



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 sierpnia 2010 r.

Nr 149

TREŚĆ:

Poz.:

UCHWAŁY RAD MIEJSKICH

- 2337** – Rady Miasta Lubań nr LII/303/2010 z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie nadania statutu Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Lubaniu 15212
- 2338** – Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr LXII/493/10 z dnia 8 lipca 2010 r. w sprawie nadania nazwy ulicy w Wilczynie 15214
- 2339** – Rady Miejskiej w Pieńsku nr XLVII/280/2010 z dnia 28 czerwca 2010 r. w sprawie ustalenia zasad wydzierżawiania nieruchomości gruntowych stanowiących własność gminy Pieńsk na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz odstąpienia od obowiązku przetargowego 15216

UCHWAŁY RAD GMIN

- 2340** – Rady Gminy Jemielno nr XLVI/249/10 z dnia 13 lipca 2010 r. w sprawie podziału Gminy Jemielno na stałe obwody głosowania 15217
- 2341** – Rady Gminy Przeworno nr XLIV/264/10 z dnia 21 lipca 2010 r. zmieniająca uchwałę nr XXIX/186/09 Rady Gminy Przeworno z dnia 3 kwietnia 2009 roku w sprawie ustalenia regulaminu określającego wysokość oraz szczegółowe warunki przyznawania nauczycielom dodatków: motywacyjnego funkcyjnego, za wysługę lat, za warunki pracy oraz wysokość i warunki wypłacania innych składników wynagrodzenia wynikających ze stosunku pracy, szczegółowy sposób obliczania wynagrodzenia za godziny ponadwymiarowe, godziny doraźnych zastępstw oraz niektórych innych składników wynagrodzenia, a także wysokości szczegółowych zasad przyznawania i wypłacania dodatku mieszkaniowego i wypłacania oraz ustalenia kryteriów i tryb przyznawania nagród dla nauczycieli 15218
- 2342** – Rady Gminy Wisznia Mała nr V/XXXVII/204/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Kryniczno i Malin – MPZP KRYNICZNO – POŁUDNIE 15219
- 2343** – Rady Gminy Wisznia Mała nr V/XXXVII/205/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Krzyżanowice – MPZP OBRĘB KRZYŻANOWICE 15239
- 2344** – Rady Gminy Wisznia Mała nr V/XXXVII/206/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Psary – MPZP OBRĘB PSARY 15261
- 2345** – Rady Gminy Wisznia Mała nr V/XXXVII/207/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szymanów – MPZP OBRĘB SZYMANÓW 15290

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

- 2346** – Wojewody Dolnośląskiego nr NK.II.RB.0911-23/10 z dnia 9 sierpnia 2010 r. stwierdzające nieważności uchwały nr XLIV/334/10 Rady Gminy Sulików z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie upoważnienia Dyrektora Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sulikowie do prowadzenia postępowania w sprawie świadczeń pomocy materialnej o charakterze socjalnym 15312

OBWIESZCZENIE

- 2347** – Wojewody Dolnośląskiego z dnia 12 sierpnia 2010 r. o sprostowaniu błędu w uchwale Rady Gminy Bolestawiec nr XXXIV/199/10 z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie określenia zwolnień w podatku od nieruchomości w ramach pomocy de minimis, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 133 z dnia 20 lipca 2010 r. pod poz. 2042. 15314

2337

**UCHWAŁA NR LII/303/2010
RADY MIASTA LUBAŃ**

z dnia 29 czerwca 2010 r.

w sprawie nadania statutu Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Lubaniu

Na podstawie art. 40 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 110 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity z 2009 r. Dz. U. Nr 175, poz. 1362, z późn. zm.) Rada Miasta Lubania uchwala, co następuje:

§ 1. Nadaje się Statut Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Lubaniu w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXVI/215/2004 Rady Miasta Lubania z dnia 28 września 2004 roku w sprawie: nadania statutu Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Lubaniu (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 197, poz. 3119) wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałami:

- 1) nr XXXVII/276/2005 Rady Miasta Lubania z dnia 28 czerwca 2005 roku (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 127, poz. 2609),
- 2) nr XLVIII/368/2006 Rady Miasta Lubania z dnia 27 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 143, poz. 2219),
- 3) nr XXV/138/2008 Rady Miasta Lubania z dnia 26 sierpnia 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 263, po. 2828).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubania.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady:
Małgorzata Grzesiak

załącznik do uchwały nr LII/
/303/2010 Rady Miasta Lubań
z dnia 29 czerwca 2010 r.

STATUT MIEJSKIEGO OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ W LUBANIU

Rozdział 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Lubaniu zwany dalej „Ośrodkiem” został utworzony na podstawie uchwały nr XII/60/90 Miejskiej Rady Narodowej z dnia 25 kwietnia 1990 roku i działa na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity z 2009 r. Dz. U. Nr 175, poz. 1362, z późn. zm.),
- 2) innych przepisów określających zadania z zakresu pomocy społecznej,
- 3) ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240, z późn. zm.) i przepisów wykonawczych do niej,
- 4) ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity z 2009 r. Dz. U. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.),
- 5) niniejszego statutu.

2. Terenem działania Ośrodka jest miasto Lubań.

3. Siedziba Ośrodka mieści się w Lubaniu na pl. Lompy 1.

4. Ośrodek jest jednostką budżetową Gminy Miejskiej Lubań rozliczającą się z budżetem miasta w dziale 852 Pomoc społeczna.

Rozdział 2

ZAKRES DZIAŁANIA I ZADANIA

§ 2. 1. Ośrodek prowadzi działania z zakresu pomocy społecznej na rzecz wspólnoty samorządowej Gminy Miejskiej Lubań mających na celu umożliwienie rodzinom i osobom przezwyciężanie trudnych sytuacji życiowych, których nie są w stanie pokonać, wykorzystując własne środki, możliwości i uprawnienia, wspieranie osób i rodzin w wysiłkach zmierzających do zaspokojenia niezbędnych potrzeb oraz umożliwienie im życia w warunkach odpowiadających godności człowieka, a także zapobieganie tym sytuacjom przez podejmowanie działań zmierzających do życiowego usamodzielnienia osób i rodzin oraz ich integracji ze środowiskiem.

2. Do zakresu działania Ośrodka należy:

- 1) wykonywanie zadań własnych i zadań zleconych z zakresu administracji rządowej realizowanych przez Gminę Miejską Lubań wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej,
- 2) przyznawanie i wypłacanie świadczeń rodzinnym na podstawie ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych,
- 3) wypłacanie dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 4) wypłacanie zasiłków oraz należności mieszkaniowych rodzinom żołnierzy uznanych za jedy-nych żywicieli na podstawie ustawy z dnia 21 li-

stopada 1967 r. o powszechnym obowiązku obrony Rzeczypospolitej Polskiej,

- 5) przyznawanie i wypłacanie pomocy pieniężnej kombatantom z Państwowego Funduszu Kombatantów na podstawie ustawy z dnia 24 stycznia 1991 r. o kombatantach oraz niektórych osobach będących ofiarami represji wojennych i okresu powojennego,
- 6) przeprowadzanie wywiadów środowiskowych do spraw związanych z umorzeniami wierzytelności Gminy Miejskiej Lubań,
- 7) prowadzenie postępowań i wydawanie decyzji w zakresie objętym ustawą z dnia 7 września 2007 r. o pomocy osobom uprawnionym do alimentów,
- 8) wydawanie decyzji potwierdzających prawo do świadczeń opieki zdrowotnej na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych.

Rozdział 3

STRUKTURA ORGANIZACYJNA

§ 3. 1. Ośrodkiem kieruje jednoosobowo Dyrektor.

2. Dyrektor zarządza Ośrodkiem i reprezentuje go na zewnątrz na podstawie udzielonego przez Burmistrza Miasta Lubań pełnomocnictwa.

3. Stosunek pracy z Dyrektorem nawiązuje i rozwiązuje Burmistrz Miasta Lubań.

4. Zwierzchnikiem służbowym w stosunku do Dyrektora jest Burmistrz Miasta Lubań.

5. Dyrektor zatrudnia i zwalnia pracowników Ośrodka, w tym także zastępcę dyrektora Ośrodka. Jest pracodawcą w rozumieniu przepisów prawa pracy.

6. Dyrektor składa Radzie Miasta Lubań coroczne sprawozdanie z działalności Ośrodka i przedstawia potrzeby w zakresie pomocy społecznej.

7. Dyrektor zapewnia funkcjonowanie adekwatnej, skutecznej i efektywnej kontroli zarządczej.

8. Organizację wewnętrzną Ośrodka określa regulamin organizacyjny nadawany przez Dyrektora i zatwierdzany przez Burmistrza Miasta Lubań.

9. W strukturze organizacyjnej Ośrodka działa Dom Dziennego Pobytu z Klubem Integracji Społecznej z siedzibą w Lubaniu, przy ul. Mickiewicza 7.

Rozdział 4

MAJĄTEK

§ 4. 1. Ośrodek otrzymuje w posiadanie:

- a) nieruchomość zabudowaną budynkiem niemieszkalnym w Lubaniu przy ul. Mickiewicza 7, Dz. Nr 42, Obr. III, AM 5 o pow. 982 m²,
- b) nieruchomość zabudowaną budynkiem biurowym w Lubaniu przy pl. Lompy 1, Dz. Nr 65, Obr. III, AM 3 o pow. 2229 m².

2. Nieruchomości wymienione w ust. 1 stanowią własność komunalną.

3. Ośrodek gospodaruje otrzymanym mieniem komunalnym zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zapewnia jego prawidłową eksploatację i ochronę.

4. Likwidując Ośrodek Rada Miasta Lubań określa przeznaczenie mienia znajdującego się w posiadaniu Ośrodka.

Rozdział 5

GOSPODARKA FINANSOWA

§ 5. 1. Ośrodek prowadzi gospodarkę finansową na zasadach przewidzianych w ustawie o finansach publicznych i o rachunkowości pokrywając swoje wydatki bezpośrednio z budżetu Gminy Miejskiej Lubań.

2. Podstawą gospodarki finansowej Ośrodka jest plan finansowy obejmujący dochody i wydatki zatwierdzony przez Burmistrza Miasta Lubań.

3. Odpowiedzialność za gospodarkę finansową Ośrodka ponosi Dyrektor oraz w zakresie mu powierzonym – główny księgowy.

4. Ośrodek posiada własny rachunek bankowy.

5. Jeżeli czynność prawna może wywołać powstanie zobowiązań pieniężnych dla jej skuteczności konieczna jest kontrasygnata głównego księgowego.

Rozdział 6

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 6. Zmiany w statucie mogą być dokonywane w trybie określonym dla jego nadania.

2338

UCHWAŁA NR LXII/493/10 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 8 lipca 2010 r.

w sprawie nadania nazwy ulicy w Wilczynie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 13 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 8 ust. 1a ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115, z późn. zm.), Rada Miejska w Obornikach Śląskich uchwala, co następuje:

§ 1. Drodze wewnętrznej, położonej w miejscowości Wilczyn w granicach działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym 401/6, będącej współwłasnością Pana Wojciecha Adamiaka, Pana Marcina Dobrzańskiego oraz Państwa Anny i Pawła małżeństwa Kisków nadaje się nazwę **ulica Jaśminowa**.

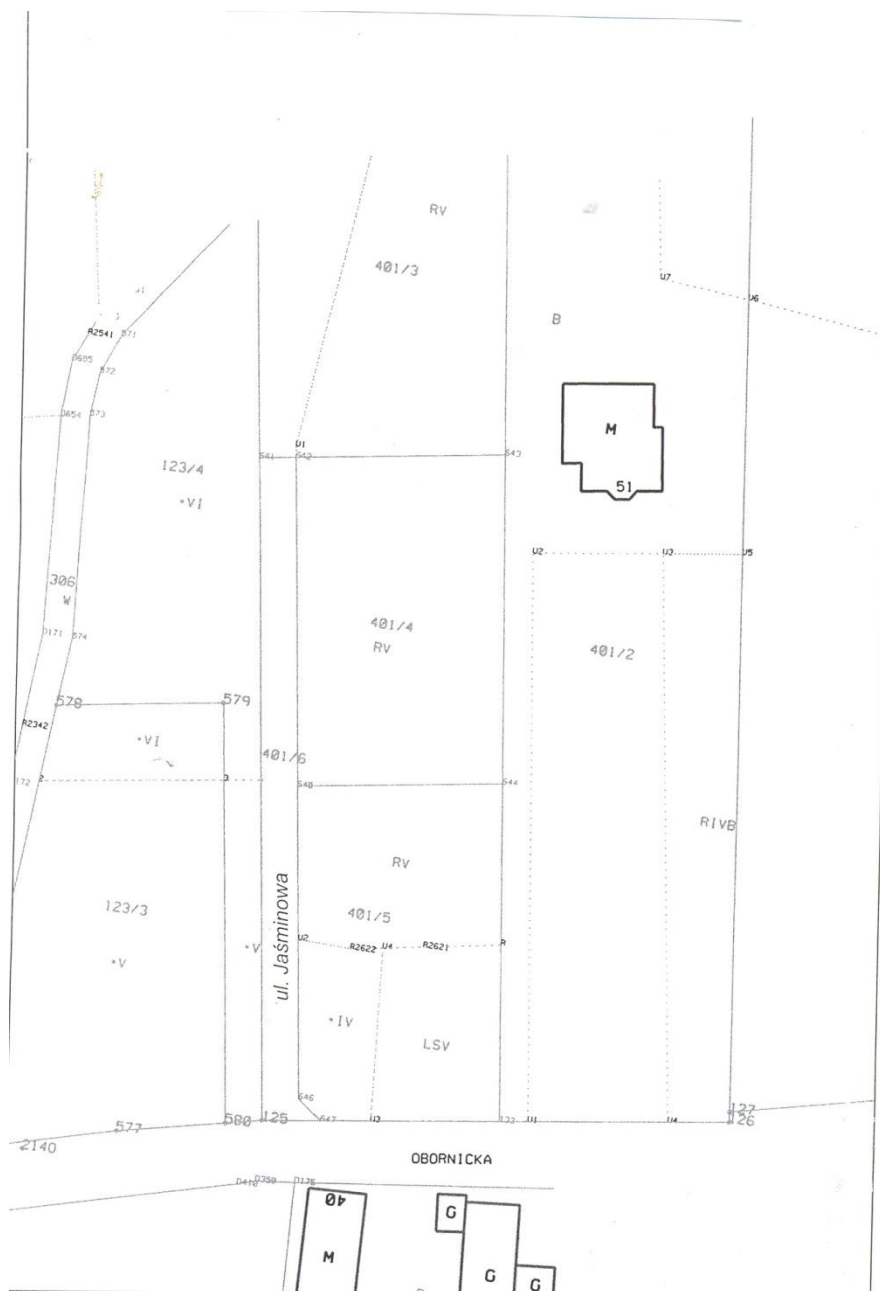
§ 2. Przebieg ulicy pokazany jest na załączniku mapowym stanowiącym integralną część uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Szczepan Antoszczyszyn

Załącznik nr 1 do uchwały nr LXII/493/
/10 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 8 lipca 2010 r.



2339

**UCHWAŁA NR XLVII/280/2010
RADY MIEJSKIEJ W PIEŃSKU**

z dnia 28 czerwca 2010 r.

**w sprawie ustalenia zasad wydzierżawiania nieruchomości gruntowych stanowiących własność gminy
Pieńsk na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz odstąpienia od obowiązku
przetargowego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. – Nr 142, poz. 1591, ze zm.), art. 13 ust. 1 oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. – Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.) **Rada Miejska w Pieńsku uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Nieruchomości gruntowe należące do gminy Pieńsk mogą być oddawane w dzierżawę na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony osobom fizycznym lub prawnym na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym oraz ustawie o gospodarce nieruchomościami.

2. Nieruchomości wydzierżawiane są na podstawie wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę.

3. Stawki czynszu dzierżawnego określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Pieńsku.

§ 2. Wyraża się zgodę na zawieranie przez Burmistrza Miasta i Gminy Pieńsk umów dzierżawy nieruchomości gruntowych stanowiących własność gminy Pieńsk na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

§ 3. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości gruntowych na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jeżeli oddanie w dzierżawę następuje:

- 1) na rzecz osoby, która korzystała jako ostatnia z nieruchomości gminnej na podstawie umowy przez okres co najmniej 3 lat;
- 2) na rzecz osoby lub jej następcy prawnego, która wybudowała na gruncie gminnym obiekt budowlany trwale lub nietrwale związany z gruntem;
- 3) na cele prowadzenie działalności niezarobkowej, w szczególności charytatywnej, kulturalnej i oświatowej;
- 4) na rzecz klubów sportowych;
- 5) na cele publiczne w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 6) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych;
- 7) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;
- 8) na rzecz kościołów i związków wyznaniowych (na cele działalności sakralnej);

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pieńsk.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Stanisław Słobodzian

2340

**UCHWAŁA NR XLVI/249/10
RADY GMINY JEMIELNO**

z dnia 13 lipca 2010 r.

w sprawie podziału Gminy Jemielno na stałe obwody głosowania

Na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 16 lipca 1998 r. – Ordynacja wyborcza do rad gmin, rad powiatów i sejmików województw (Dz. U. z 2003 r. Nr 159, poz. 1547, z późn. zm. – uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Dokonuje się podziału Gminy Jemielno na 3 stałe obwody głosowania.

2. Numery i granice obwodów określa załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr 30/98/98 Zarządu Gminy Jemielno z dnia 31 sierpnia 1998 r. w spra-

wie utworzenia obwodów głosowania dla wyborów Rady Gminy Jemielno.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podaniu do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.

Przewodniczący Rady Gminy:
Andrzej Matuszów

**Załącznik do uchwały nr XLVI/
/249/10 Rady Gminy Jemielno
z dnia 13 lipca 2010 r.**

Numery i granice obwodów.

