnej: siłownia, sala, sauna, itp.,
 - b) lokalizację budynku lub budynków usług zdrowia i opieki,
 - c) lokalizację budynku szatni i zaplecza socjalnego na wydzielonej działce do sportów na terenie otwartym,
 - d) lokalizację przekrycia lekkiego nie będącego budynkiem np. balonowego lub namiotowego,
 - e) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) architektura nawiązująca do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej, zgodnie z § 3, ust. 20;
 - b) dopuszcza się formy współczesne dla obiektów nie będących budynkami,
 - c) budynki o łącznej powierzchni zabudowy max. 500 m²,
 - d) budynki usługowe do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, o wysokości max. 12,0 m,
 - e) całkowita wysokość budynków pomocniczych max. 8,0 m,
 - f) całkowita wysokość budynków max. 9,0 m,
 - g) powierzchnia zabudowy max. 40% powierzchni działki,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki;
 - 5) Podział na działki przy zachowaniu dla nowych działek frontu działki o szerokości min. 40 m i powierzchni działki nie mniejszej niż 2200 m².
12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U/P do 7U/P, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny aktywności gospodarczej – zabudowa usługowo-przemysłowa;
 - 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym,
 - b) lokalizację nieuciążliwej zabudowy przemysłowej, z wykluczeniem terenów 1U/P, 2U/P, 5U/P,
 - c) lokalizację baz i składów, magazynów, hurtowni, z wykluczeniem terenów 1U/P, 2U/P, 5U/P,
 - d) lokalizację budynków zaplecza biurowo-socjalno-administracyjnego,
 - e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych,
 - f) lokalizację usług oświaty i sportu – na terenie 2U/P, na działce sąsiadującej z terenem szkoły,
 - g) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej,
 - h) wyklucza się realizację zabudowy mieszkaniowej,
 - i) wyklucza się realizację złomowisk;
 - 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) architektura nawiązująca do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej, zgodnie z § 3, ust. 20, lub tradycyjna zgodnie z § 3, ust. 21,
 - b) obiekty o powierzchni zabudowy do 2000 m²,
 - c) budynki usługowe, w tym biurowe, o wysokości nie przekraczającej 2 kondygnacji,
 - d) całkowita wysokość budynków max. 12,0 m,
 - e) całkowita wysokość obiektów pomocniczych max. 8,0 m,
 - f) elewacje frontowe od strony drogi krajowej nr 5 – na terenach przyległych,
 - g) powierzchnia zabudowy max. 60% powierzchni działki,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki,
 - i) zakaz wznoszenia obiektów w formie hal bez otworów okiennych od strony drogi krajowej nr 5;
 - 5) Podział na działki przy zachowaniu dla nowych działek frontu o szerokości min. 30,0 m i powierzchni działki nie mniejszej niż 3000 m²;
13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1P i 2P, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny przemysłu;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy przemysłowej,
 - b) lokalizację nieuciążliwej zabudowy przemysłowej,
 - c) lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej,
 - d) lokalizację budynków zaplecza biurowo-socjalno-administracyjnego,
 - e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych,