Nr obwodu głosowania	Granice obwodu głosowania	Siedziba Obwodowej Komisji Wyborczej	Nr okręgu wyborczego
1.	Kietlów	Dom Kultury, Luboszyce 15	1
	Luboszyce, przysiółek Uszczonów, przysiółek Równa		2
	Irządze, Luboszyce Małe, przysiółek Aleksandrówka		3
	Ciechanów, Chorągvice		4
	Lubów, przysiółek Marcinówka		5
2.	Smolne, przysiółek Borki, Bieliszów, przysiółek Chobie- nia, przysiółek Majówka	Urząd Gminy, Jemielno 81	6
	Jemielno, przysiółek Świerki, Cieszyny		7
	Zdzieszawice, Śleszów		8
	Łęczyca, Czeladź Mała, Piskorze		9
3.	Psary, przysiółek Zawiszów	Świetlica Wiejska, Psary 44	10
	Daszów, przysiółek Stanowice, Ostowice, przysiółek Raczki, Piotrowice Małe		11

2341

**UCHWAŁA NR XLIV/264/10
RADY GMINY PRZEWORNO**

z dnia 21 lipca 2010 r.

zmieniająca uchwałę nr XXIX/186/09 Rady Gminy Przeworno z dnia 3 kwietnia 2009 roku w sprawie ustalenia regulaminu określającego wysokość oraz szczegółowe warunki przyznawania nauczycielom dodatków: motywacyjnego funkcyjnego, za wysługę lat, za warunki pracy oraz wysokość i warunki wypłacania innych składników wynagradzania wynikających ze stosunku pracy, szczegółowy sposób obliczania wynagrodzenia za godziny ponadwymiarowe, godziny doraźnych zastępstw oraz niektórych innych składników wynagrodzenia, a także wysokości szczegółowych zasad przyznawania i wypłacania dodatku mieszkaniowego i wypłacania oraz ustalenia kryteriów i tryb przyznawania nagród dla nauczycieli

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami 1), art. 30 ust. 6 i art. 54 ust. 3 i ust. 7, art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 26 stycznia 1982 r. – Karta Nauczyciela (tekst jednolity z 2006 r. Dz. U. Nr 97, poz. 674, ze zm.) Karta Nauczyciela oraz rozporządzenia Ministra Edukacji Narodowej i Sportu z dnia 31 stycznia 2005 r. w sprawie minimalnych stawek wynagrodzenia zasadniczego nauczycieli, ogólnych warunków przyznawania dodatków do wynagrodzenia zasadniczego oraz wynagradzania za pracę w dniu wolnym od pracy (Dz. U. Nr 22, poz. 181, ze zm.) Rada Gminy Przeworno uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale nr XXIX /186/09 Rady Gminy Przeworno z dnia 3 kwietnia 2009 roku w sprawie ustalenia regulaminu określającego wysokość oraz szczegółowe warunki przyznawania nauczycielom dodatków: motywacyjnego funkcyjnego, za wysługę lat, za warunki pracy oraz wysokość i warunki wypłacania innych składników wynagradzania wynikających ze stosunku pracy, szczegółowy sposób obliczania wynagrodzenia za godziny ponadwymiarowe, godziny doraźnych zastępstw oraz niektórych innych składników wynagrodzenia, a także wysokości szczegółowych zasad przyznawania i wypłacania dodatku mieszkaniowego i wypłacania oraz ustalenia kryteriów i tryb przyznawania nagród dla nauczycieli, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) 1) Wstęp regulaminu otrzymuje brzmienie:
„Określający wysokość stawek i szczegółowe warunki przyznawania dodatków do wynagrodzenia zasadniczego, szczegółowe warunki obliczania i wypłacania wynagrodzenia za godziny ponadwymiarowe i godziny doraźnych zastępstw oraz wysokość i warunki wypłacania nagród i innych świadczeń wynikających ze stosunku pracy nauczycieli w szkołach i przedszkolach prowadzonych przez Gminę Przeworno. Regulamin określa wysokość stawek, szczegółowe warunki przyznawania, obliczania i wypłacania:
- 1) dodatku motywacyjnego,
 - 2) dodatku funkcyjnego,
 - 3) dodatku za warunki pracy,
 - 4) wynagrodzenia za godziny ponadwymiarowe i godziny doraźnych zastępstw,

- 5) wynagrodzenia za zajęcia dodatkowe,
- 6) nagród ze specjalnego funduszu nagród,
- 7) innych świadczeń wynikających ze stosunku pracy.
- 8) dodatki specjalistyczne.”
- 2) W § 3 ust. 3 otrzymuje brzmienie:
„3. Dodatek motywacyjny dla dyrektorów przyznaje Wójt Gminy w wysokości od 3% do 15% wynagrodzenia zasadniczego dyrektora, na okres nie krótszy niż 6 miesięcy i nie dłuższy niż jeden rok szkolny.”
- 3) W § 7 do tabeli dodaje się stanowisko „Dyrektor Zespołu”. Wysokość dodatku funkcyjnego: „od 1.000 zł do 1600 zł miesięcznie”.
- 4) § 14 otrzymuje brzmienie:
„§ 14. Ze środków, o których mowa w § 13 ust. 2 pkt 1 nagrody przyznaje dyrektor.”
- 5) § 15 otrzymuje brzmienie:
„§15. 1. Nagrody, o których mowa w § 13, są przyznawane w terminie do dnia 14 października każdego roku, z okazji Dnia Edukacji Narodowej.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach nagroda może być przyznawana w innym terminie.”
- 6) § 17 otrzymuje brzmienie:
„§ 17. Ze środków, o których mowa w § 13 ust. 2 pkt 2, nagrody dla dyrektorów oraz szczególnie wyróżniających się nauczycieli, szkół i przedszkoli dla których Gmina Przeworno jest organem prowadzącym, przyznaje Wójt Gminy Przeworno:
- 1) dla dyrektorów, na umotywowany wniosek Kierownika Gminnego Zespołu Oświaty,
- 2) dla nauczycieli, na umotywowany wniosek Kierownika Gminnego Zespołu Oświaty w uzgodnieniu z dyrektorem szkoły lub przedszkola.”

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przeworno.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Andrzej Łuczak

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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Kryniczno, obejmujący ponadto fragment obrębu Malin, w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej 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. Ilekcioć 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 wejściami;

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 węgarciem, 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 spadowe 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 użytkowanie 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 rybnej;
- 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 wydano decyzję o warunkach zabudowy lub decyzję 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 jednorodzinnym,
 - h) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zabudowa mieszkaniowa wyłącznie wolno stojąca lub bliźniacza,
 - b) w terenie 43MN jeden dom mieszkalny,
 - c) architektura nawiązująca do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej, zgodnie z § 3, ust. 20,
 - d) w terenach 18MN, 19MN, 36MN do 43MN architektura tradycyjna, zgodnie z § 3, ust. 21,
 - e) budynki mieszkalne dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe,
 - f) całkowita wysokość budynków mieszkalnych i usługowych max. 12,0 m,
 - g) całkowita wysokość obiektów pomocniczych max. 7,0 m,
 - h) powierzchnia zabudowy max. 30% powierzchni działki,
 - i) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki;
 - j) 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, 8MN/U i 9MN/U, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) przekształcenie budynków mieszkalnych i gospodarczych w obiekty usługowe,
 - c) przekształcenie zabudowy zagrodowej w usługową,
 - d) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej bez rozbudowy obiektów hodowlanych w celu zwiększania obsady zwierząt inwentarskich,
 - f) zachowanie i lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej dla obsługi mieszkańców:
- handel, gastronomia, stacje obsługi samochodów,
- g) lokalizację obiektów pomocniczych,
 - h) lokalizację przedszkola jako usługi samodzielnej lub w połączeniu z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
 - i) rezygnację z realizacji budynków mieszkalnych,
 - j) 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,
 - d) całkowita wysokość budynków mieszkalnych i usługowych max. 12,0 m,
 - e) całkowita wysokość obiektów pomocniczych max. 7,0 m,
 - f) powierzchnia zabudowy max. 50% powierzchni działki,
 - g) 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:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenach przylegających do trasy drogi krajowej nr 5;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) przekształcenie budynków mieszkalnych i gospodarczych w obiekty usługowe,
 - b) przekształcenie zabudowy zagrodowej w usługową,
 - c) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,
 - d) zachowanie i lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej dla obsługi mieszkańców i podróżnych: handel, gastronomia, usługi hotelarskie-zajazdy, stacje obsługi samochodów bez lakiernictwa i blacharstwa,
 - e) prowadzenie działalności usługowej w budynkach gospodarczych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
 - f) lokalizację usług oświaty i sportu – na terenie 4MN/U, na działce sąsiadującej z terenem szkoły,
 - g) lokalizację obiektów pomocniczych,
 - h) 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 zgodną 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 zgodną 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:
 - a) utrzymanie rowów melioracyjnych,
 - b) regulację brzegów, skarp nadbrzeżnych,
 - c) zmianę linii brzegowych, przebudowę urządzeń,
 - d) wykorzystanie do celów melioracji,
 - e) realizację urządzeń związanych z gospodarką wodną, melioracją,
 - f) 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:
 - a) realizacja zgodnie z przepisem szczególnym za zgodą i na warunkach określonych przez właściwy urząd ds. melioracji i urządzeń wodnych,
 - b) zmiany przebiegu lub zarurowanie rowów wyłącznie za zgodą zarządcy i na zasadach zgodnych z przepisem szczególnym,
 - c) zakaz zasypywania i ograniczania przepływów wód.

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

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny wód otwartych stojących;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) utrzymanie i lokalizację stawów rybnych i zbiorników wodnych otwartych,
 - b) urządzenie terenów przyległych do stawów,
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej – kładek, pomostów;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) 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:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny rolnicze;
- 2) 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;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej związanej z produkcją rolniczą,
 - b) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację masztów telefonii komórkowej, masztów radiowych i innych urządzeń teleinformatycznych,
 - d) realizację stawów rybnych i zbiorników wodnych retencyjnych,
 - e) wprowadzenie zieleni śródpolnej i przydrożnej,
 - f) lokalizację urządzeń melioracyjnych oraz innych urządzeń mających na celu nawodnienie lub odprowadzenie wód opadowych,
 - g) lokalizację dróg i dojazdów do pól oraz do urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

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

- a) lokalizacja masztów telefonii komórkowej, masztów radiowych i innych urządzeń teleinformatycznych zgodnie z przepisem szczególnym, w odległości min. 200,0 m od terenów zabudowy mieszkaniowej,
- b) 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:

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

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

- 1) Funkcja wiodąca terenu: teren urządzeń obsługi komunikacji drogowej;
- 2) Za zgodną z wiodącą funkcją terenu uznaje się: lokalizację parkingów;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej,
 - b) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) 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 ulice, 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 obowiązuja, 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 zgodne 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 Krynitzno, 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 krawężników 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) Zarurowanie 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 zarurowanie oraz przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdných (po uzgodnieniu z zarządcą cieków);
- 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 cieków. 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 cieków 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 określoną 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 pradziejowego, ślad osadnictwa z późnego średniowiecza i okr. Nowożytnego;
- 4) Stanowisko nr 4/52/78-28: ślad osadnictwa pradziejowego;
- 5) Stanowisko nr 5/53/78-28: osada pradziejowa;
- 6) Stanowisko nr 6/54/78-28: ślad osadnictwa pradziejowego, ślad osadnictwa z okresu nowożytnego;
- 7) Stanowisko nr 7/55/78-28: ślad osadnictwa pradziejowego;
- 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 zasłonić 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:

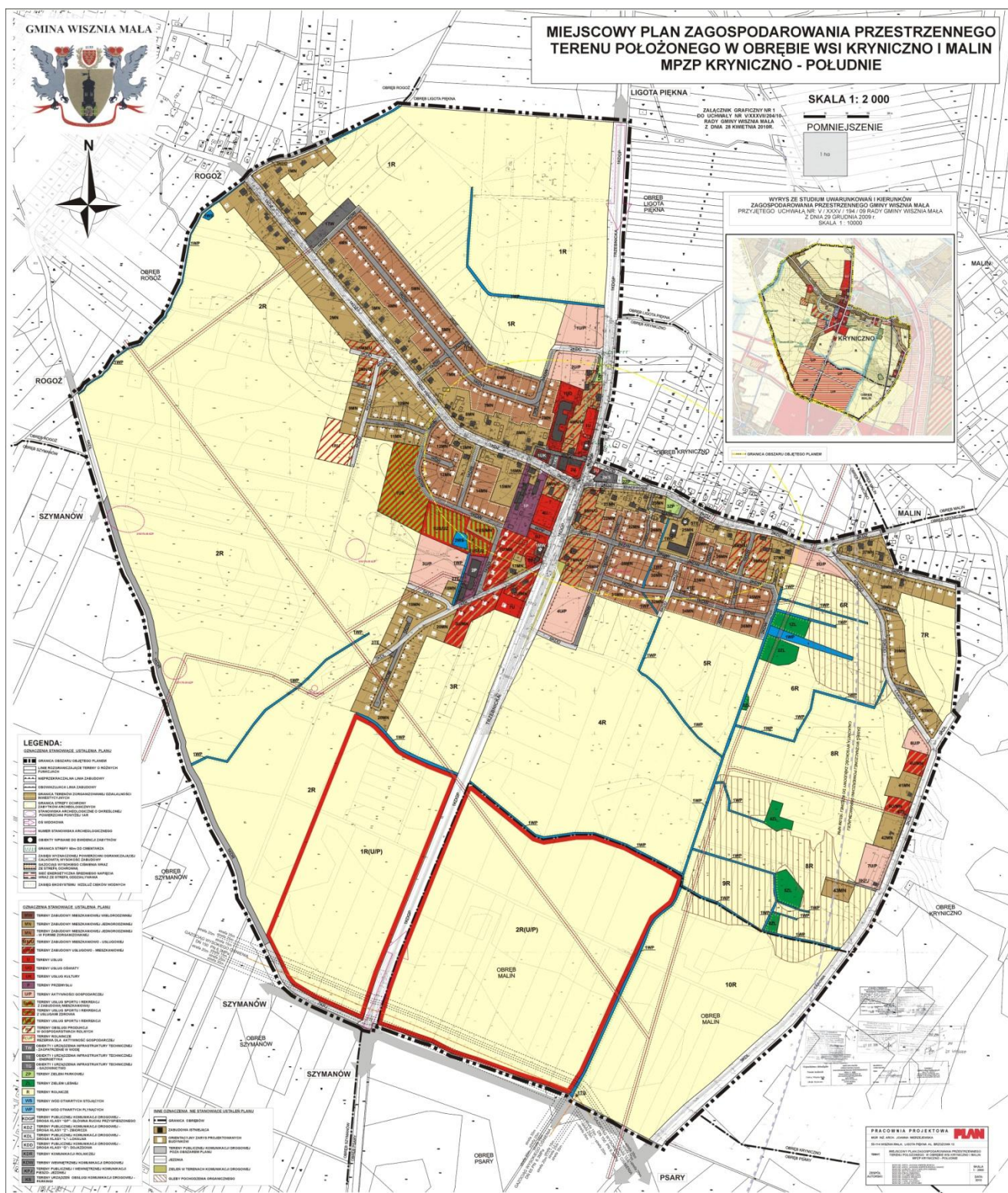
1. Załącznik graficzny nr 1;
- Rysunek planu w skali 1:2000;
 - 2. Załącznik nr 2;
 - Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
 - 3. Załącznik nr 3

- 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



**Załącznik nr 2 do uchwały nr V/XXXVII/
/204/10 Rady Gminy Wisznia Mała
z dnia 28 kwietnia 2010 r.**

**SPOSÓB REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE – MPZP OBRĘB KRYNICZNO – POŁUDNIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY**

1. Ustala się następujący sposób realizacji inwestycji infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę – przewiduje się budowę odcinków sieci wodociągowej w ulicach gminnych wraz z siecią dosyłową położoną poza obszarem objętym planem;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych – przewiduje się budowę sieci kanalizacyjnej w ulicach gminnych wraz z siecią położoną poza obszarem objętym planem;
- 3) w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej – przewiduje się budowę kanalizacji deszczowej w ulicach gminnych wraz z odcinkami sieci położonej poza obszarem objętym planem,
- 4) w zakresie realizacji sieci drogowej – przewiduje się budowę dróg publicznych gminnych, sieci ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz poszerzenie istniejących dróg publicznych.

2. Ustala się następujące źródła finansowania realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie publicznej sieci drogowej – finansowanie przez Gminę Wisznia Mała;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę – finansowanie przez Gminę Wisznia Mała;
- 3) w zakresie realizacji kanalizacji sanitarnej – finansowanie przez Gminę Wisznia Mała;
- 4) w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej – finansowanie przez Gminę Wisznia Mała;

**Załącznik nr 3 do uchwały nr V/XXXVII/
/204/10 Rady Gminy Wisznia Mała
z dnia 28 kwietnia 2010 r.**

Rozstrzygnięcie, na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zm.), dotyczące sposobu rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wisznia Mała uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Kryniczno – MPZP KRYNICZNO – POŁUDNIE – wyłożonego do wglądu publicznego w dniach od 26 stycznia do 26 lutego 2010 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	syntetyczne uzasadnienie rozstrzygnięcia	Rozstrzygnięcie Rady Gminy
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	26.02.2010	El Alj Azzeddine	Wniosek o przeznaczenie pod funkcje RU z braku możliwości prowadzenia gospodarstwa	Kryniczno 121, 124/1, 142/6 – 142/12, 142/14 – 142/24.	2R,1RU, 9MN, 1R(U/P)	teren na działce 124 jest wystarczający do zaspokojenia potrzeb w zakresie mieszkania i urządzeń rolniczych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego, pozostałe tereny w otwartej przestrzeni rolniczej – w studium przeznaczone na cele rolnicze lub usługowe – nie mają zgody Ministra*	
2.	01.03.2010	El Alj Azzeddine	Wniosek o przeznaczenie pod funkcje RU, z dopuszczeniem zabudowy zagrodowo-siedliskowej	Kryniczno 121, 124/1, 142/6 – 142/12, 142/14 – 142/24.	2R,1RU, 9MN, 1R(U/P)	teren na działce 124 jest wystarczający do zaspokojenia potrzeb w zakresie mieszkania i urządzeń rolniczych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego, pozostałe tereny w otwartej przestrzeni rolniczej – w studium przeznaczone na cele rolnicze lub usługowe – nie mają zgody Ministra*	
3.	02.03.2010	Forma Michał Zalewska Agnieszka Nader Anna Gac Mariola	Wniosek o zmianę przeznaczenia z funkcji usługowej na mieszkalno-usługową, a rekreacyjnej na budowlaną oraz o zmianę przebiegu drogi	Kryniczno 103	6U, 1US, 1KDW	uwaga uwzględniona w części - skorygowano zapis planu - dopuszczono zabudowę mieszkaniową jako towarzyszącą, droga musi pozostać dla obsługi działek	

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	syntetyczne uzasadnienie rozstrzygnięcia	Rozstrzygnięcie Rady Gminy
1	2	3	4	5	6	7	8
4.	08.03.2010	Andrzej Kołodowski	Wniosek o przeznaczenie większej części działki pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną	Kryniczno 99/1	3U/MN, 3R	uwaga uwzględniona w części – skorygowano zapis rysunku planu powiększono teren inwestycyjny, pozostawiono funkcję usługowo-mieszkaniową – sąsiedztwo drogi krajowej	
5.	08.03.2010	Nowakowscy Jan i Barbara	Wniosek o przeznaczenie części działki pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną	Kryniczno 201/3	19 MN, 3R	uwaga uwzględniona w części – skorygowano zapis rysunku planu powiększono w ograniczonym zakresie teren inwestycyjny, pozostały teren zgodnie ze studium – klasa III i II brak zgody Ministra*	
6.	08.03.2010	Moszonka Jan	Wniosek o przeznaczenie części działki pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną	Kryniczno 99/3	3U/MN, 3R	w studium tereny rolnicze – klasa III i IV brak zgody Ministra* i brak dojazdu	
7.	10.03.2010	Jantas Grażyna i Jan	Wniosek o częściową zmianę przeznaczenia terenu na funkcję mieszkaniową jednorodzinną	Kryniczno 60, 61/4, 61/5	8R i 40MN, 5U/MN, 4U/MN, 4ZL	uwaga uwzględniona w części skorygowano granice terenów mieszkaniowych na działce nr 60, teren dz. 61/4, 61/5 zgodnie ze studium usługowo-mieszkaniowy – 240 m od drogi S-5 występuje zagrożenie ponadnormatywnego hałasu	
8.	15.03.2010	Cisowski Mieczysław	Wniosek o przeznaczenie pod funkcję usługowo-mieszkaniową	Kryniczno 98/3	8U 3R	uwaga uwzględniona w części – skorygowano funkcję terenu U dopuszczono funkcję mieszkaniową jako towarzyszącą pozostała część zgodnie ze studium rolnicza, klasy głównie III a i III b, nie ma zgody Ministra*, brak dojazdu	

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	syntetyczne uzasadnienie rozstrzygnięcia	Rozstrzygnięcie Rady Gminy
1	2	3	4	5	6	7	8
9.	15.03.2010	Cisowski Mieczysław	Wniosek o zmianę funkcji i sposobu zagospodarowania działki	Krynica 107/11	1US 2WS 3U/P	uwaga uwzględniona w części – skorygowano zapisy – dopuszczono usługi zdrowia w terenie US i zwiększono teren usługowo-mieszkaniowy, zabudowa mieszkaniowa w terenie U/P – zgodnie ze studium w ograniczonym zakresie	

*Minister – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

2343

UCHWAŁA NR V/XXXVII/205/10 RADY GMINY WISZNIA MAŁA

z dnia 28 kwietnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Krzyżanowice – MPZP OBRĘB KRZYŻANOWICE

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/43/07 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 20 czerwca 2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Krzyżanowice, 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Krzyżanowice, w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do uchwały – zwany dalej w skrócie MPZP OBRĘB KRZYŻANOWICE

§ 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) granic terenów zamkniętych,

- 3) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach,
 - 4) funkcji terenów,
 - 5) obowiązujących linii zabudowy,
 - 6) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 7) stref oddziaływania napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia,
 - 8) zasięgu wyznaczonych powierzchni ograniczających całkowitą wysokość zabudowy,
 - 9) zasięgu obszaru zalanego wodą powodziową w 1997 roku,
 - 10) lokalizacji stanowisk archeologicznych,
 - 11) granicy strefy ścisłej ochrony zabytków archeologicznych „W”,
 - 12) granicy strefy ochrony zabytków archeologicznych,
 - 13) 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 określonych w rozdziale V niniejszej uchwały.
6. Wysokości opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości określonych w rozdziale VI niniejszej uchwały.

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

1. Planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Krzyżanowice o nazwie MPZP OBRĘB KRZYŻANOWICE, o którym mowa w § 1 uchwały;

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

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

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

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

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

7. 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, wentryzniki, anteny, reklamy itp.;

8. Ilości kondygnacji – należy przez to rozumieć ilość kondygnacji naziemnych nie licząc piwnic;

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

10. 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;

11. Obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, z którą zgodna musi być elewacja frontowa na co najmniej 60% jej długości na wysokości parteru, nie licząc schodów, gzymsów, dachów nad wejściem;

12. 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;

13. 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;

14. Komunikacji wewnętrznej – należy przez to rozumieć wydzielanie i realizację ulic wewnętrz-

nych i dojazdów do obiektów a także: placów manewrowych, chodników, dojazdów pieszko-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;

15. 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;

16. 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, odstoyniki, transformacje i inne, bez stacji telefonii bezprzewodowej;

17. 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;

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

19. 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 ceglastego do brązowego, stolarka biała, osadzona w murze z węgarkiem, ganki i werandy drewniane, kolory ścian od bieli, poprzez żółć do beżów i odcieni kremowych;

20. 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 konstrukcjami, okładzinami z kamienia lub drewna, dachy spadkowe o jednakowych nachyleniach połaci, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze od ceglastego do brązowego;

21. 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 wolno stojące, kominy, reklamy itp.;

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

23. Terenach specjalnych – należy przez to rozumieć – tereny zamknięte o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa w rozumieniu art. 2 ust. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000 r. Nr 100, poz. 1086, ze zm.);

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 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.

- 1) Oznaczenie cyfrowe oznacza kolejną liczbę porządkową terenu.
- 2) Oznaczenie literowe umieszczone za oznaczeniem cyfrowym oznacza funkcję terenu.

2. Ustala się następujące funkcje terenu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 3) U/MN – tereny usługowo-mieszkaniowe,
- 4) U – tereny usług,
- 5) UK – tereny usług kultury,
- 6) U/P – tereny aktywności gospodarczej,
- 7) US – tereny usług sportu i rekreacji,
- 8) ZP – tereny zieleni parkowej,
- 9) ZL – tereny zieleni leśnej,
- 10) ZN – tereny zieleni nieurządzonej,
- 11) TE – tereny obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego – energetyka,

- 12) TS/U – tereny obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego – odprowadzenie ścieków wraz z usługami,
- 13) TS/KDW – tereny obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego – odprowadzenie ścieków wraz z wewnętrzną komunikacją drogową,
- 14) TW/U – tereny obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego – zaopatrzenie w wodę wraz z usługami,
- 15) WP – tereny wód otwartych płynących,
- 16) WW – tereny istniejących urządzeń ochrony przeciwpowodziowej,
- 17) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
- 18) R – tereny rolnicze,
- 19) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,
- 20) R(U/P) – tereny rolnicze – rezerwa dla aktywności gospodarczej,
- 21) RW – tereny rolnicze – zagrożone zalaniem wodami powodziowymi,
- 22) RWW – tereny rolnicze – zagrożone zalaniem wodami powodziowymi z możliwością budowy obwałowań i innych urządzeń hydrotechnicznych służących ochronie przeciwpowodziowej,
- 23) ZN/WW – tereny zieleni nieurządzonej – teren urządzeń hydrotechnicznych służących ochronie przeciwpowodziowej,
- 24) KDA, KDG, KDZ, KDL, KDD – tereny publicznej komunikacji drogowej,
- 25) KPJ – tereny publicznej i wewnętrznej komunikacji pieszo-jezdnej,
- 26) KDW – tereny wewnętrznej komunikacji drogowej,
- 27) KDW(L) – tereny wewnętrznej komunikacji drogowej – ulica o parametrach drogi „L” lokalnej
- 28) KP – tereny komunikacji pieszej,
- 29) IS – tereny specjalne (zamknięte).

3. 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 tekście, nie kolidującą z funkcją wiodącą, na powierzchni działki nie większej niż 20% całości. Dotyczy dodatkowej funkcji: 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 obiektów i urządzeń o gabarytach kolidujących z krajobrazem.
- 7) Obowiązuje kolorystyka ścian w kolorach jasnych od bieli, poprzez żółć do beżów i odcieni kremowych i jasnych brązów; zakaz używania kolorów 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: KDD, KDL, KDZ, KDG 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 7.
- 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 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 niezainwestowanych 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 rybnej – budowy stawów rybnych.
- 18) Za zgodne z planem uznaje się wprowadzenie na całym obszarze objętym planem zieleni wysokiej i średniej.
- 19) Istniejąca zieleń wysoka na obszarze objętym planem podlega ochronie zgodnie z przepisem szczególnym, należy minimalizować wycinki drzew i krzewów do sanitarnych i niezbędnych.
- 20) Za zgodne z planem uznaje się wprowadzenie ciągów pieszych i pieszo-rowerowych wzdłuż cieków wodnych, w terenach zainwestowanych, w terenach zieleni oraz w terenach rolniczych.
- 21) Na całym obszarze objętym planem, położonym w zasięgu wyznaczonej powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy obowiązuje rzędna podana w metrach nad poziomem morza (od 208 m do 223 m nad poziom morza). Granicę zasięgu i rzędne oznaczono na rysunku planu.
- 22) Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz stosowania okładzin ścian zewnętrznych z tworzywa sztucznego (nie dotyczy terenów 1U/P) oraz zakaz ogrodzeń pełnych i betonowych prefabrykowanych.
- 23) Określone w niniejszej uchwale zasady podziału terenów na działki budowlane dotyczą wyłącznie podziałów innych niż określone na rysunku planu.
- 24) Przy podziale terenów obowiązuje pozostawienie dojazdów do pól położonych w głębi działki, wszędzie, gdzie jest to konieczne. Dojazd do pola winien mieć min. 6 m szerokości.
- 25) Ustalenia dotyczące wysokości budynków, ich ukształtowania oraz położenia na działce nie dotyczą budynków istniejących i budynków, dla których wydano decyzję o warunkach zabudowy lub decyzję o pozwoleniu na budowę przed wejściem w życie niniejszego planu.
- 26) Od istniejących i planowanych wałów przeciwpowodziowych obowiązuje strefa 50,0 m od stopy wału, w której obowiązuje zakaz kopania studni, zbiorników wodnych oraz wprowadzania nowej zabudowy.
- 27) Zasięg strefy od wałów przeciwpowodziowych można skorygować zgodnie z przepisem szczególnym.
- 28) Na terenie położonym w bezpośrednim sąsiedztwie (do 150 m od osi) drogi ekspresowej S-5 należy stosować technologie i materiały budowlane przeciwdziałające negatywnemu wpływowi hałasu w związku z możliwością występowania uciążliwości akustycznej.
- 29) Realizacja inwestycji w terenach położonych wzdłuż trasy drogi ekspresowej S-5 jest uza-

leżniona od ostatecznego, wynikającego z prawomocnej decyzji, przebiegu drogi, realizacja inwestycji wyprzedzająca budowę drogi ekspresowej musi uwzględnić możliwość korekty przebiegu drogi w stosunku do przewidzianej w planie i winna być uzgodniona z zarządcą drogi.

§ 5. Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 31MN, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, (1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 7MN, 8MN, 9MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN i 17MN, 19MN i 31MN w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej);
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, (nie dotyczy terenu 28MN),
 - b) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej bez zwiększania obsady zwierząt inwentarskich,
 - c) lokalizację obiektów pomocniczych (nie dotyczy terenu 28MN),
 - d) lokalizację obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej w terenach 30MN,
 - e) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację nieuciążliwych usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych (nie dotyczy terenu 28MN),
 - b) lokalizację obiektów usługowych nieuciążliwych, jako towarzyszących, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej powierzchni zabudowy pod budynkami mieszkalnymi (nie dotyczy terenu 28MN),
 - c) prowadzenie działalności gospodarczej nieuciążliwej w budynkach gospodarczych, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały (nie dotyczy terenu 28MN),
 - d) przekształcenie budynków gospodarczych w obiekty mieszkaniowe i usługowe (nie dotyczy terenu 28MN),
 - e) lokalizację przedszkola jako usługi samodzielnej lub w połączeniu z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny (nie dotyczy terenu 28MN),
 - f) przekształcenie zabudowy zagrodowej w jednorodzinną,
 - g) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wyłącznie wolno stojąca lub bliźniacza,
 - b) architektura nawiązująca do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej, zgodnie z § 3, ust. 19, lub tradycyjna, zgodnie z § 3, ust. 20,

- c) całkowita wysokość budynków max. 12,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 12,
 - d) budynki mieszkalne dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe,
 - e) całkowita wysokość obiektów pomocniczych i gospodarczych max. 7,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 12,
 - f) powierzchnia zabudowy max. 30% powierzchni działki (nie dotyczy przedszkola),
 - g) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki,
 - h) powierzchnia usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych max. 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego (nie dotyczy przedszkola),
 - i) obiekty i urządzenia przeciwpowodziowe w terenach 30MN w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego, zgodnie z przepisem szczególnym;
- 5) Obowiązują 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.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) lokalizację przedszkola jako usługi samodzielnej lub w połączeniu z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
 - c) rezygnację z realizacji zabudowy usługowej,
 - d) lokalizację obiektów pomocniczych,
 - e) 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 mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - d) całkowita wysokość budynków max. 12,0 m,
 - e) całkowita wysokość obiektów pomocniczych max. 7,0 m,
 - f) powierzchnia zabudowy max. 50% powierzchni działki,

- g) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki;
- 5) Podział na działki zgodny z istniejącym, dopuszcza się scalenie działek.
3. 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 zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) przekształcenie budynków mieszkalnych i gospodarczych w obiekty usługowe,
 - b) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako towarzyszącej zabudowie usługowej,
 - d) zachowanie i lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej,
 - e) prowadzenie działalności usługowej w budynkach gospodarczych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
 - f) lokalizację obiektów pomocniczych,
 - g) 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 budynki usługowe o powierzchni zabudowy max. 200 m²,
 - c) budynki usługowe do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - d) całkowita wysokość budynków max. 12,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 12,
 - e) całkowita wysokość obiektów pomocniczych i gospodarczych max. 7,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 12,
 - f) powierzchnia zabudowy max. 50% powierzchni działki,
 - g) 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.
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U do 7U, dla których obowiązują następujące ustalenia szczególne:
- 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,
 - b) pozostawienie istniejącej zabudowy przemysłowej,
 - c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych,
 - d) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej,
 - e) lokalizację w terenie 7U zabudowy związanej z obsługą ośrodka jeździeckiego: gastronomia, usługi hotelarskie,
 - f) wyklucza się realizację zabudowy mieszkaniowej,
 - g) dopuszcza się przekształcenie 1U w teren zabudowy mieszkaniowej – jak w terenie 20MN;
- 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. 19, lub tradycyjna, zgodnie z § 3, ust. 20,
 - b) budynki usługowe o wysokości całkowitej nie przekraczającej 12,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 12,
 - c) całkowita wysokość obiektów pomocniczych i gospodarczych max. 7,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 12,
 - d) dachy budynków usługowych i pomocniczych, dwuspadowe, o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych, dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) elewacje frontowe od strony drogi 1KDG dla terenu 5U; od strony drogi 2KDZ dla terenów 2U, 3U i 4U,
 - f) powierzchnia zabudowy max. 50% powierzchni działki (nie dotyczy 6U),
 - g) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki (nie dotyczy 6U),
- 5) Nie przewiduje się podziału na mniejsze działki.
5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 1UK, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczególne:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: teren usług kultury;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację zabudowy o charakterze usług sakralnych – kapliczka,
 - b) 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 według projektu indywidualnego,
 - b) maksymalna wysokość 5,0 m.
6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U/P, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczególne:
- 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: park technologiczny,
 - b) lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym: usługi zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji,
 - c) lokalizację baz i składów, magazynów, hurtowni,
 - d) lokalizację nieuciążliwej zabudowy produkcyjnej,
 - e) lokalizację budynków zaplecza biurowo-socjalno-administracyjnego,
 - f) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych,
 - 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) usługi oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji w wydzielonej enklawie oddzielonej od zabudowy usługowo-produkcyjnej,
 - b) architektura obiektów wspólna,
 - c) budynki usługowe, w tym biurowe, do 3 kondygnacji,
 - d) całkowita wysokość budynków max. 12,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 12,
 - e) całkowita wysokość obiektów pomocniczych i gospodarczych max. 7,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 12,
 - f) powierzchnia zabudowy max. 60% powierzchni działki,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki,
 - h) obsługa komunikacyjna z dróg wewnętrznych łączących drogę 1KDD i 2KDD;
- 5) Podział na działki przy zachowaniu dla nowych działek frontu działki o szerokości min. 50 m i powierzchni działki nie mniejszej niż 5000 m².
7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 2U/P do 8U/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,
 - c) lokalizację baz i składów, magazynów, hurtowni,
 - d) lokalizację budynków zaplecza biurowo-socjalno-administracyjnego,
 - e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych,
 - f) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej,
 - g) wyklucza się realizację zabudowy mieszkaniowej;
- 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 obiektów wspólna,
 - b) budynki usługowe, w tym biurowe, o wysokości nie przekraczającej 2 kondygnacji,
 - c) całkowita wysokość budynków max. 12,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 12,
 - d) całkowita wysokość obiektów pomocniczych i gospodarczych max. 7,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 12,
 - e) elewacje frontowe od strony drogi wewnętrznej 1KDW(L), 2KDW(L) oraz drogi zbiorczej 1KDZ,
 - f) obowiązuje ustawienie budynków usługowych i produkcyjnych (stanowiących rodzaj ekranów akustycznych dla położonych dalej budynków mieszkalnych) główną kalenicą lub osią kompozycyjną równoległą do osi drogi ekspresowej i wewnętrznej (dotyczy co najmniej obiektów o dominujących gabarytach na działce),
 - g) ustala się, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20 m od linii rozgraniczających drogi ekspresowej S-5, położonej poza obszarem objętym niniejszym planem, może ona ulec zmianie w uzgodnieniu z zarządcą drogi jeśli przebieg i parametry drogi ekspresowej zostaną zmienione lub uściślone na etapie projektu lub realizacji,
 - h) nośniki i tablice reklamowe (wyłącznie związane z prowadzoną działalnością) winny być usytuowane w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej dróg lub na budynkach,
 - i) powierzchnia zabudowy max. 60% powierzchni działki,
 - j) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki,
- 5) Podział na działki przy zachowaniu dla nowych działek frontu działki o szerokości min. 25 m i powierzchni działki nie mniejszej niż 3000 m².
8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1US do 5US, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację urządzeń i obiektów służących uprawianiu sportu i rekreacji: boisk, kortów, sal gimnastycznych, placów zabaw itp., wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
 - b) lokalizację świetlicy wiejskiej na terenie 3US,
 - c) lokalizację ośrodka sportów hippicznych na terenie 4US,
 - d) lokalizację miasteczka kowbojskiego na terenie 5US,
 - e) lokalizację ośrodka imprez masowych: wesołe miasteczko, kiermasz, dożynki itp.,

- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
- a) lokalizację budynku szatni,
 - b) lokalizację usług gastronomicznych jako zaplecza usług sportu i rekreacji,
 - c) lokalizację budynku zaplecza socjalnego,
 - d) lokalizację trybun, parkingów, oświetlenia i innych obiektów infrastruktury towarzyszącej,
 - e) lokalizację przekrycia lekkiego nie będącego budynkiem np. balonowego lub namiotowego,
 - f) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - g) lokalizację pawilonów sezonowych dla imprez plenerowych,
 - h) lokalizację obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej w terenach 2US,
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) budynki o powierzchni max. 200 m²,
 - b) architektura obiektów współczesna,
 - c) w terenie 5US architektura drewniana i murowana właściwa dla miejsca,
 - d) całkowita wysokość budynków max. 12,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 12,
 - e) całkowita wysokość obiektów pomocniczych i gospodarczych max. 7,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 12,
 - f) powierzchnia zabudowy max. 10% powierzchni działki,
 - g) obiekty i urządzenia przeciwpowodziowe w terenach 1US zgodnie z przepisem szczególnym,
 - h) w terenie 2US obowiązuje normatywna odległość od stopy wału po jego realizacji,
 - i) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki (nie dotyczy 3US),

9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZP do 2ZP, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zieleni parkowej;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni o charakterze parkowym: park, skwer, plac zabaw w zieleni; teren 1ZP jest elementem osiedla w zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:

 - a) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej,
 - b) lokalizację placów zabaw i niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz lokalizacji zabudowy, ochrona i wzbogacanie drzewostanu.

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

- 1) Funkcja wiodąca terenów: tereny zieleni leśnej;
- 2) Za zgodną 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: zakaz lokalizacji zabudowy, ochrona i wzbogacanie drzewostanu.

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

- 1) Funkcja wiodąca terenów: tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z gospodarką rolną jako użytek zielony, zieleni wysoką, itp.; dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia;
- 3) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, ochrona i wzbogacanie drzewostanu;

12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZN/WW i 2 ZN/WW, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zieleni nieurządzonej – teren urządzeń hydrotechnicznych służących ochronie przeciwpowodziowej;
- 2) Za zgodną z funkcją terenu uznaje się: lokalizację wałów, murów lub innych urządzeń hydrotechnicznych zabezpieczających tereny przed zalaniem wodami powodziowymi;
- 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) realizacja wałów zgodnie z przepisem szczególnym, konstrukcja urządzeń zależna od warunków lokalnych – wał ziemny lub mur oporowy,
 - b) wyklucza się zabudowę i zagospodarowanie utrudniające realizację zabezpieczeń przeciwpowodziowych.

13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1TE do 5TE, 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.

14. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1TS/U, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego – odprowadzanie ścieków wraz z usługami,
 - 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z odprowadzaniem ścieków,
 - b) lokalizację (w terenie zbędnym dla urządzeń technicznych) usług komercyjnych lub publicznych w zieleni: handlu, gastronomii, kultury, rekreacji,
 - c) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
 - 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto: lokalizację innych 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) budynki usługowe o powierzchni zabudowy max. 200 m²,
 - c) budynki usługowe do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - d) całkowita wysokość budynków max. 9,0 m,
 - e) całkowita wysokość obiektów pomocniczych max. 7,0 m,
 - f) powierzchnia zabudowy max. 40% powierzchni działki (w wypadku działki w obrysie murów 100%),
 - g) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki;
 - 5) Dopuszcza się wydzielenie działki w obrysie murów.
15. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1TS/KDW, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego – odprowadzanie ścieków wraz z wewnętrzną komunikacją drogową,
 - 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z odprowadzaniem ścieków,
 - b) lokalizację drogi wewnętrznej,
 - c) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
 - 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto: lokalizację innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: droga wewnętrzna o szerokości min 8,0 m.
16. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1TW/U, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego – zaopatrzenie w wodę, wraz z usługami;
 - 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę,
 - b) lokalizację (w terenie zbędnym dla urządzeń technicznych) usług komercyjnych lub publicznych w zieleni: handlu, gastronomii, rekreacji,
 - c) lokalizacja parkingu,
 - d) lokalizacja zieleni i obiektów małej architektury maskujące urządzenia techniczne,
 - e) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
 - 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto: lokalizację innych 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) budynek usługowy o powierzchni zabudowy max. 100 m²,
 - c) budynek usługowy jednokondygnacyjny,
 - d) całkowita wysokość budynku max. 6,0m,
 - e) powierzchnia zabudowy max. 20% powierzchni całego terenu 1TW/U (w wypadku działki w obrysie murów 100%),
 - f) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki.
17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1WP do 8WP, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny wód otwartych płynących;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) utrzymanie rzeki Widawy: 1WP do 3WP, rzeki Starej Widawy 4WP do 6WP, fosy 8WP oraz rowów melioracyjnych – 7WP,
 - b) regulację brzegów, skarp nadbrzeżnych,
 - c) zmianę linii brzegowych, przebudowę urządzeń,
 - d) wykorzystanie do celów melioracji,
 - e) realizację urządzeń związanych z gospodarką wodną, melioracją oraz ochroną przeciwpowodziową,
 - f) 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:
 - a) realizacja zgodnie z przepisem szczególnym za zgodą i na warunkach określonych przez właściwy urząd ds. melioracji i urządzeń wodnych,
 - b) zieleń istniejącą w terenach WP należy chronić zgodnie z przepisem szczególnym, wyćinki ograniczyć do sanitarnych i niezbędnych dla utrzymania przepływu wód i konserwacji,
 - c) zmiany przebiegu lub zarurowanie rowów oznaczonych 7WP, wyłącznie na niezbędnych odcinkach oraz za zgodą zarządcy, na zasadach zgodnych z przepisem szczególnym,
 - d) obowiązuje zakaz zasypywania rowów i ograniczania przepływów wód,

- e) na terenie 8WP stanowiącym fosę grodziska zabytkowego obowiązuje uzgadnianie wszelkich działań z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

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

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny urządzeń ochrony przeciwpowodziowej,
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację obwałowań przeciwpowodziowych zapobiegających zalewom terenów wodami powodziowymi,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej – dróg gospodarczych dojazdowych;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) oznaczona na rysunku planu szerokość urządzeń – wałów winna być traktowana jako minimalna, dopuszcza się korektę na etapie projektu budowlanego,
 - b) realizacja wałów zgodnie z przepisem szczególnym,
 - c) konstrukcja urządzeń zależna od warunków lokalnych: wały ziemne, mury, itp.,
 - d) powierzchnia korony wałów umożliwiająca przejazd – min. 5 m.

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

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy związanej z produkcją rolniczą,
 - b) lokalizację obiektów pomocniczych,
 - c) 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. 19, lub tradycyjna, zgodnie z § 3, ust. 20,
 - b) budynek mieszkalny dwukondygnacyjny, w tym poddasze użytkowe,
 - c) całkowita wysokość budynków max. 12,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 12,
 - d) całkowita wysokość obiektów pomocniczych i gospodarczych max. 7,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 12.
 - e) powierzchnia zabudowy max. 40% powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki.

20. 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 hodowlaną – hodowlą koni,
- b) lokalizację obiektów pomocniczych,
- c) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;

3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:

- a) lokalizację nieuciążliwych usług,
- b) prowadzenie działalności gospodarczej nieuciążliwej w istniejących budynkach gospodarczych,
- c) obowiązuje zakaz wprowadzania nowych budynków mieszkaniowych,
- d) 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,
- b) całkowita wysokość budynków max. 12,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 12,
- c) całkowita wysokość obiektów pomocniczych i gospodarczych max. 7,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 12,
- d) całkowita wysokość obiektów pomocniczych max. 7,0 m,
- e) powierzchnia zabudowy max. 30% powierzchni działki.

21. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1RW do 5RW, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny rolnicze – tereny położone w obszarze potencjalnego zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, w tym także zagrodowej;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację urządzeń melioracyjnych oraz innych urządzeń mających na celu nawadnianie lub odprowadzenie wód opadowych,
 - c) lokalizację obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej w terenach 1RW, 3RW, 4RW i 5RW,
 - d) lokalizację drogi wewnętrznej KDW(L) w terenie 1RW i 2 RW,
 - e) obowiązuje zakaz zalesień i nasadzeń zieleni utrudniającej spływ wód powodziowych;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: teren zagrożony zalaniem wodami powodziowymi, realizacja obiektów i urządzeń przeciwpowodziowych oraz drogi zgodnie z przepisem szczególnym.

22. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolami od 1RWW do 3RWW, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny rolnicze położone w obszarze potencjalnego zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi, teren urządzeń hydrotechnicznych służących ochronie przeciwpowodziowej;

- 2) Za zgodną z funkcją terenu uznaje się: lokalizację wałów, murów lub innych urządzeń hydrotechnicznych zabezpieczających tereny przed zalaniem wodami powodziowymi;
- 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) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) zakaz realizacji budowli i nasadzeń zieleni utrudniających spływ wód powodziowych,
 - c) obiekty i urządzenia przeciwpowodziowe zgodnie z przepisem szczególnym,
 - d) wyklucza się zagospodarowanie utrudniające realizację zabezpieczeń przeciwpowodziowych.

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

- 1) Funkcja wiodąca terenu: teren rolniczy – rezerwa pod budowę dróg;
- 2) 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;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację drogi zbiorczej i dojazdowej,
 - b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: realizacja dróg zgodnie z przepisem szczególnym, w oznaczonym terenie rezerwy zakaz zabudowy kubaturowej, zakaz realizacji budowli i nasadzeń zieleni i wszelkiego zagospodarowania utrudniającego realizację drogi.

24. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 2R do 3R, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny rolnicze;
- 2) 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, tereny częściowo położone w obszarze potencjalnego zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi – zalane wodami powodziowymi w 1997 r;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej związanej z produkcją rolniczą,
 - b) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację masztów telefonii komórkowej, masztów radiowych i innych urządzeń teleinformatycznych,
 - d) realizację stawów rybnych i zbiorników wodnych retencyjnych,
 - e) wprowadzenie zieleni śródpolnej i przydrożnej,

- f) lokalizację urządzeń melioracyjnych oraz innych urządzeń mających na celu nawodnienie lub odprowadzenie wód opadowych,
 - g) lokalizację dróg i dojazdów do pól oraz do obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja masztów telefonii komórkowej, masztów radiowych i innych urządzeń teleinformatycznych zgodnie z przepisem szczególnym, w odległości min.200,0 m od zabudowy mieszkaniowej,
 - b) realizacja urządzeń wodnych zgodnie z przepisem szczególnym

25. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R(U/P) do 3R(U/P), dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny rolnicze – rezerwa dla aktywności gospodarczej;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji zabudowy inwentarskiej;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych,
 - b) wprowadzenie zieleni śródpolnej i przydrożnej,
 - c) lokalizację urządzeń melioracyjnych oraz innych urządzeń mających na celu odprowadzenie wód opadowych;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązuje zakaz zainwestowania mogącego utrudnić realizację funkcji docelowej – aktywności gospodarczej.

26. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1IS do 3IS – tereny specjalne – zamknięte, dla których nie ustala się zasad zagospodarowania, zgodnie z przepisem szczególnym.

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

1. Dla realizacji odcinków dróg – zbiorczej, lokalnej i dojazdowej – na terenach rolniczych przewidziano rezerwy terenowe oznaczone na rysunku planu.

2. Obowiązuje realizacja dróg zgodnie z przepisem szczególnym, w oznaczonym terenie rezerw obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, zakaz realizacji budowli i nasadzeń zieleni i wszelkiego zagospodarowania utrudniającego realizację drogi.

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

4. Za zgodne z planem uznaje się poszerzenie ulic w liniach rozgraniczających wszędzie, gdzie jest to możliwe i poprawę wyposażenia ulicy ponad określone minimum.

5. Dla realizowanych nowych ulic i dla modernizowanych ulic istniejących obowiązuje wyposażenie w co najmniej: jednostronny chodnik (nie dotyczy KPJ), oświetlenie oraz, na odcinkach, gdzie jest to możliwe, miejsca postojowe, pas zieleni i ścieżka rowerowa.

6. Za zgodną z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg i ulic towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu.

7. 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.

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

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

10. Ulice wewnętrzne mogą być przekształcone w publiczne na zasadach określonych w porozumieniu pomiędzy inwestorem i gminą.

11. 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.

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

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

13. 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 budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 1 stanowisko postojowe na jedno mieszkanie;
- 3) dla obiektów usługowych:
 - a) obiekty handlowe i gastronomiczne, obiekty usług rzemiosła, obiekty administracji – 2 stanowiska postojowe na 100 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 m² powierzchni użytkowej.

§ 7. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji.

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

- 1) Funkcja wiodąca terenu: teren publicznej komunikacji drogowej – Autostradowa Obwodnica Wrocławia – droga klasy „A”;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się lokalizację drogi klasy „A” – autostrada;
- 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) realizacja zgodnie z przepisem szczególnym,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) obowiązuje bezkolizyjne przekroczenie dróg i ulic,
 - d) realizacja przejść liniowych sieci uzbrojenia oraz dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

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

- 1) Funkcja wiodąca terenu: teren publicznej komunikacji drogowej – ulica klasy „G”;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się lokalizację ulicy klasy „G” – głównej – droga powiatowa D1371;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: poszerzenie pasów ruchu, przebudowę skrzyżowań, przebudowę mostu na rzece Widawie;
- 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, docelowo na odcinkach, gdzie jest taka możliwość – 25,0 m,
 - b) obowiązuje chodnik i oświetlenie.

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolami 1KDZ, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny publicznej komunikacji drogowej – ulica klasy „Z”;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się lokalizację ulicy klasy „Z” – zbiorczej – droga powiatowa D1371;
- 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – docelowo 20,0 m,
 - b) jezdnia min. 7,0 m,
 - c) obowiązuje chodnik i oświetlenie.

4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolami 1KDL, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny publicznej komunikacji drogowej – ulica klasy „L”;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się lokalizację odcinka ulicy klasy „L” – lokalnej;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto: lokalizację przepompowni ścieków;
- 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 20,0 m,
 - b) jezdnia min. 7,0 m,
 - c) obowiązuje chodnik i oświetlenie.

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

- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny publicznej komunikacji drogowej – ulice kl. „D” – dojazdowa;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację ulicy klasy „D” – dojazdowej;
- 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) docelowa szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – min. 10,0 m, dla 1KDD, szerokość min. 20,0 m,
 - b) jezdnia min. 6,0 m,
 - c) obowiązuje chodnik i oświetlenie.

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

- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny wewnętrznej komunikacji drogowej – ulica kl. „D” – dojazdowa;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację nowej i przebudowę istniejącej ulicy klasy „D” – dojazdowej;
- 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) docelowa szerokość ulicy w liniach rozgraniczających: istniejące zgodnie z rysunkiem planu, nowe ulice KDW – min. 10,0 m,
 - b) jezdnia min. 6,0 m,
 - c) obowiązuje chodnik i oświetlenie.
 - d) dopuszcza się ulice jednoprzestrzenne bez krawężników dla szerokości mniejszej niż 10,0 m.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW(L) do 2KDW(L), dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny wewnętrznej komunikacji drogowej – ulica kl. „L” – lokalna;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację nowej ulicy klasy „L” – lokalnej;
- 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) docelowa szerokość ulicy w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, min. 17,0 m,
 - b) jezdnia min. 7,0 m,
 - c) obowiązuje chodnik i oświetlenie, pas zieleni i ścieżka rowerowa.

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

- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny publicznej i wewnętrznej komunikacji drogowej – ciąg pieszo jezdny;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację nowego i przebudowę istniejącego ciągu pieszo jezdny;
- 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniej niż 5,0 m lub szerokość istniejąca,
 - b) ulica jednoprzestrzenna bez krawężników.

9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KP i 2KP, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny komunikacji pieszej – ciąg pieszy i pieszo-rowerowy;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację ciągu pieszo-rowerowego lub ciągu pieszego;
- 3) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniej niż 3,0 m, nawierzchnia utwardzona.