- f) przekształcenie funkcji przemysłowej w usługową,
- g) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej,
- h) wyklucza się realizację zabudowy mieszkaniowej;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) nowe obiekty produkcyjne i usługowe o powierzchni zabudowy max. 400 m²,
- b) architektura tradycyjna lub współczesna,
- c) całkowita wysokość budynków max. 12,0 m,
- d) całkowita wysokość obiektów pomocniczych max. 7,0 m,
- e) dachy budynków dwuspadowe, o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
- f) powierzchnia zabudowy max. 60% powierzchni działki,
- g) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki.
14. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1RU, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację zabudowy związanej z produkcją rolniczą – przechowalni owoców i warzyw,
- b) lokalizację obiektów pomocniczych,
- c) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) architektura nawiązująca do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej, zgodnie z § 3, ust. 20 lub współczesna,
- b) wysokość obiektów max. 12,0 m,
- c) powierzchnia zabudowy max. 40% powierzchni działki.
15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZP do 3ZP, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zieleni parkowej;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni skwerów, placów zabaw;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
- a) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej,
- b) lokalizację placów zabaw w terenie 3ZP,
- c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZL do 6ZL, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenów: tereny zieleni leśnej;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z gospodarką leśną; dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia.
- 3) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.
17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1TE do 6TE, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego – energetyka;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną,
- b) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto: lokalizację innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
18. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 1TW, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego – zaopatrzenie w wodę;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę,
- b) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych,
- c) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto lokalizację innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w tym trafostacji.
19. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 1TG, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego – gazownictwo;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w gaz przewodowy – zespół zaporowo-upustowy,
- b) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych,
- c) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto lokalizację innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
20. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1WP, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny wód otwartych płynących;

- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- utrzymanie rowów melioracyjnych,
 - regulację brzegów, skarp nadbrzeżnych,
 - zmianę linii brzegowych, przebudowę urządzeń,
 - wykorzystanie do celów melioracji,
 - realizację urządzeń związanych z gospodarką wodną, melioracją,
 - realizację przepraw mostowych, mostków i kładek dla pieszych;

- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- realizacja zgodnie z przepisem szczególnym za zgodą i na warunkach określonych przez właściwy urząd ds. melioracji i urządzeń wodnych,
 - zmiany przebiegu lub zarzucenie rowów wyłącznie za zgodą zarządcy i na zasadach zgodnych z przepisem szczególnym,
 - zakaz zasypywania i ograniczania przepływów wód.

21. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS i 2WS, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- Funkcja wiodąca terenu: tereny wód otwartych stojących;
- Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - utrzymanie i lokalizację stawów rybnych i zbiorników wodnych otwartych,
 - urządzenie terenów przyległych do stawów,
 - lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej – kładek, pomostów;
- Za zgodną z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: realizacja stawów zgodnie z przepisem szczególnym.

22. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 10R, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- Funkcja wiodąca terenu: tereny rolnicze;
- Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym również zagrodowej;
- Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej związanej z produkcją rolniczą,
 - lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - lokalizację masztów telefonii komórkowej, masztów radiowych i innych urządzeń teleinformatycznych,
 - realizację stawów rybnych i zbiorników wodnych retencyjnych,
 - wprowadzenie zieleni śródpolnej i przydrożnej,
 - lokalizację urządzeń melioracyjnych oraz innych urządzeń mających na celu nawodnienie lub odprowadzenie wód opadowych,
 - lokalizację dróg i dojazdów do pól oraz do urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- lokalizacja masztów telefonii komórkowej, masztów radiowych i innych urządzeń teleinformatycznych zgodnie z przepisem szczególnym, w odległości min. 200,0 m od terenów zabudowy mieszkaniowej,
- realizacja urządzeń i obiektów wodnych zgodnie z przepisem szczególnym.

~~23. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R(U/P) do 2R(U/P), dla których obowiązują następujące ustalenia:~~

- ~~Funkcja wiodąca terenu: tereny rolnicze rezerwa dla aktywności gospodarczej;~~
- ~~Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym zagrodowej;~~
- ~~Za zgodną z planem uznaje się ponadto:~~
 - ~~lokalizację dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych,~~
 - ~~wprowadzenie zieleni śródpolnej i przydrożnej,~~
 - ~~lokalizację urządzeń melioracyjnych oraz innych urządzeń mających na celu odprowadzenie wód opadowych,~~
- ~~Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: teren rezerwowany dla przyszłej aktywności gospodarczej zgodnie z zapisem GUKZP Gminy Wisznia Mała.~~

24. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KS i 2KS, dla których obowiązują następujące ustalenia szczególne:

- Funkcja wiodąca terenu: teren urządzeń obsługi komunikacji drogowej;
- Za zgodną z wiodącą funkcją terenu uznaje się lokalizację parkingów;
- Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej,
 - lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wskazane obsadzenie zielenią.

§ 6. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – ustalenia ogólne.

1. ~~Określone w planie szerokości ulic w liniach rozgraniczających należy traktować jako minimalne, można je skorygować, poszerzając ulicę, w razie uzyskania takiej możliwości, dla realizacji parkingów, zatok autobusowych, urządzeń odwadniających lub dodatkowego wyposażenia.~~

2. Dla realizowanych nowych ulic i przebudowywanych ulic istniejących obowiązuje wyposażenie w co najmniej: jednostronny chodnik, oświetlenie oraz miejsca postojowe, pasy zieleni

i ścieżkę rowerową na odcinkach, gdzie jest to możliwe; nie dotyczy KPJ.

3. Za zgodną z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg i ulic towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu.

4. Za zgodą zarządcy drogi dopuszcza się lokalizację, w liniach rozgraniczających dróg i ulic, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu.

5. Obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic.

6. Za zgodny z planem uznaje się podział realizacji i przebudowy dróg i ulic na etapy i dążenie do określonych w planie parametrów stopniowo.

7. Ulice wewnętrzne mogą być przekształcone w publiczne na zasadach określonych w porozumieniu pomiędzy właścicielem i gminą.

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

9. W obrębie skrzyżowań dróg i ulic obowiązują, w miejscach określonych na rysunku planu, narożne ścieżki linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach:

- 1) 10,0 m x 10,0 m – na skrzyżowaniach z drogami i ulicami klasy „GP” i „Z”;
- 2) 5,0 m x 5,0 m – na skrzyżowaniach z drogami i ulicami klasy „L” i „D”.

10. W obrębie terenów objętych planem ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, w ilości wynikającej z rzeczywistych potrzeb ustalonych na etapie projektu budowlanego ale nie mniejszej niż:

- 1) Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 stanowiska postojowe na jeden budynek, w tym jedno w garażu;
- 2) Dla obiektów usługowych:
 - a) obiekty handlowe i gastronomiczne, obiekty usług rzemiosła, obiekty administracji – 2 stanowiska postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - b) obiekty produkcyjne, składy i magazyny – w zależności od charakteru działalności i ilości zatrudnionych lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej,
 - c) inne obiekty usługowe – w zależności od charakteru działalności i ilości zatrudnionych lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 500,0 m² powierzchni użytkowej.

§ 7. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDGP, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny publicznej komunikacji drogowej;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację ulicy klasy „GP” – głównej ruchu przyspieszonego;
 - droga krajowa nr 5;
- 3) ~~Za zgodną z planem uznaje się ponadto: poszerzenie pasów ruchu, przebudowę skrzyżowań,~~
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających docelowo – 25,0–50,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązuje chodnik i oświetlenie na terenach zabudowanych oraz ścieżka rowerowa,
 - c) realizacja zgodnie z przepisem szczególnym,
 - d) obowiązuje realizacja ronda o średnicy min.30,0 m na południowym odcinku drogi 1KDGP na granicy obrębów Kryniczno, Szymanów, Psary.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny publicznej komunikacji drogowej – ulica kl. „Z”;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację odcinka ulicy klasy „Z” – zbiorczej: 1KDZ – droga powiatowa nr 1369D do Rogoża; 2KDZ – droga powiatowa nr 1368D do Malina;
- 3) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – docelowo min 20,0 m,
 - b) jezdnia min.7,0 m,
 - c) obowiązuje chodnik i oświetlenie.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDL do 3KDL, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny publicznej komunikacji drogowej – ulica kl. „L” – lokalna,
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację odcinka ulicy lokalnej;
- 3) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) docelowa szerokość min.12,0 m,
 - b) jezdnia min.7,0 m, dla 1KDL i 2KDL min.6,0 m,
 - c) obowiązuje chodnik i oświetlenie na terenie zabudowanym,
 - d) obowiązuje szpaler drzew wzdłuż 3KDL.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD do 10KDD, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny publicznej komunikacji drogowej – ulica klasy „D”;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację ulicy klasy „D” – dojazdowej;
- 3) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) szerokość ulicy zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 10,0 m,
- b) jezdnia min.6,0 m,
- c) obowiązuje chodnik i oświetlenie w terenie zabudowanym.