§ 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 poszczególnych 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 oznaczonych obszarach zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi (zasięg wód powodziowych katastrofalnej powodzi w roku 1997) do czasu realizacji obwałowań Kanału Odra-Widawa stanowiących element systemu ochrony Węzła Wrocławskiego przed powodzią inwestowanie winno się odbywać z uwzględnieniem zagrożenia. Należy stosować wyniesienie poziomu posadzki parterów budynków mieszkalnych i usługowych powyżej rzędnej 116,0 m n.p.m. Nie należy realizować budynków podpiwniczonych i garaży zagłębionych w grunt. Konstrukcja budynków winna być dostosowana do zagrożenia, należy przewidzieć możliwość szybkiego spływu wód powodziowych z posesji.

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

4. 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.

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

- 1) Zarzucenie 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 zarzucenie oraz przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnymi (po uzgodnieniu z zarządcą cieków);
 - 5) W związku z możliwością zwiększenia odpływu powierzchniowego wód opadowych związanego 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 cieku. 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 cieku z jednej strony do celów konserwacji.
 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 napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązuje zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni mogącej zagrozić trwałości linii oraz utrudnić jej konserwację i eksploatację.
 8. W pobliżu obszaru objętego 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 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. W sąsiedztwie lądowiska 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, rzędną 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 określone w § 5 wysokości obiektów budowlanych można przekraczać do maksymalnych wartości dopuszczalnych.
 - 3) 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.
 - 4) 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.
- § 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. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny usług publicznych: tereny zieleni parkowej ZP, tereny usług, tereny sportowe US, 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 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawarte w § 5, ust. 1–26.

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 (nie dotyczy terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej);
- 5) Dopuszcza się realizację urządzeń podczyszczających ścieki przed skierowaniem ich do kanalizacji sanitarnej;
- 6) Ustala się obowiązek unieszkodliwiania ścieków poprodukcyjnych zgodnie z przepisem szczególnym, po podczyszczeniu na terenie własnym inwestora;
- 7) Wody opadowe docelowo odprowadzane do kanalizacji deszczowej;
- 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) 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;
- 11) Ogrzewanie budynków paliwem o niskiej zawartości zanieczyszczeń jak: olej opałowy, energia elektryczna, gaz, energia słoneczna, pompa ciepła i inne uznane za ekologiczne;
- 12) Unieszkodliwianie odpadów stałych bytowych poprzez gromadzenie w przystosowanych po-

jemnikach oraz zorganizowany wywóz do punktu odbioru odpadów;

- 13) Unieszkodliwianie odpadów poprodukcyjnych, w tym odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisem szczególnym;

- 14) Lokalizację masztu telefonii bezprzewodowej lub radiowego dopuszcza się wyłącznie na terenach rolniczych 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 realizować 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;
- 7) Za zgodne z planem należy uważać przekształcenie istniejących stacji transformatorowych słupowych na wewnętrzne lub kontenerowe w każdym terenie, gdzie jest to możliwe.

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.

4. Przewiduje się objęcie ochroną, określone go granicą na rysunku planu, obszaru doliny rzeki Widawy w formie uznania go za Obszar Chronionego Krajobrazu. Jest to obszar obejmujący wyróżniający się krajobrazowo teren o różnych typach ekosystemów związanych bezpośrednio z doliną rzeki. Przewiduje się ograniczenie nowego zainwestowania wyłącznie do uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wprowadzenie zakazu lokalizacji inwestycji mających wpływ negatywny na środowisko. Zasady ochrony zostaną określone w stosownym dokumencie wprowadzającym prawną formę ochrony zgodnie z przepisem szczególnym.

Rozdział 5

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

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

1. Ustala się strefę „W” ścisłej ochrony archeologicznej dla stanowiska archeologicznego – grodziska wraz z fosą. Na obszarze tej strefy obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) Dopuszcza się wyjątkowo przebudowę istniejącego na tym terenie obiektu mieszkalnego, pod warunkiem uzgodnienia jej, jak i wszelkich innych działań z Inspekcją Zabytków Archeologicznych właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków. Prace te muszą być prowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) Poza wymienionymi powyżej dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwacji zachowanych fragmentów zabytkowych w celu ich ekspozycji w terenie;
- 3) Należy dążyć do rewaloryzacji tego terenu, dopuszcza się zagospodarowanie go jako siedziby mieszkalnej, lecz jej forma winna podkreślać rangę miejsca i uwydatniać jego walory historyczne i zabytkowe;
- 4) Ochronie podlega układ wodny ze szczególnym uwzględnieniem fosy, otaczającej grodzisko.

2. 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 budowę – przed realizacją inwestycji tj. przed uży-

skaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

3. W obszarze objętym planem występują oznaczone na rysunku planu stanowiska archeologiczne podlegające ochronie:

- 1) Stanowisko nr 1/70/78-28 – grodzisko z okresu późnego średniowiecza wpisane do rejestru zabytków RZ nr 1296/773 (bez daty)
- 2) Stanowisko nr 2/71/78-28 – nieokreślone kultury łużyckiej z epoki brązu i okresu halsztackiego • osada kultury łużyckiej • osada pradziejowa • osada z okresu wczesnego średniowiecza
- 3) Stanowisko nr 3/72/78-28 – ślad osadnictwa pradziejowy • ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza (fazy młodsze).

4. 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.

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

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

1. W granicach obszaru objętego planem występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:

- 1) Oznaczono na rysunku planu tereny zalane wodami powodziowymi w roku 1997, na obszarach tych inwestowanie jest zagrożone potencjalnym zalaniem wodami powodziowymi.
- 2) Przewidziana realizacja obwałowań (Kanał Odra-Widawa) w oznaczonych na rysunku planu terenach, stanowiących element systemu ochrony przed powodzią Wrocławskiego Węzła Wodnego umożliwi swobodne inwestowanie na terenach na północ od wałów przeciwpowodziowych.

2. W granicach obszaru objętego planem 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.

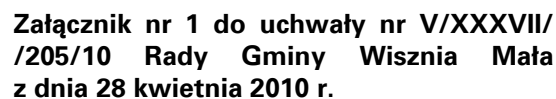
2. Załącznik nr 2 – Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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



**Załącznik nr 2 do uchwały nr V/XXXVII/
/205/10 Rady Gminy Wisznia Mała
z dnia 28 kwietnia 2010 r.**

**SPOSÓB REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE – MPZP OBRĘB KRZYŻANOWICE – INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY**

1. Ustala się następujący sposób realizacji inwestycji infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę – przewiduje się budowę odcinków sieci wodociągowej w ulicach gminnych wraz z siecią dosyłową położoną poza obszarem objętym planem;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych — przewiduje się budowę sieci kanalizacyjnej w ulicach gminnych wraz z siecią położoną poza obszarem objętym planem;
- 3) w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej – przewiduje się budowę kanalizacji deszczowej w ulicach gminnych wraz z odcinkami sieci położonej poza obszarem objętym planem.
- 4) w zakresie realizacji sieci drogowej – przewiduje się budowę dróg publicznych gminnych, sieci ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz poszerzenie istniejących dróg publicznych.

2. Ustala się następujące źródła finansowania realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie publicznej sieci drogowej – finansowanie przez Gminę Wisznia Mała;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę – finansowanie przez Gminę Wisznia Mała;
- 3) w zakresie realizacji kanalizacji sanitarnej - finansowanie przez Gminę Wisznia Mała;
- 4) w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej - finansowanie przez Gminę Wisznia Mała;

**Załącznik nr 3 do uchwały nr V/XXXVII/
/205/10 Rady Gminy Wisznia Mała
z dnia 28 kwietnia 2010 r.**

**Rozstrzygnięcie, na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym**

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	syntetyczne uzasadnienie rozstrzygnięcia	Rozstrzygnięcie Rady Gminy
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	23.02.2010	Sowińska Małgorzata Marcin Sowiński	Wniosek o zredukowanie odcinka drogi 2KDW(L) do działki nr 33/3, oznaczenie na rysunku planu nasadzeń drzew na działce 30/5 jako ZL, uwzględnienie zadrzewień w pobliżu 2ZL.	Krzyżanowice 30/4, 30/5, 33/3, 36/4, 37/4,39,40, 41/3.	2KDW/(L)	uwaga uwzględniona w części – skorygowano zapis planu dla drogi 2KDW(L) skorygowano zapis planu – zieleń koło 2ZL jest objęta ochroną w ramach 5WP, nasadzenia na działce 30/5 są na gruntach rolniczych	
2.	12.03.2010	Jacek Wiszniowski z grupą osób zainteresowanych (15 osób)	Wniosek o a. wprowadzenie wzdłuż rzek i rowów – 30 m zieleni i bulwarów nadwodnych, b. rezygnację z drogi 2KDW(L) przecinającej ekosystem c. zapisy zabraniające zarowienia rowu 7WP, d. ograniczenie regulacji cieków do jednej strony i pozostawienie drugiej jako ekosystemu, e. oznaczenie zieleni istniejącej wzdłuż cieków, f. wyznaczenie obszaru problemowego do dalszych opracowań	Krzyżanowice	cała wieś	uwaga uwzględniona w części - a. dopuszczono poza istniejącymi, ścieżki wzdłuż cieków – 30 m od brzegów jest zabudowa i własności prywatne, b. droga jest docelowo niezbędna, zmieniono zapis na rezerwę, c. ograniczono zarowienie rowów do minimum, d. wprowadzono zapisy o jednostronnej konserwacji , zarządca decyduje o regulacji, e. zalesienia są oznaczone, na terenie wód i w terenach prywatnych zieleń jest chroniona przepisem szczególnym, f. plan nie może odwoływać się do innych opracowań, w ustaleniach dopuszcza się budowę mostków i pomostów, plaża na terenie rolniczym nie wymaga zapisów w planie	

3.	12.03.2010	Jacek Wiszniowski z grupą osób zainteresowanych (15 osób)	Wniosek o a. oznaczenie zieleni wzdłuż cieków jako terenów zielonych b. wyznaczenie strefy wolnej od zabudowy o szer. min. 50 m odcieków i min. 100 m od obszarów leśnych, oraz zakaz zabudowy 100 m od dz. 65/3, c. wprowadzenie wzdłuż rzek i rowów – 30 m zieleni i bulwarów nadwodnych, d. wskazanie ciągów zieleni parkowej i innej, e. rozróżnienie zieleni w korytarzach ekologicznych a terenami zieleni z usługami	Krzyżanowice	cała wieś	uwaga uwzględniona w części – a. lasy i zadrzewienia są oznaczone, na terenie wód i wł. prywatnych zadrzewienia podlegają właścicielowi i są objęte ochroną, b. strefa ochrony 50 m i 100 m wolne od zabudowy zabierają większość terenów inwestycyjnych i są prywatne, c. możliwość realizacji bulwarów i ochrona zieleni jest zapisana w planie, d. zieleń parkowa jest oznaczona, właściciel może realizować we własnym zakresie, e. każdy teren jest opisany, ochrona zieleni jest zapisana w planie,	
4.	12.03.2010	Jacek Wiszniowski z grupą osób zainteresowanych (15 osób)	Wniosek o a. Wyznaczenie terenów publicznych poprzez wskazanie terenów usługowych i placów publicznych na projektowanych i już zainwestowanych terenach wzdłuż ul. Parkowej. b. zmianę przeznaczenia terenów w pobliżu 3US. c. zmianę zagospodarowania w pobliżu 4US.	Krzyżanowice	cała wieś	uwaga uwzględniona w części – a. przestrzenie publiczne są wymienione i opisane, w planie nie może się odwoływać do innych opracowań, ul. Parkowa jest wskazana jako pp. i opisane są tereny usługowe – wszystkie jakie były wnioskowane b. są to tereny prywatne i nie były wnioskowane do celów usługowych, c. obiekty infrastruktury i parking na działce 66/74 umożliwiają przedłużenie ciągu KPJ, wprowadzono zapis o wykorzystaniu części terenów TS na cele usługowe, wskazane działki są prywatne a nie gminne	

5.	12.03.2010	Jacek Wiszniowski z grupą osób zainteresowanych (15 osób)	Wniosek o a. rezygnację z realizacji odcinka drogi 2KDW(L), b. uwidocznienie zalesienia na terenach prywatnych nasadzeń iglaków i wzdłuż Starej Widawy	Krzyżanowice	2KDW(L). cała wieś	uwaga uwzględniona w części – a. droga musi być w tym miejscu, bo musi trafić na most i nie kolidować z wałami ppow. z uwagi na odległy czas realizacji wprowadzono zapis o rezerwie, b. zadrzewienia na gruntach prywatnych nie są zielenią publiczną i podlegają ochronie na zasadach przepisów szczególnych, zieleń wzdłuż St. Widawy nie jest lasem i jest objęta ochroną.	
6.	12.03.2010	Jacek Wiszniowski z grupą osób zainteresowanych (12 osób)	Wniosek o uwzględnienie w planie 3 istniejących studni głębinowych	Krzyżanowice 66/52 65/1, 65/3	1U/P 3R(U/P)	uwaga uwzględniona w części – istniejąca studnia na działce 66/52 jest uwzględniona w planie, pozostałe 2 studnie nie są zarejestrowane i po długim nieużytkowaniu nie nadają się do eksploatacji	
7.	15.03.2010	Wojskowa Agencja Mieszkaniowa	Wniosek o zmianę części działki pod zabudowę mieszkaniową	Krzyżanowice 66/68	2RW	uwaga uwzględniona w części – skorygowano zapis planu w możliwym zakresie	
8.	17.03.2010	Kancelaria Adwokacka Adwokat Daniel Maj	Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu na cele mieszkaniowe	Krzyżanowice 17 i 18	2US 2RWW	zgodnie ze studium teren zalewowy wskazany do realizacji wałów przeciwpowodziowych	

2344

**UCHWAŁA NR V/XXXVII/206/10
RADY GMINY WISZNIA MAŁA**

z dnia 28 kwietnia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w obrębie Psary – MPZP OBRĘB PSARY**

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/44/07 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 20 czerwca 2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Psary, 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Psary, w granicach określonych w załączniku graficznym nr 1 do uchwały – zwany dalej w skrócie MPZP OBRĘB PSARY.

§ 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) stref ochronnych od napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia;
- 5) granic stref ochronnych od gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 6) zasięgu obszaru zalanego wodą powodziową w 1997 roku;
- 7) zasięgu wyznaczonych powierzchni ograniczających całkowitą wysokość zabudowy;
- 8) obowiązujących linii zabudowy;
- 9) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 10) lokalizacji obiektów wpisanych do wykazu zabytków;
- 11) lokalizacji zabytków archeologicznych;
- 12) granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 13) granicy strefy ochrony zabytków archeologicznych;
- 14) granicy strefy od cmentarza;
- 15) lokalizacji pomników przyrody;
- 16) granic terenów rezerw publicznej komunikacji drogowej;
- 17) zasięgu ekosystemów wzdłuż cieków wodnych;
- 18) 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. Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. Planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Psary zwany MPZP OBRĘB PSARY, 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 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 wys. budynku zalicza się również urządzenia na dachu takie jak np.: kominy, wywietrzniki, anteny, reklamy itp.;

9. Ilości kondygnacji – należy przez to rozumieć ilość kondygnacji naziemnych nie licząc piwnic;

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 przekro-

czyć 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, gzymsów, 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;

14. Środkach ochrony czynnej – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty służące ochronie przed emisją ponadnormatywnego poziomu hałasu pochodzącego z terenów komunikacji samochodowej: ekrany akustyczne o różnej konstrukcji i wysokości, wały ziemne z zielenią, pasy zieleni zwartej o charakterze izolacyjnym;

15. 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;

16. Komunikacji wewnętrznej – należy przez to rozumieć wydzielanie i realizację ulic wewnętrznych i dojazdów do obiektów a także: placów manewrowych, chodników, dojazdów pieszojezdnym, 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;

17. Nieuciążliwych usługach w zabudowie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć usługi niepowodujące żadnego dyskomfortu dla mieszkańców, nieemitujące 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 niewymagające parkingów dla ilości większej niż 5 pojazdów;

18. 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, odstożniki, transformacje i inne, bez stacji telefonii bezprzewodowej;

19. 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;

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

21. 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 ceglastego do brązowego, stolarka biała, osadzona w murze z węgarciem, ganki i werandy drewniane, kolory ścian od bieli, poprzez żółć do beżów i odcieni kremowych;

22. 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 spadowe o jednakowych nachyleniach połaci, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze od ceglastego do brązowego;

23. Powierzchniach ograniczających wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć obszary położone w wyznaczonych dla ładowiska 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.;

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

25. 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:

- 1) Oznaczenie cyfrowe oznacza kolejną liczbę porządkową terenu;
- 2) Oznaczenie literowe umieszczone za oznaczeniem cyfrowym oznacza funkcję terenu.