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny wewnętrznej komunikacji drogowej – ulice wewnętrzne;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się lokalizację ulicy wewnętrznej,
- 3) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: docelowa szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu dla 1KDW – 12,0 m; dla 2KDW – zgodnie z rysunkiem planu – 10,0 m, dla zawężonych na rysunku planu dopuszcza się ulice jednoprzestrzenne bez krawęzników o szerokości 8,0 m, w uzasadnionych wypadkach min.5,0 m.

6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KPJ do 8KPJ, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny publicznej i wewnętrznej komunikacji drogowej – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się lokalizację ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniej niż 5,0 m,
- 4) Droga oznaczona symbolem 7KPJ jest tymczasowym łącznikiem drogi krajowej nr 5 z drogą 1KDR do czasu realizacji drogi KDZ.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDR do 4KDR, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny komunikacji drogowej – droga rolnicza;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się lokalizację drogi rolniczej;
- 3) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. W granicach terenów przeznaczonych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów:

- 1) System komunikacji wewnętrznej oraz zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków oraz inne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej inwestor lub inwestorzy realizują samodzielnie.
- 2) Inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego mogą uzyskać pozwolenie na budowę po uprzednim kompleksowym uzbrojeniu po-

szczególnych terenów w drogę dojazdową, oraz w wodę, energię elektryczną i system odprowadzania ścieków.

- 3) Po zrealizowaniu sieci jw. dla danego terenu, inwestowanie może odbywać się indywidualnie.
- 4) Podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu lub wg zasad określonych w § 5.

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

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

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

- 1) ~~Zarzuwanie lub likwidacja rowów melioracyjnych oraz ewentualna zmiana ich przebiegu możliwa jest wyłącznie na warunkach określonych przez zarządcę rowów, po przeprowadzeniu badań gruntowych i wykonaniu dokumentacji melioracyjnej uzgodnionej z organem ds. melioracji w celu wyeliminowania możliwości zalania wodami deszczowymi terenów budowlanych.~~
- 2) W celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac związanych z regulacją i utrzymaniem urządzeń wodnych, przy rowach melioracyjnych wprowadza się wymóg pozostawienia na terenach inwestycyjnych pasów wolnych od zainwestowania o szerokości 4,0 m (od górnej krawędzi rowu) po obu stronach rowów;
- 3) Odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych oraz wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi, wymagają uzyskania zgody ich właścicieli;
- 4) Za zgodne z planem uznaje się zaruwanie oraz przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnych (po uzgodnieniu z zarządcą ciek);
- 5) W związku z możliwością zwiększenia odpływu powierzchniowego wód opadowych związane ze zmianą sposobu zagospodarowania, należy przewidzieć konieczność zwiększenia przepustowości rowów melioracyjnych;
- 6) Na terenach rolnych oznaczono zasięg ekosystemu stanowiącego ciąg ekologiczny wzdłuż cieków o szerokości min. 5,0 m po obu stronach ciek. W granicach ekosystemu obowiązuje ograniczenie nawożenia pól i łąk, wprowadzenie użytków zielonych zamiast pól ornych oraz wprowadzenie zieleni wysokiej i średniowysokiej, przy pozostawieniu dostępu do ciek z jednej strony.

5. W odległości 10,0 m od terenów ZL, obowiązuje strefa ochronna, w granicach której wyklucza się lokalizację zabudowy.

6. Do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązuje wolna od zabudowy strefa oddziaływania o szerokości 10,0 m, (po 5,0 m od osi linii).

7. W strefach oddziaływania od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązuje zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni mogącej zagrozić trwałości linii oraz utrudnić jej konserwację i eksploatację.

8. Przez obszar objęty planem przebiega gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia relacji Wrocław-Obwodnica Północna – odg. Rogoź-Psary DN 150 PN6,3Mpa.

9. Obowiązujące określone na rysunku planu strefy ochronne od gazociągu nie wpływają na zagospodarowanie obszarów objętych planem. Granice stref przebiegają w odległości:

- 1) 15,0 m od osi gazociągu – dla budynków niemieszkalnych,
- 2) 20,0 m od osi gazociągu – dla budynków mieszkalnych,
- 3) 20,0 m od osi gazociągu – dla terenów parkingów,
- 4) 25,0 m od osi gazociągu – dla terenów przemysłowych i budynków mieszkalnych,
- 5) 35,0 m od osi gazociągu – dla terenów użyteczności publicznej.

10. Lokalizacja obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia, w granicach stref ochronnych gazociągów wymaga uzyskania uzgodnienia z operatorem gazociągu przed wydaniem pozwolenia na budowę.

11. Za zgodne z planem uznaje się zmniejszenie zasięgu stref ochronnych w przypadku zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych – przebudowy lub likwidacji gazociągu. W takim przypadku obowiązuje zasięg stref ochronnych określony przez operatora gazociągu.

12. Za zgodną z planem uznaje się realizację nowego gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 MOP 5,5Mpa na trasie wzdłuż istniejącego gazociągu. Zasięg strefy kontrolowanej nowego gazociągu wyniesie 6,0 m (po 3,0 m od osi w obie strony) i w całości zmieści się w strefie 15,0 m od istniejącego gazociągu. Nowy gazociąg i strefa kontrolowana nie są oznaczone na rysunku planu.

13. W sąsiedztwie ładowiska Wrocław – Szymanów w oznaczonej na rysunku planu powierzchni ograniczającej obowiązują nieprzekraczalne wysokości zabudowy: budynków oraz budowli a także drzew.

- 1) Całkowitą, maksymalną wysokość obiektów budowlanych należy obliczyć odejmując od podanej rzędnej dopuszczalnej wysokości, rzędnej terenu w najwyższym punkcie na działce. Nieprzekraczalnej dopuszczalnej wysokości nie mogą przekraczać żadne urządzenia stałe i tymczasowe umieszczone na dachach, kominach, masztach itp.;
- 2) Określone w powierzchniach ograniczających maksymalne rzędne będące nieprzekraczalnymi wysokościami nie oznaczają, że określona w § 5 wysokości obiektów budowlanych można przekraczać do maksymalnych wartości dopuszczalnych;

3) Dla pozostałych obszarów, poza wyznaczonymi powierzchniami podejść obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów do 163 m n.p.m.;

4) Wszystkie obiekty budowlane stałe i tymczasowe o wysokości 50 m n.p.t. (nad poziom terenu) i więcej winny być zgłaszane do właściwego 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.

14. Zgodnie z art. 113 ust. 2, pkt 1. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 129, poz. 902, ze zm.) wskazuje się rodzaje terenów dla określenia dopuszczalnych poziomów hałasu:

- 1) MW, MN – teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową,
- 2) MN/U, U/MN – teren na cele mieszkaniowo-usługowe,
- 3) US, ZP – tereny na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
- 4) UO – pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 5) UZ – pod szpitale i domy opieki społecznej.

§ 9. Terminy i sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. 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.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny usług publicznych: tereny usług kultury UK, tereny usług oświaty UO, tereny zieleni parkowej ZP, oraz teren 3U i oraz tereny komunikacji publicznej stanowiące przestrzenie publiczne, których zasady zagospodarowania określono w § 5.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

W granicach obszaru objętego planem ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 5, ust. 1–24.