2. Ustala się następujące funkcje terenu:

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MNs – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 3) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) MN/WW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezerwa terenu dla urządzeń hydrotechnicznych służących ochronie przeciwpowodziowej;
- 6) U/MN – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 7) UO – tereny usług oświaty;
- 8) UN – tereny usług nauki;
- 9) UK – tereny usług kultury;
- 10) US – tereny usług sportu i rekreacji;
- 11) UZ – tereny usług zdrowia i opieki;
- 12) UI – tereny usług innych: hotele, motele, miejsca obsługi podróżnych;
- 13) U – tereny usług;
- 14) U/P/KDS – teren aktywności gospodarczej – rezerwa dla drogi ekspresowej;
- 15) U/P – tereny aktywności gospodarczej;
- 16) P – tereny aktywności gospodarczej: zabudowy przemysłowej;
- 17) ZP – tereny zieleni parkowej;
- 18) ZD – tereny ogrodów działkowych;
- 19) ZN – tereny zieleni nieurządzonej i użytków zielonych na gruntach rolnych;
- 20) ZN/WW – tereny zieleni nieurządzonej – teren urządzeń hydrotechnicznych służących ochronie przeciwpowodziowej;
- 21) ZC – tereny cmentarzy;
- 22) ZL – tereny zieleni leśnej;
- 23) TE – obiekty i urządzenia uzbrojenia technicznego – energetyka;
- 24) TT – obiekty i urządzenia uzbrojenia technicznego – telekomunikacja przewodowa i bezprzewodowa;
- 25) TW – obiekty i urządzenia uzbrojenia technicznego – zaopatrzenie w wodę;
- 26) TG – obiekty i urządzenia uzbrojenia technicznego – zaopatrzenie w gaz;
- 27) WP – tereny wód otwartych płynących;
- 28) WS – tereny wód otwartych stojących;
- 29) WW – tereny istniejących urządzeń ochrony przeciwpowodziowej;
- 30) R – tereny rolnicze;
- 31) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 32) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 33) R(U/P) – tereny rolnicze – rezerwa dla aktywności gospodarczej;
- 34) RW – tereny rolnicze – zagrożone zalaniem wodami powodziowymi;
- 35) RWW – tereny rolnicze – zagrożone zalaniem wodami powodziowymi z możliwością budowy obwałowań i innych urządzeń hydrotech-

nicznych służących ochronie przeciwpowodziowej;

- 36) KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD – tereny publicznej komunikacji drogowej;
- 37) KPJ – tereny publicznej i wewnętrznej komunikacji pieszo-jezdnej;
- 38) KDW(Z) – tereny wewnętrznej komunikacji drogowej, droga o parametrach klasy „Z” – zbiorczej;
- 39) KDW(L) – tereny wewnętrznej komunikacji drogowej, droga o parametrach klasy „L” – lokalnej;
- 40) KDW – tereny wewnętrznej komunikacji drogowej;
- 41) KS – tereny obsługi komunikacji drogowej – parkingi;
- 42) KP – tereny komunikacji pieszej.

3. 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 tekście, nie kolidującą z funkcją wiodącą, na powierzchni działki nie większej niż 20% całości. Dotyczy: 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 pokryte 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 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; zakaz używania kolorów: 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: KDW(L), KDD, KDL, KDZ, KDGP 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 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 niezainwestowanych 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 rolniczych dla celów związanych z prowadzeniem produkcji rybackiej – budowy stawów rybnych.
 - 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 (nie dotyczy terenów U/P, 16U, 17U i 18U), 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. 6 m szerokości.
 - 22) Ustalenia dotyczące wysokości budynków, ich ukształtowania oraz położenia na działce nie dotyczą budynków istniejących i budynków, dla których wydano decyzję o warunkach zabudowy lub decyzję 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 poziomem morza (dla powierzchni poziomej wewnętrznej maksymalnie do 163 m n.p.m., dla powierzchni stożkowej maksymalnie od 163m n.p.m. do 223 m n.p.m.). Granice zasięgów i rzędne oznaczono na rysunku planu;
 - 25) Realizacja inwestycji w terenach położonych wzdłuż trasy drogi ekspresowej S-5 jest uzależniona od ostatecznego, wynikającego z prawomocnej decyzji, przebiegu drogi, realizacja inwestycji wyprzedzająca budowę drogi ekspresowej musi uwzględnić możliwość korekty przebiegu drogi w stosunku do przewidzianej w planie i winna być uzgodniona z zarządcą drogi.
 - 26) Na terenie położonym w bezpośrednim sąsiedztwie (do 100 m od krawędzi jezdni) drogi krajowej nr 5 oraz w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej S-5 (do 150 m od osi) należy stosować technologie i materiały budowlane przeciwdziałające negatywnemu wpływowi hałasu w związku z możliwością występowania uciążliwości akustycznej.
 - 27) Od istniejących i planowanych wałów przeciwpowodziowych obowiązuje strefa 50,0 m od stopy wału, w której obowiązuje zakaz kopania studni, zbiorników wodnych oraz wprowadzania nowej zabudowy;
 - 28) Zasięg strefy od wałów przeciwpowodziowych można skorygować zgodnie z przepisem szczególnym.
- § 5.** Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ład 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 zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) lokalizację obiektów pomocniczych,
 - c) 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) wysokość obiektów pomocniczych max. 7,0 m,
 - c) powierzchnia zabudowy max. 60% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MW, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) lokalizację wiat,
 - c) 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 tradycyjna, zgodnie z § 3, ust. 22,
 - b) zabudowa wielorodzinna do 4 mieszkań lub apartamentów w jednym budynku,
 - c) zakaz łączenia budynków,
 - d) garaże wyłącznie wbudowane,
 - e) wiaty i zadaszenia zespole z budynkami mieszkalnymi – mogą stanowić łączniki między budynkami mieszkalnymi,
 - f) wiaty o wysokości max. 4m zadaszone jak budynki mieszkalne,
 - g) budynki mieszkalne dwu- i trzykondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe,
 - h) całkowita wysokość budynków mieszkalnych max. 12,0 m,
 - i) dachy budynków dwuspadowe, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - j) powierzchnia zabudowy max. 30% powierzchni działki,
 - k) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki,

l) wyklucza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z ulicy 1KDW(Z);

- 5) Podział na działki budowlane dla poszczególnych domów czterorodzinnych przy zachowaniu frontu działki o szerokości min. 40,0 m i powierzchni działki nie mniejszej niż 1600 m².

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MNs do 5MNs, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową, tereny 2MNs do 5MNs w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – szeregową,
 - b) lokalizację zamiennie, w obrębie całego terenu, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - c) 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 tradycyjna, zgodnie z § 3, ust. 22,
 - b) budynki dwukondygnacyjne, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
 - c) całkowita wysokość budynków mieszkalnych max. 12,0 m,
 - d) dachy dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 30°–45°, kryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę,
 - e) powierzchnia zabudowy max. 40% powierzchni działki,
 - f) w przypadku lokalizacji zabudowy wolnostojącej obowiązują ustalenia jak w ust. 4,
- 5) Podział na działki budowlane zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się korektę podziału przy zachowaniu dla nowych działek frontu o szerokości min. 8,0 m; podziały na działki dla zabudowy wolnostojącej jak w ust. 4 pkt 5).

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 59MN, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (od 53MN do 59MN w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej);
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację 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:
- lokalizację nieuciążliwych usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych,
 - lokalizację obiektów usługowych nieuciążliwych, jako towarzyszących o powierzchni zabudowy nie przekraczającej powierzchni zabudowy pod budynkami mieszkalnymi,
 - lokalizację obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej w południowej części terenów 13MN i 15MN, oraz w terenie 40MN,
 - lokalizację przedszkola jako usługi samodzielnej lub w połączeniu z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
 - lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- zabudowa mieszkaniowa wyłącznie wolno stojąca lub bliźniacza,
 - architektura nawiązująca do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej, zgodnie z § 3, ust. 21 lub, w terenie zorganizowanej działalności inwestycyjnej – tradycyjna zgodnie z § 3, ust. 22,
 - całkowita wysokość budynków mieszkalnych max. 12,0 m,
 - całkowita wysokość budynków pomocniczych max. 7,0 m,
 - budynki dwukondygnacyjne, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
 - dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, od 30° do 45°,
 - dachy budynków pomocniczych dwuspadowe, o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych, dopuszcza się dachy płaskie,
 - powierzchnia zabudowy max. 30% powierzchni działki (nie dotyczy przedszkola),
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki,
 - powierzchnia usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych max. 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego (nie dotyczy przedszkola),
 - obiekty i urządzenia przeciwpowodziowe zgodnie z przepisem szczególnym;
- 5) Obowiązuje podział na działki budowlane zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się korektę podziału 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;
- 6) Na terenach objętych oznaczoną na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej „B” obowiązują dodatkowo następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- zakaz wznoszenia budynków o gabarytach dominujących wobec istniejących w obrębie strefy „B”,
 - obowiązuje pokrycie budynków dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym,
 - dachy budynków mieszkalnych w formie dwuspadowej o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°,
 - wskazane przekrycie dachami jw. obiektów o dachach płaskich,
 - w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów zabytkowych obowiązuje nawiązanie do architektury i gabarytów tych obiektów.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN/U do 13MN/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 jednorodzinnej i zagrodowej – bez rozbudowy obiektów hodowlanych w celu zwiększania obsady zwierząt inwentarskich,
 - 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,
 - lokalizację obiektów pomocniczych,
 - wyklucza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem remontów i przebudowy obiektów istniejących,
 - lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
 - Za zgodną z planem uznaje się ponadto lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - architektura nawiązująca do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej, zgodnie z § 3, ust. 21,
 - nowe obiekty usługowe o powierzchni zabudowy max. 200 m²,
 - zakaz wznoszenia obiektów w formie hal bez otworów okiennych,
 - budynki usługowe do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - całkowita wysokość budynków max. 12,0 m,
 - całkowita wysokość budynków pomocniczych max. 6,0 m,
 - elewacje frontowe od strony drogi krajowej,
 - obsługa komunikacyjna poprzez istniejące wjazdy na działki,

- i) powierzchnia zabudowy max. 40% powierzchni działki,
 - j) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki;
- 5) Obowiązuje podział na działki budowlane zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się korektę podziału 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 1MN/WW, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezerwa terenu dla urządzeń hydrotechnicznych zapobiegających powodzi;
 - 2) Za zgodną z funkcją terenu uznaje się: lokalizację wałów, murów lub innych urządzeń hydrotechnicznych zabezpieczających tereny przed zalaniem wodami powodziowymi,
 - 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) realizacja wałów zgodnie z przepisem szczególnym, konstrukcja urządzeń zależna od warunków lokalnych – wał ziemny lub mur oporowy,
 - b) wyklucza się zabudowę lub zagospodarowanie utrudniające realizację zabezpieczeń przeciwpowodziowych;
7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U/MN do 6U/MN, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
 - 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej dla obsługi mieszkańców: handel, gastronomia, usługi oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, inne usługi nieuciążliwe,
 - b) lokalizację towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej,
 - c) lokalizację obiektów pomocniczych,
 - d) 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 tradycyjna, zgodnie z § 3, ust. 22,
 - b) obiekty usługowe o powierzchni zabudowy max. 200 m²,
 - c) całkowita wysokość budynków usługowych max. 12,0 m,
 - d) całkowita wysokość budynków mieszkalnych max. 12,0 m,
 - e) budynki mieszkalne dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe,
 - f) powierzchnia zabudowy max. 50% powierzchni działki,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki;
 - 5) Obowiązuje podział na działki budowlane zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się korektę podziału poprzez powiększenie ich o sąsiadujące działki mieszkaniowe przy zachowaniu dla nowych działek frontu działki o szerokości min. 24 m i powierzchni działki nie mniejszej niż 1200 m².
8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1UO, 2UO i 3UO, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny usług oświaty;
 - 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) zachowanie istniejącej i lokalizację 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 tradycyjnych form zabudowy wiejskiej, zgodnie z § 3, ust. 21 lub tradycyjna,
 - b) nowe budynki do trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, o wysokości nie przekraczającej 14,0 m,
 - c) wysokość obiektów pomocniczych max. 8,0 m,
 - d) powierzchnia zabudowy max. 50% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki.
9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1UN, 2UN, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny usług nauki;
 - 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) zachowanie istniejącej i lokalizację zabudowy usługowej związanej z działalnością Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu: obiektów dydaktycznych, obiektów związanych z produkcją rolniczą;
 - b) lokalizację obiektów pomocniczych,
 - c) 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 tradycyjnych form zabudowy wiejskiej, zgodnie z § 3, ust. 21,
 - b) nowe budynki do trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, o wysokości nie przekraczającej 14,0 m,
 - c) wysokość obiektów pomocniczych max. 8,0 m,
 - d) powierzchnia zabudowy max. 50% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki.
10. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1UZ, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny usług zdrowia i opieki;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy usługowej związanej ze świadczeniem usług zdrowia i opieki: szpital, klinika, gabinety lekarskie i terapeutyczne, SPA, hospicja, opieka nad osobami starszymi, itp.,
 - b) lokalizację obiektów pomocniczych,
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację nieuciążliwych usług: rekreacja, sport, kultura, oświata, zieleń i inne nie kolidujące z funkcją wiodącą terenu (do 30% powierzchni terenu),
 - b) funkcja mieszkaniowa wyłącznie jako mieszkania służbowe dla obsługi usług,
 - c) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa według indywidualnych rozwiązań,
 - b) architektura tradycyjna lub współczesna,
 - c) budynki tynkowane, dopuszcza się wykończenia z cegły licowej, okładziny drewniane i kamienne,
 - d) całkowita wysokość budynków max. 15,0 m,
 - e) budynki do trzech kondygnacji,
 - f) całkowita wysokość budynków pomocniczych max. 7,0 m,
 - g) dachy budynków wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - h) obowiązuje pokrycie budynków dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym,
 - i) powierzchnia zabudowy max. 40% powierzchni działki,
 - j) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki;
- 5) Obowiązuje podział przy zachowaniu frontu działki o szerokości min. 50,0 m i powierzchni działki nie mniejszej niż 5000,0 m².
 11. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1UK, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny usług kultury – kaplica;
 - 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) zachowanie istniejącej i lokalizację nowej zabudowy obiektu sakralnego – kaplicy,
 - 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 nowego obiektu nawiązująca do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej, zgodnie z § 3, ust. 21,
 - b) nowy budynek o wysokości nie przekraczającej 8,0 m.
 12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1US do 3US, dla których 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: boisk, kortów, sal gimnastycznych, hal sportowych, 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 hali sportowej,
 - d) zachowanie istniejących urządzeń,
 - e) lokalizację trybun, parkingów, oświetlenia i innych obiektów infrastruktury towarzyszącej,
 - f) lokalizację przekrycia lekkiego nie będącego budynkiem np. balonowego lub namiotowego,
 - g) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) budynki o powierzchni max. 100 m² (nie dotyczy hali sportowo-widowiskowej na terenie 2US),
 - b) wysokość budynków max. 8,0 m (nie dotyczy terenu 2US),
 - c) powierzchnia zabudowy kubaturowej max. 10% powierzchni działki (nie dotyczy terenu 2US),
 - d) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki (nie dotyczy terenu 2US).
 13. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1UI, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny aktywności gospodarczej – zabudowa usługowa – usługi inne;
 - 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym: hotel, motel, zajazd, parking,
 - b) lokalizację innych obiektów usługowych o charakterze komercyjnym lub publicznym: usługi oświaty, kultury, handlu, gastronomii itp.,
 - c) lokalizację obiektów magazynowych w głębi działki – na zapleczu,
 - d) lokalizację towarzyszącej funkcji mieszkaniowej dla obsługi,
 - e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych,
 - f) lokalizację urządzeń sportu i rekreacji,

- g) 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) obiekty usługowe o łącznej powierzchni zabudowy max. 1000 m²,
 - b) architektura w formie pawilonów w zieleni nawiązująca do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej, zgodnie z § 3, ust. 21,
 - c) budynki tynkowane, dopuszcza się wykończenia z cegły licowej, okładziny drewniane i kamienne,
 - d) kolorystyka tradycyjna, zakaz jaskrawej kolorystyki,
 - e) całkowita wysokość budynków max. 12,0 m,
 - f) budynki usługowe o wysokości do 3 kondygnacji,
 - g) całkowita wysokość budynków pomocniczych max. 7,0 m,
 - h) dachy budynków usługowych i pomocniczych dwuspadowe, o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
 - i) dopuszcza się dachy łamane, mansardowe, lukarny, daszki nad wejściem,
 - j) pokrycie budynków dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach odcieni cegły i brązu,
 - k) zakaz stosowania okładzin ścian zewnętrznych z tworzywa sztucznego,
 - l) elewacje frontowe od strony ulicy Parkowej,
 - m) obsługa komunikacyjna wyłącznie z ulicy Parkowej min. 50 m od zakrętu ulicy,
 - n) powierzchnia zabudowy max. 50% powierzchni działki,
 - o) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki;
- 5) Podział przy zachowaniu frontu działki o szerokości min. 50,0 m i powierzchni działki nie mniejszej niż 4000,0 m².
14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2UI i 3UI, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny aktywności gospodarczej – zabudowa usługowa – usługi inne;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym: hotel, motel, zajazd, parking,
 - b) lokalizację innych obiektów obsługi mieszkańców i podróżnych,
 - c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych,
 - d) lokalizację urządzeń sportu i rekreacji,
 - e) 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. 21,
 - b) obiekty usługowe o powierzchni zabudowy max. 400 m² (w terenie 1U – max. 100 m²),
 - c) w terenie bezpośrednio sąsiadującym z drogą krajową nr 5 – 1KDGP obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów w formie hal – bez otworów okiennych,
 - d) budynki tynkowane, dopuszcza się wykończenia z cegły licowej, okładziny drewniane i kamienne,
 - e) kolorystyka tradycyjna, zakaz jaskrawej kolorystyki,
 - f) budynki do 2 kondygnacji,
 - g) całkowita wysokość budynków usługowych max. 12,0 m,
 - d) całkowita wysokość budynków max. 16,0 m,
 - e) budynki o wysokości do 3 kondygnacji,
 - f) całkowita wysokość budynków pomocniczych max. 7,0 m,
 - g) elewacje frontowe od strony drogi ekspresowej i 2KDW(L),
 - h) obsługa komunikacyjna wyłącznie z 2KDW(L), również z drogi KDZ po jej realizacji,
 - i) dopuszcza się zarzucenie lub zmianę przebiegu rowu 1WP za zgodą zarządcy rowu,
 - j) dopuszcza się realizację zbiornika wodnego zasilanego z rowu 1WP,
 - k) powierzchnia zabudowy max. 50% powierzchni działki,
 - l) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki;
- 5) Nie przewiduje się podziału na działki.
15. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem od 1U do 15U, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny aktywności gospodarczej – zabudowa usługowa na terenach zainwestowanych wsi (tereny 7U, 8U, 9U położone w obszarze potencjalnego zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi);
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym,
 - b) lokalizację nieuciążliwej zabudowy przemysłowej,
 - c) lokalizację budynków zaplecza biurowo-socjalno-administracyjnego,
 - d) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych,
 - e) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej,
 - f) lokalizację obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej w terenach 7U, 8U i 9U,
 - g) wyklucza się realizację zabudowy mieszkaniowej w terenach od 1U do 5U i od 7U do 15U, w terenie 6U dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako towarzyszącą;
- 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. 21,
 - b) obiekty usługowe o powierzchni zabudowy max. 400 m² (w terenie 1U – max. 100 m²),
 - c) w terenie bezpośrednio sąsiadującym z drogą krajową nr 5 – 1KDGP obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów w formie hal – bez otworów okiennych,
 - d) budynki tynkowane, dopuszcza się wykończenia z cegły licowej, okładziny drewniane i kamienne,
 - e) kolorystyka tradycyjna, zakaz jaskrawej kolorystyki,
 - f) budynki do 2 kondygnacji,
 - g) całkowita wysokość budynków usługowych max. 12,0 m,