Rozdział 3

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 12. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z wodociągu zbiorowego, a w oraz w terenach mieszkaniowych, do czasu realizacji wodociągu;
- 2) Dopuszcza się ujęcia indywidualne dla terenów związanych z aktywnością gospodarczą

- oraz dla terenów mieszkaniowych do czasu realizacji wodociągu;
- 3) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej podłączonej do oczyszczalni ścieków;
 - 4) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zbiorniki szczelne wybieralne jako rozwiązanie tymczasowe;
 - 5) Dopuszcza się realizację urządzeń podczyszczających ścieki przed skierowaniem ich do kanalizacji sanitarnej;
 - 6) Ustala się obowiązek unieszkodliwienia ścieków poprodukcyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami, po podczyszczeniu na terenie własnym inwestora;
 - 7) Wody opadowe docelowo odprowadzane do kanalizacji deszczowej. Istniejąca sieć kanalizacji deszczowej musi być pozostawiona a jej przełożenie dopuszcza się wyłącznie za zgodą zarządzającego siecią;
 - 8) Dopuszcza się rozprowadzanie wód opadowych na działce własnej w sposób nie powodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych lub odprowadzanie wód opadowych do istniejących rowów melioracyjnych, za zgodą ich zarządcy;
 - 9) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci;
 - 10) Za zgodne z planem należy uważać przekształcenie istniejących stacji transformatorowych słupowych na wewnętrzne w każdym terenie, gdzie jest to możliwe;
 - 11) Zaopatrzenie w gaz docelowo z sieci gazowej – zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci, do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zastosowanie zbiorników na gaz płynny lokalizowanych na działce własnej, zgodnie z przepisem szczególnym;
 - 12) Ogrzewanie budynków paliwem o niskiej zawartości zanieczyszczeń jak olej opałowy, energia elektryczna, gaz, energia słoneczna, pompa ciepła i inne uznane za ekologiczne;
 - 13) Unieszkodliwienie odpadów stałych bytowych poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz do punktu odbioru odpadów;
 - 14) Unieszkodliwienie odpadów poprodukcyjnych, w tym odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 15) Lokalizację masztu telefonii bezprzewodowej lub masztów radiowych dopuszcza się wyłącznie na terenach rolnych oznaczonych R, w odległości min. 200,0 m od terenów zabudowy mieszkaniowej.
2. Ustala się następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) Sieci infrastruktury technicznej należy projektować wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w sposób zapewniający możliwość ich konserwacji

- i przebudowy oraz racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;
- 2) Urządzenia techniczne, dla których nie przewidziano wydzielonych terenów oraz które nie będą mogły być realizowane w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, mogą być realizowane w granicach własności prywatnych za zgodą ich właścicieli;
 - 3) Dla potrzeb związanych z zaopatrzeniem obiektów w wodę przewiduje się budowę sieci wodociągowej doprowadzającej wodę do terenów wskazanych do zainwestowania;
 - 4) Dla potrzeb związanych z odprowadzaniem ścieków bytowych przewiduje się budowę sieci kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z terenu objętego planem do oczyszczalni ścieków;
 - 5) Dla potrzeb związanych z odprowadzaniem wód opadowych przewiduje się budowę kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe z terenu objętego planem;
 - 6) Docelowo należy dążyć do skablowania istniejących napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia, biegnących przez obszary przeznaczone do zainwestowania.

Rozdział 4

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 13. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Wszelkie uciążliwości, związane z prowadzoną działalnością produkcyjną i usługową, nie mogą przekraczać granic działek, na których są zlokalizowane oraz negatywnie oddziaływać na sąsiadujące tereny mieszkaniowe.

2. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz wprowadzania do wód powierzchniowych i gleby nieoczyszczonych ścieków oraz substancji powstających w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.

3. Powierzchnie narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być przed odprowadzeniem oczyszczone.

Rozdział 5

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

§ 14. Zasady ochrony środowiska kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ustala się wyznaczoną na rysunku planu strefę ochrony zabytków archeologicznych, na obszarze której:

- 1) Obowiązuje wymóg uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie prac ziemnych, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem konserwatora;

- 2) Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa, w razie konieczności ustala się wymóg przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych;
- 3) Pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budo-

wę – przed realizacją inwestycji tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

2. Na rysunku planu oznaczono lokalizację obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków architektury.

Lp.	Obiekt	Adres	Wiek
1	Szkoła nieczynna i budynek gospodarczy	Ul. Szkolna 2	XIX/XX
2	Dom mieszkalny	Ul. Trzebnicka 5	ok. 1900
3	Kościół parafialny	Ul. Trzebnicka 12	
4	Budynek plebanii	Ul. Trzebnicka 12	
5	Dom mieszkalny	Ul. Spacerowa 16	p. XX
6	Bud. gospodarczy	Ul. Spacerowa 16A	p. XX
7	Dom mieszkalny	Ul. Spacerowa 27	
8	Kapliczka przydrożna	Ul. Szkolna 6	
9	Kapliczka przydrożna	-----	

3. Dla obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują następujące wymogi:

- 1) Obiekty należy poddać restauracji i przebudowy: zachować bryłę, kształt, geometrię dachu, z zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych oraz kolorystyki elewacji;
- 2) Należy odtworzyć historyczny detal architektoniczny, chronić zachowany układ i wystrój wnętrz, zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;
- 3) Należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, elementy instalacji i reklamy należy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów;
- 4) Wszelkie prace budowlane oraz zmianę funkcji należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, który wyda wytyczne przed planowanymi pracami.

4. Zasób ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i jest aktualizowany.

5. W obszarze objętym planem występuje aleja historyczne o ważnej roli w krajobrazie. Aleja w ulicy Spacerowej podlega ochronie i w miarę wypadania pojedynczych drzew obowiązuje uzupełnianie drzewostanu.

6. W obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne podlegające ochronie:

- 1) Stanowisko nr 1/55/78-29: cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej z V okr. epoki brązu;
- 2) Stanowisko nr 2/50/78-28: osada pradziejowa;
- 3) Stanowisko nr 3/51/78-28: ślad osadnictwa pradziejowy, ślad osadnictwa z późnego średniowiecza i okr. Nowożytnego;
- 4) Stanowisko nr 4/52/78-28: ślad osadnictwa pradziejowy;
- 5) Stanowisko nr 5/53/78-28: osada pradziejowa;
- 6) Stanowisko nr 6/54/78-28: ślad osadnictwa pradziejowy, ślad osadnictwa z okresu nowożytnego;
- 7) Stanowisko nr 7/55/78-28: ślad osadnictwa pradziejowy;
- 8) Stanowisko nr 8/56/78-28: osada z okresu wczesnego średniowiecza (faza młodsza), osada z okresu późnego średniowiecza i okr. Nowożytnego;

7. Na terenach występowania oznaczonych stanowisk archeologicznych obowiązują zasady:

- 1) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych;
- 2) Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych, należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków na prowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich polegających na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową przez uprawnionego archeologa.

8. Zasób stanowisk archeologicznych podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

9. Ustala się wyznaczone na rysunku planu, osie widokowe z drogi Wrocław–Trzebnica, od północy i od południa. W oznaczonych terenach obowiązuje pozostawienie wolnej przestrzeni bez przeszkód mogących załamać widok obiektu dominującego – wieży kościoła.

§ 15. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, nie występują tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 6

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16. W razie sprzedaży terenu przez właściciela lub użytkownika wieczystego przewiduje się naliczanie opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu prze-

strzennym w wysokości: dla terenów przeznaczonych na komunikację 0,1%; dla terenów przeznaczonych na zieleń publiczną 0,1%, dla terenów przeznaczonych na sport i rekreację 0,1%; dla pozostałych terenów 30%.

§ 17. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1. Załącznik graficzny nr 1;
- Rysunek planu w skali 1:2000;
 - 2. Załącznik nr 2;
 - Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
 - 3. Załącznik nr 3

– Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy Wisznia Mała.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Tadeusz Wyrwas