- h) całkowita wysokość budynków pomocniczych max. 7,0 m,
 - i) elewacje frontowe od strony drogi krajowej nr 5, dla obiektów widocznych z tej drogi,
 - j) powierzchnia zabudowy max. 50% powierzchni działki,
 - k) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki,
 - l) obiekty i urządzenia przeciwpowodziowe w terenach 7U i 8U i 9U zgodnie z przepisem szczególnym;
- 5) Podział terenów przy zachowaniu dla nowych działek frontu działki o szerokości min. 24 m i powierzchni działki nie mniejszej niż 2000 m².
16. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 16U, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczególne:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny aktywności gospodarczej – zabudowy usługowej nieuciążliwej;
 - 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej, baz, składów, magazynów;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym,
 - b) lokalizację towarzyszących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej,
 - d) lokalizację obiektów serwisowych obsługi podróżnych – stacji paliw, warsztatów naprawczych, stacji serwisowych, salonów samochodowych,
 - e) lokalizację obiektów hotelowych, moteli,
 - f) lokalizację nieuciążliwej zabudowy produkcyjnej,
 - g) lokalizację obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,
 - h) wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej,
 - 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) architektura nawiązująca do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej lub współczesna,
 - b) obiekty usługowe o powierzchni zabudowy max. 1000 m²,
 - c) budynki tynkowane, dopuszcza się wykończenia z cegły licowej, okładziny drewniane i kamienne,
 - d) budynki usługowe do 3 kondygnacji,
 - e) dachy budynków usługowych i pomocniczych wielospadowe, o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych, od 30° do 45°, dopuszcza się przekrycia płaskie,
 - f) dopuszcza się dachy łamane, mansardowe, lukarny, daszki nad wejściem,
 - g) pokrycie budynków dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym (nie dotyczy dachów płaskich),
 - h) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni działki,
- i) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować min. 10% powierzchni działki,
 - j) całkowita wysokość budynków max. 14,0 m,
 - k) całkowita wysokość budynków pomocniczych max. 7,0 m,
 - l) obsługa komunikacyjna wyłącznie z ulicy 6KDD,
 - m) tablice reklamowe (wyłącznie związane z prowadzoną działalnością) winny być usytuowane w odległości min. 10,0 m od linii rozgraniczającej dróg lub na budynkach;
- 5) Podział terenu na działki o minimalnej powierzchni 5000 m², oraz minimalnej szerokości frontu działki – 40 m;
- 6) W granicach działki należy zapewnić ilość miejsc postojowych zgodnie z parametrami określonymi w ustaleniach ogólnych,
17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 17U i 18U, dla których obowiązują następujące ustalenia szczególne:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny aktywności gospodarczej – zabudowy usługowej nieuciążliwej;
 - 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej, baz, składów, magazynów,
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację towarzyszących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci magistralnych,
 - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej,
 - c) lokalizację obiektów serwisowych obsługi podróżnych – stacji paliw, warsztatów naprawczych, stacji serwisowych, salonów samochodowych,
 - d) lokalizację obiektów hotelowych, moteli, wielkopowierzchniowych parkingów,
 - e) lokalizację nieuciążliwej zabudowy produkcyjnej,
 - f) lokalizację środków ochrony czynnej dla przeciwdziałania uciążliwości drogi ekspresowej,
 - g) wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej,
 - 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków w odległości:
 - min. 6,0 m od linii rozgraniczającej terenów komunikacji drogowej,
 - min. 20 m od krawędzi jezdni drogi ekspresowej S-5,
 - b) zaleca się stosowanie technologii i materiałów budowlanych przeciwdziałających negatywnemu wpływowi hałasu i drgań dla wszystkich budynków położonych, szczególnie dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - c) jeśli nie zrealizowane zostaną środki ochrony czynnej lub nie zostanie zastosowana technologia budynków uwzględniająca uciążli-

wości drogi, zaleca się zachowanie odległości:

- 70,0 m od krawędzi jezdni drogi ekspresowej S-5– dla wielokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 50,0 m o d krawędzi jezdni drogi ekspresowej S-5– dla jednokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 40,0 m od krawędzi jezdni drogi ekspresowej S-5 – dla budynków pomocniczych nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- d) architektura obiektów współczesna,
- e) od strony drogi ekspresowej (oraz drogi 2 KDW(L) dla 18U) obowiązują elewacje frontowe,
- f) obowiązuje ustawienie budynków usługowych i produkcyjnych (stanowiących rodzaj ekranów akustycznych dla położonych dalej budynków mieszkalnych) główną kalenicą lub dłuższą osią kompozycyjną równoległą do osi drogi ekspresowej (dotyczy co najmniej obiektów o dominujących gabarytach na działce),
- g) dachy spadkowe lub płaskie,
- h) kolorystyka obiektów w gamie od bieli, poprzez żółć i czerwień do brązu, wyklucza się jaskrawe kolory w elewacji z wyjątkiem zdobniczych elementów do 10% powierzchni elewacji, dopuszcza się metal, kamień i cegłę licową,
- i) wyklucza się obsługę komunikacyjną inwestycji bezpośrednio z drogi ekspresowej,
- j) wyklucza się realizację pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń betonowych od strony terenów komunikacji,
- k) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni działki,
- l) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować min. 10% powierzchni działki,
- m) wysokość budynków usługowych i produkcyjnych nie powinna przekraczać 20,0 m, a obiektów pomocniczych 8,0 m, nie dotyczy masztów, kominów i elementów infrastruktury technicznej,
- n) wieże telefonii bezprzewodowej i radiowe o wysokości do 40 m, (z zastrzeżeniem zapisu z rozdziału II § 4 pkt 24) w odległości min. 200,0 m od terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej,
- o) tablice reklamowe (wyłącznie związane z prowadzoną działalnością) winny być usytuowane w odległości min. 10,0 m od linii rozgraniczającej dróg lub na budynkach;
- p) Podział terenu na działki inwestycyjne o minimalnej powierzchni 5000 m², oraz minimalnej szerokości frontu działki – 50 m;
- q) W granicach działki inwestycyjnej należy zapewnić ilość miejsc postojowych zgodnie z parametrami określonymi w ustaleniach ogólnych.

18. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U/P/KDS, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny aktywności gospodarczej – docelowo droga ekspresowa S-5;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej: hurtowni;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto docelową lokalizację drogi ekspresowej S-5;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obiekt hurtowni zgodnie z pozwoleniem na budowę Nr 801/09.

19. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U/P do 4U/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,
 - c) lokalizację baz i składów, magazynów, hurtowni,
 - d) lokalizację budynków zaplecza biurowo-socjalno-administracyjnego,
 - e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych,
 - f) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej,
 - g) wyklucza się realizację zabudowy mieszkaniowej;
- 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 obiektów usługowych współczesna,
 - b) budynki usługowe do 3 kondygnacji,
 - c) całkowita wysokość budynków max. 16,0 m,
 - d) całkowita wysokość budynków pomocniczych max. 8,0 m,
 - e) elewacje frontowe w zależności od sąsiedztwa: od strony drogi krajowej nr 5 lub ulicy zbiorczej KDZ,
 - f) powierzchnia zabudowy max. 70% powierzchni działki,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki;
- 5) Podział na działki przy zachowaniu dla nowych działek frontu działki o szerokości min. 40 m i powierzchni działki nie mniejszej niż 5000 m².

20. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1P do 9P, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny przemysłowe – na terenach zainwestowanych wsi (teren 4P położony w obszarze potencjalnego zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi);
- 2) Za zgodną 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 i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej w terenach 4P i 5P,
 - h) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej,
 - i) wyklucza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej, nie dotyczy terenu 6P i 7P, gdzie dopuszcza się pozostawienie istniejącej funkcji mieszkaniowej;
- 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 produkcyjne i usługowe o powierzchni zabudowy max. 400 m²,
 - b) obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów w formie hal bez otworów okiennych,
 - c) architektura nawiązująca do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej, zgodnie z § 3, ust. 21 oraz formy współczesne,
 - d) nowe budynki produkcyjne i usługowe o wysokości nie przekraczającej 12,0 m,
 - e) wysokość obiektów pomocniczych max. 7,0 m,
 - f) dachy budynków dwuspadowe, dopuszcza się dachy płaskie,
 - g) powierzchnia zabudowy max. 60% powierzchni działki,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki,
 - i) obiekty i urządzenia przeciwpowodziowe w terenach 4P i 5P zgodnie z przepisem szczególnym.
21. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1RM, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zabudowy zagrodowej; teren w obszarze potencjalnego zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi;
 - 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy związanej z produkcją rolniczą,
 - b) lokalizację obiektów pomocniczych,
 - c) lokalizację obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej;
 - 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 nawiązująca do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej, zgodnie z § 3 ust. 21,
 - b) budynki 1 kondygnacyjne, dla zabudowy zagrodowej w terenie 1RU dopuszcza się dodatkowo poddasze użytkowe,
 - c) całkowita wysokość budynków max 7,0 m, budynek mieszkalny w terenie 1RU max. 9,0 m,
 - d) powierzchnia zabudowy max 20% powierzchni działki, dla zabudowy zagrodowej w terenie 1RU dopuszcza powierzchnię zabudowy związanej z produkcją rolniczą do 40%.
22. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1RU do 3RU, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
 - 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) zachowanie produkcji rolnej ogrodniczej i istniejącej zabudowy produkcyjnej rolniczej w gospodarstwach ogrodniczych,
 - b) lokalizację zabudowy związanej z produkcją rolniczą – ogrodniczą;
 - c) lokalizację zabudowy związanej z produkcją rolniczą hodowlą ryb akwariowych (teren 3RU);
 - d) lokalizację obiektów pomocniczych,
 - e) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej,
 - f) wyklucza się realizację zabudowy mieszkaniowej i obiektów hodowlanych o obsadzie powyżej 4DJP,
 - g) dopuszcza się zabudowę zagrodową wyłącznie w terenie 1RU,
 - 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. 21,
 - b) budynki 1 kondygnacyjne, dla zabudowy zagrodowej w terenie 1RU dopuszcza się dodatkowo poddasze użytkowe,
 - c) całkowita wysokość budynków max 7,0 m, budynek mieszkalny w terenie 1RU max. 9,0 m,
 - d) powierzchnia zabudowy max 20% powierzchni działki, dla zabudowy zagrodowej w terenie 1RU dopuszcza powierzchnię zabudowy związanej z produkcją rolniczą do 40%.
23. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP i 2ZP, dla których obowiązują następujące ustalenia szczególne:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zieleni parkowej;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni o charakterze parkowym jako część osiedla re-

alizowanego w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej;

3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:

- a) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej - placów zabaw i niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ścieżek rowerowych, oczek wodnych, fontann, altan, ławek i oświetlenia itp.,
- b) lokalizację obiektów towarzyszących – szaletu,
- c) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) budynek szaletu max.30 m² i wys. do 6,0 m, z dachem dwuspadowym,
- b) powierzchnia biologicznie czynna min. 80% powierzchni terenu.

24. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 3ZP i 5ZP, 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,
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej,
 - b) lokalizację zbiornika wodnego,
 - c) lokalizację placów zabaw i niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - d) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

25. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4ZP, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zieleni parkowej pod ochroną konserwatorską;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: zachowanie i urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni o charakterze parkowym;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej – placów zabaw i niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych: ścieżek rowerowych, górek saneczkowych, oczek wodnych, fontann, ławek i oświetlenia itp.,
 - b) lokalizację obiektów towarzyszących – szaletu,
 - c) lokalizację altan i pawilonów estradowych,
 - d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich,
 - b) wszystkie działania, w tym nowe nasadzenia, należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - c) budynek szaletu max.30 m² i wys. do 6,0 m, z dachem dwuspadowym,

- d) powierzchnia biologicznie czynna min. 80% powierzchni terenu.

26. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZD i 2ZD, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: teren ogrodów działkowych;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: zachowanie i urządzenie ogrodów działkowych zgodnie z przepisem szczególnym;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto: lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej oraz obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

27. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZN do 9ZN, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zieleni nieurządzonej i użytków zielonych;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) pozostawienie istniejącej zieleni niskiej, średniowysokiej i wysokiej na gruntach rolnych,
 - b) realizację urządzeń związanych z melioracją i ochroną przeciwpowodziową,
 - c) 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) obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszcza się dojazdy dla obsługi terenów zielonych i konserwacji cieków.

28. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolami od 1ZN/WW do 4 ZN/WW, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zieleni nieurządzonej – teren urządzeń hydrotechnicznych służących ochronie przeciwpowodziowej ;
- 2) Za zgodną z funkcją terenu uznaje się: lokalizację wałów murów lub innych urządzeń hydrotechnicznych zabezpieczających tereny przed zalaniem wodami powodziowymi,
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto: lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, lokalizację drogi ekspresowej S-5 w terenie 4ZN/WW;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) realizacja wałów zgodnie z przepisem szczególnym, konstrukcja urządzeń zależna od warunków lokalnych – wał ziemny lub mur oporowy,
 - b) wyklucza się zabudowę i zagospodarowanie utrudniające realizację zabezpieczeń przeciwpowodziowych.

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

- 1) Funkcja wiodąca terenu: teren cmentarza;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) utrzymanie i lokalizację cmentarza, oraz powiększenie jego powierzchni,
 - b) lokalizację obiektów kultu religijnego,
 - c) lokalizację obiektów pomocniczych,
 - d) 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) zieleni i kwatery pochówków winny być zaprojektowane jednolicie według koncepcji dla całego terenu,
 - b) wysokość obiektów pomocniczych max.7,0 m,
 - c) dachy budynków dwuspadowe, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, od 38° do 45°,
 - d) obowiązuje pokrycie budynków dachówką ceramiczną,
 - e) powierzchnia zabudowy max.5% powierzchni terenu.

30. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZL do 11ZL, 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;
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia,
 - b) dla terenów 1ZL, 2ZL i 11ZL obowiązuje zakaz dolesień i nasadzeń drzew mogących utrudniać spływ wód powodziowych.

31. 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 obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego – telekomunikacja;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z obsługą telekomunikacji,

b) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;

- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto: lokalizację innych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

33. 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 obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) Funkcja wiodąca terenów: teren obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego – zaopatrzenie w gaz przewodowy – stacja redukcyjno-pomiarowa gazu lo;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w gaz;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto: lokalizację innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

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

- 1) Funkcja wiodąca terenów: teren urządzeń obsługi komunikacji – parking;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację obiektów pomocniczych i urządzeń związanych obsługą parkingu;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) budynek obsługi parkingu o powierzchni do 60 m²,
 - b) wysokość obiektów pomocniczych max.7,0 m,

36. 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:
 - a) utrzymanie rowów melioracyjnych,
 - b) regulację brzegów, skarp nadbrzeżnych,
 - c) zmianę linii brzegowych, przebudowę urządzeń,

- d) wykorzystanie do celów melioracji,
 - e) realizację urządzeń związanych z gospodarką wodną, melioracją oraz ochroną przeciwpowodziową,
 - f) 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:
- a) realizacja wszelkich działań zgodnie z przepisem szczególnym za zgodą i na warunkach określonych przez właściwy urząd ds. melioracji i urządzeń wodnych,
 - b) zmiany przebiegu lub zarurowanie rowów wyłącznie za zgodą zarządcy i na zasadach zgodnych z przepisem szczególnym,
 - c) obowiązuje zakaz zasypywania i ograniczania przepływów wód.

37. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 2WP do 4WP, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny wód otwartych płynących;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) utrzymanie rzeki Widawy i Kanału Psarskiego,
 - b) regulację brzegów, skarp nadbrzeżnych,
 - c) zmianę linii brzegowych, przebudowę urządzeń,
 - d) wykorzystanie do celów melioracji,
 - e) realizację urządzeń związanych z gospodarką wodną, melioracją oraz ochroną przeciwpowodziową,
 - f) 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:
 - a) realizacja wszelkich działań zgodnie z przepisem szczególnym za zgodą i na warunkach określonych przez właściwy urząd ds. melioracji i urządzeń wodnych,
 - b) zakaz zasypywania i ograniczania przepływów wód.

38. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS do 6WS, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny wód otwartych stojących;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) utrzymanie i lokalizację zbiorników wodnych otwartych,
 - b) urządzenie terenów przyległych do stawów,
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej – kładek, pomostów;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto: lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) realizacja stawów zgodnie z przepisem szczególnym,
 - b) na terenach sąsiednich wyłącznie zieleni i łąki.

39. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1WW do 2WW, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny istniejących urządzeń ochrony przeciwpowodziowej,
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) utrzymanie istniejących i lokalizację nowych obwałowań przeciwpowodziowych zapobiegających zalewom terenów wodami powodziowymi,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej – dróg gospodarczych dojazdowych;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i lokalizację drogi ekspresowej S-5 w terenie 2WW;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: realizacja wałów zgodnie z przepisem szczególnym;

40. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 11R, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny rolnicze;
- 2) 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;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację drogi ekspresowej w terenie 7R oznaczonym jako rezerwa pod drogę ekspresową S-5,
 - b) lokalizację drogi zbiorczej w terenie 5R, 6R , 7R i 11R oznaczonym jako rezerwa KDZ,
 - c) lokalizację drogi lokalnej w terenie 11R oznaczonym jako rezerwa pod KDL,
 - d) lokalizację drogi dojazdowej w terenie 6R i 7R oznaczonym jako rezerwa na poszerzenie drogi 9KDD,
 - e) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej związanej z produkcją rolniczą,
 - f) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - g) lokalizację masztów telefonii komórkowej, masztów radiowych i innych urządzeń teleinformatycznych,
 - h) realizację stawów rybnych i zbiorników wodnych retencyjnych,
 - i) wprowadzenie zalesień, zieleni śródpolnej i przydrożnej,
 - j) lokalizację urządzeń melioracyjnych oraz innych urządzeń mających na celu nawodnienie lub odprowadzenie wód opadowych,
 - k) lokalizację dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń i obiektów, sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) realizacja dróg zgodnie z przepisem szczególnym, w oznaczonym terenie rezerwy zakaz zabudowy kubaturowej, zakaz realizacji budowli i nasadzeń zieleni i wszelkiego zagospodarowania utrudniającego realizację drogi,

- b) lokalizacja masztów telefonii komórkowej, masztów radiowych i innych urządzeń teleinformatycznych zgodnie z przepisem szczególnym, w odległości min. 200,0 m od zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej,
- c) realizacja urządzeń wodnych zgodnie z przepisem szczególnym.

41. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1R(U/P), dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny rolnicze – rezerwa dla aktywności gospodarczej;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym zagrodowej;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych,
 - b) wprowadzenie zieleni śródpolnej i przydrożnej,
 - c) lokalizację urządzeń melioracyjnych oraz innych urządzeń mających na celu odprowadzenie wód opadowych;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: teren rezerwowany dla przyszłej aktywności gospodarczej zgodnie z zapisem SUiKZP Gminy Wisznia Mała, po realizacji drogi ekspresowej S-5.

42. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1RW do 13RW, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny rolnicze – tereny położone w obszarze potencjalnego zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, w tym także zagrodowej;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację drogi ekspresowej w terenie 13RW oznaczonym jako rezerwa pod drogę ekspresową S-5,
 - b) lokalizację dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację urządzeń melioracyjnych oraz innych urządzeń mających na celu nawadnianie lub odprowadzenie wód opadowych,
 - d) do czasu realizacji wałów przeciwpowodziowych w terenie 2RW zbiornik wodny i zieleń wysoka oraz średniowysoka,
 - e) obowiązuje zakaz zalesień i nasadzeń zieleni utrudniającej spływ wód powodziowych.
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) realizacja drogi zgodnie z przepisem szczególnym, w oznaczonym terenie rezerwy zakaz zabudowy kubaturowej, zakaz realizacji

budowli i nasadzeń zieleni i wszelkiego zagospodarowania utrudniającego realizację drogi,

- b) teren zagrożony zalaniem wodami powodziowymi.

43. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolami od 1RWW do 7RWW, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny rolnicze położone w obszarze potencjalnego zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi;
- 2) Za zgodną z funkcją terenu uznaje się: lokalizację wałów, murów lub innych urządzeń hydrotechnicznych zabezpieczających tereny przed zalaniem wodami powodziowymi,
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację drogi ekspresowej w terenie 6RWW oznaczonym jako rezerwa pod drogę ekspresową S-5,
 - b) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - c) do czasu realizacji wałów przeciwpowodziowych w terenie 1RWW, w rejonie mostu na Widawie, zbiornik wodny i zieleń wysoka oraz średniowysoka;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) realizacja dróg zgodnie z przepisem szczególnym, w oznaczonym terenie rezerwy zakaz zabudowy kubaturowej, zakaz realizacji budowli i nasadzeń zieleni i wszelkiego zagospodarowania utrudniającego realizację drogi,
 - c) zakaz realizacji budowli i nasadzeń zieleni utrudniających spływ wód powodziowych,
 - d) realizacja wałów zgodnie z przepisem szczególnym, konstrukcja urządzeń zależna od warunków lokalnych – wał ziemny lub mur oporowy,
 - e) wyklucza się zagospodarowanie utrudniające realizację zabezpieczeń przeciwpowodziowych.

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

1. Dla realizacji odcinków dróg – ekspresowej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej – na terenach rolniczych przewidziano rezerwy terenowe oznaczone na rysunku planu.

2. Obowiązuje realizacja dróg zgodnie z przepisem szczególnym, w oznaczonym terenie rezerwy obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, zakaz realizacji budowli i nasadzeń zieleni i wszelkiego zagospodarowania utrudniającego realizację drogi.

3. Dla odcinków dróg oznaczonych jako tereny rezerw obowiązują parametry co najmniej takie, jak dla odcinków tej samej drogi nie będącej rezerwą.

4. Określone w planie szerokości ulic w liniach rozgraniczających należy traktować jako minimal-

ne, można je skorygować poszerzając ulice w razie uzyskania takiej możliwości dla realizacji parkingów, zatok autobusowych, urządzeń odwadniających lub dodatkowego wyposażenia.

5. Za zgodne z planem uznaje się poszerzenie ulic w liniach rozgraniczających wszędzie, gdzie jest to możliwe i poprawa wyposażenia ulicy ponad określone minimum.

6. Dla realizowanych nowych ulic i przebudowywanych ulic istniejących obowiązuje wyposażenie w co najmniej: jednostronny chodnik (nie dotyczy 1KPJ), oświetlenie oraz miejsca postojowe, pasy zieleni i ścieżka rowerowa na odcinkach, gdzie jest to możliwe.

7. 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.

8. 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.

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

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

11. Ulice wewnętrzne mogą być przekształcone w publiczne na zasadach określonych w porozumieniu pomiędzy inwestorem i gminą.

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

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

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

14. 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; dla zabudowy szeregowej – 1 stanowisko,
- 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 1 stanowisko postojowe na jedno mieszkanie;
- 3) dla obiektów usługowych:
 - a) obiekty handlowe i gastronomiczne, obiekty usług rzemiosła, obiekty administracji – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) obiekty zamieszkania zbiorowego (domy opieki, usługi turystyki i wypoczynku) – 1 stanowisko postojowe na 2 pokoje (apartamenty),

c) 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,

d) inne obiekty usługowe – w zależności od charakteru działalności i ilości zatrudnionych lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 500 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 zgodne z planem uznaje się ponadto: poszerzenie pasów ruchu, przebudowę skrzyżowań, przebudowę mostu na rzece Widawie;
- 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, docelowo – 25,0-50,0 m,
 - b) obowiązuje chodnik i oświetlenie na terenach zabudowanych oraz ścieżka rowerowa.

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

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny publicznej komunikacji drogowej;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację chodnika przy ulicy klasy „GP” – głównej ruchu przyspieszonego – części drogi powiatowej nr D1370;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: zarorowanie rowu dla realizacji chodnika, poszerzenie pasów ruchu, przebudowę skrzyżowań;
- 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, docelowo cała szerokość ulicy – 25,0 m,
 - b) obowiązuje chodnik i oświetlenie.

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

- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny publicznej komunikacji drogowej;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację odcinka nowej ulicy klasy „Z” – zbiorczej;
- 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – min 20,0 m,
 - b) jezdnia min. 7,0 m,
 - c) obowiązuje chodnik i ścieżka rowerowa i szpaler drzew oraz oświetlenie na terenach zabudowanych.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2KDZ, 3KDZ, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny publicznej komunikacji drogowej;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację ulicy klasy „Z” – zbiorczej;

3) Zasady i standardy urządzania terenu:

- a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, docelowo 20,0 m,
- b) jezdnia min.7,0 m,
- c) obowiązuje chodnik i oświetlenie.

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

1) Wiodąca funkcja terenu: tereny publicznej komunikacji drogowej;

2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację odcinka klasy „L” – lokalnej w ciągu ulicy Polnej;

3) Zasady i standardy urządzania terenu:

- a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, docelowo 12–20,0 m,
- b) jezdnia min.7,0m,
- c) obowiązuje chodnik i oświetlenie na terenach zainwestowanych,
- d) obowiązuje pozostawienie w miarę możliwości drzew przydrożnych,
- e) lokalizacja ścieżki rowerowej w miarę możliwości.

6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD do 11KDD, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Wiodąca funkcja terenu: tereny publicznej komunikacji drogowej;

2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację ulicy klasy „D” – dojazdowej;

3) Zasady i standardy urządzania terenu:

- a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, docelowo min. 10,0 m, ulica 9KDD w części istniejąca z rezerwą na terenach rolniczych 6R i 7R po obu stronach dla poszerzenia,
- b) jezdnia min.6,0 m,
- c) obowiązuje chodnik i oświetlenie na terenach zainwestowanych.

7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW(Z), dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) Wiodąca funkcja terenu: tereny wewnętrznej komunikacji drogowej;

2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację odcinka ulicy klasy „Z” – zbiorczej;

3) Zasady i standardy urządzania terenu:

- a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min.20,0 m,
- b) jezdnia min.7,0 m,
- c) obowiązuje chodnik i oświetlenie, szpaler drzew oraz ścieżka rowerowa.

8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW(L) i 2KDW(L), dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Wiodąca funkcja terenu: tereny wewnętrznej komunikacji drogowej;

2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację odcinka ulicy klasy „L” – lokalnej;

3) Zasady i standardy urządzania terenu:

a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min.17,0 m,

b) jezdnia min.7,0 m,

c) obowiązuje chodnik i oświetlenie oraz ścieżka rowerowa,

d) obowiązuje szpaler drzew.

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

1) Wiodąca funkcja terenu: tereny wewnętrznej komunikacji drogowej;

2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację ulicy wewnętrznej o parametrach docelowych klasy „D” – dojazdowej;

3) Zasady i standardy urządzania terenu:

a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, docelowo min. 10,0 m, istniejące ulice KDW zgodnie z rysunkiem planu,

b) jezdnia min. 6,0 m,

c) obowiązuje chodnik i oświetlenie, dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną bez krawężników.

10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KPJ, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Wiodąca funkcja terenu: tereny publicznej i wewnętrznej komunikacji drogowej – ciąg pieszo-jezdny;

2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację i przebudowę istniejącego ciągu pieszo-jezdnego;

3) Zasady i standardy urządzania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniej niż 5,0 m,

b) ciąg jednoprzestrzenny bez krawężników.

11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KP, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Wiodąca funkcja terenu: tereny publicznej komunikacji pieszej – ciąg pieszy i pieszo-rowerowy;

2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację i przebudowę istniejącego ciągu pieszo-rowerowego i ciągu pieszego;

3) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniej niż 4,0 m, nawierzchnia utwardzona.

§ 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 poszczególnych 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 oznaczonych obszarach zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi (zasięg wód powodziowych katastrofalnej powodzi w roku 1997) do czasu realizacji obwałowań Kanału Odra-Widawa stanowiących element systemu ochrony Węzła Wrocławskiego przed powodzią inwestowanie winno się odbywać z uwzględnieniem zagrożenia. Należy stosować wyniesienie poziomu posadzki parterów budynków mieszkalnych i usługowych powyżej rzędnej 116 m n.p.m. Nie należy realizować budynków podpiwniczonych i garaży zagłębionych w grunt. Konstrukcja budynków winna być dostosowana do zagrożenia, należy przewidzieć możliwość szybkiego spływu wód powodziowych z posesji.

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

4. 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.

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

- 1) Zarzucenie 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 zarzucenie oraz przekształcenie w kanalizację deszczową

rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdných (po uzgodnieniu z zarządcą cieków).

- 5) W związku z możliwością zwiększenia odpływu powierzchniowego wód opadowych związane go 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 cieków. 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 cieków z jednej strony.

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

7. 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).

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

9. Przez obszar objęty planem przebiegają odcinki sieci gazowej wysokiego ciśnienia: gazociąg przesyłowy relacji Wrocław-Obwodnica Północna – odg. Rogoź-Psary DN 150 PN6,3Mpa, stacja redukcyjno-pomiarowa gazu lo oznaczona symbolem 1TG i odcinek gazociągu do stacji o średnicy nominalnej DN65.

10. Obowiązują określone na rysunku planu strefy ochronne od gazociągu oraz od stacji redukcyjno-pomiarowej gazu lo, których granice przebiegają w odległości:

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

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

12. W granicach strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia dla budynków niemieszkalnych (15,0 m od osi gazociągu), operator sieci uprawniony jest do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu.

13. W granicach strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia dla budynków niemiesz-

kalnych (15,0 m od osi gazociągu) obowiązują następujące ograniczenia:

- 1) wyklucza się wszelką zabudowę,
- 2) obowiązuje wymóg zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
- 3) wyklucza się sadzenie drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 2,0 m od osi gazociągu,
- 4) wyklucza się prowadzenie działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

14. 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.

15. Po przebudowie odcinka istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia opisanego na rysunku planu jako „odcinek gazociągu do przełożenia” na trasę zgodną z oznaczonym na rysunku planu przebiegiem projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia opisanego jako „odcinek po przełożeniu”, obowiązuje strefa kontrolowana w odległości 2 m od osi przełożonego gazociągu.

16. W strefie kontrolowanej obowiązuje uzgadnianie z operatorem gazociągu wszelkiej działalności, sposobu zagospodarowania i lokalizacji obiektów w obrębie i wzdłuż strefy kontrolowanej.

17. Po przełożeniu gazociągu nie obowiązują strefy ochronne położone wzdłuż „odcinka gazociągu do przełożenia”.

18. Sposób zabezpieczenia gazociągu wysokiego ciśnienia, DN 150, PN6,3Mpa w miejscu skrzyżowania z projektowaną drogą ekspresową S-5, należy uzgodnić z operatorem gazociągu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

19. 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) w całości zmieści się w strefie 15,0 m od istniejącego gazociągu. Nowy gazociąg i strefa kontrolowana nie są oznaczone na rysunku planu.

20. W sąsiedztwie lądowiska Wrocław-Szymanów w oznaczonej na rysunku planu powierzchni ograniczającej obowiązują nieprzekraczalne wysokości zabudowy: budynków oraz budowli także drzew.

- 1) Całkowitą, maksymalną wysokość obiektów budowlanych należy obliczyć odejmując od podanej rzędnej dopuszczalnej wysokości, rzędną terenu w najwyższym punkcie na działce. Nieprzekraczalnej dopuszczalnej wysokości nie mogą przekraczać żadne urządzenia stałe i tymczasowe umieszczone na dachach, kominach, masztach itp.

- 2) Określone w powierzchniach ograniczających maksymalne rzędne będące nieprzekraczalnymi wysokościami nie oznaczają, że określone w § 5 wysokości obiektów budowlanych można przekraczać do maksymalnych wartości dopuszczalnych.

- 3) W oznaczonej granicy powierzchni podejścia obowiązują dodatkowo ograniczenia w wysokości obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, takich jak: napowietrzne linie energetyczne, słupy oświetleniowe i inne, anteny, maszty wolnostojące, kominy, itp. Ich wysokości winny być pomniejszone o co najmniej 10 m od dopuszczalnej nieprzekraczalnej wysokości w miejscu ich lokalizacji.

- 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.

21. 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, MNs, MN, MN/WW – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
- 2) US, ZP, ZD – tereny na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
- 3) MN/U, U/MN – na cele mieszkaniowo-usługowe,
- 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: usług oświaty UO, zieleni parkowej ZP, usług sportu i rekreacji US oraz, w pewnej części, tereny usług zdrowia UZ i usług innych UI oraz tereny komunikacji publicznej stanowiące przestrzenie publiczne, których zasady zagospodarowania określono w §§ 4, 5, 6, 7.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
W granicach obszaru objętego planem ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawarte w § 5 ust 1–43.

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;
- 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. Nie dotyczy terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej (deweloperskiej);
- 5) Dopuszcza się realizację urządzeń podczyszczających ścieki przed skierowaniem ich do kanalizacji sanitarnej;
- 6) Ustala się obowiązek unieszkodliwiania ścieków poprodukcyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami, po podczyszczeniu na terenie własnym inwestora;
- 7) Wody opadowe winny być docelowo odprowadzane do kanalizacji deszczowej;
- 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 wnetrzowe 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 rolniczych oznaczonych R, w odległości min. 200,0 m od terenów zabudowy mieszkaniowej oraz na terenach U wskazanych w § 5;

2. Ustala się następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) Sieci infrastruktury technicznej 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 zaopatrzeniem obiektów w wodę dla terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej (deweloperskiej) przewiduje się korzystanie z zasobów wody przesyłanych z Wrocławia, chyba, że zasoby gminy Wisznia Mała pozwolą na zaopatrzenie osiedla w wodę;
- 5) Dla potrzeb związanych z odprowadzaniem ścieków bytowych przewiduje się budowę sieci kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z terenu objętego planem do oczyszczalni ścieków;
- 6) Dla potrzeb związanych z odprowadzaniem ścieków bytowych dla terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej (deweloperskiej) przewiduje się przesył ścieków do Wrocławia, chyba, że kanalizacja zrealizowana wcześniej przez gminę Wisznia Mała pozwoli na obsługę osiedla;
- 7) Dla potrzeb związanych z odprowadzaniem wód opadowych przewiduje się budowę kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe z terenu objętego planem;
- 8) Docelowo należy dążyć do skablowania istniejących napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia, biegnących przez obszary przeznaczone do zainwestowania;
- 9) Za zgodne z planem należy uważać przekształcenie istniejących stacji transformatorowych

słupowych na wewnętrzne w każdym terenie, gdzie jest to możliwe.

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.

4. Przewiduje się objęcie ochroną, określonego granicą na rysunku planu, obszaru doliny rzeki Widawy w formie uznania go za Obszar Chronionego Krajobrazu. Jest to obszar obejmujący wyróżniający się krajobrazowo teren o różnych typach ekosystemów związanych bezpośrednio z doliną rzeki. Przewiduje się ograniczenie nowego zainwestowania wyłącznie do uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wprowadzenie zakazu lokalizacji inwestycji mających wpływ negatywny na środowisko. Zasady ochrony zostaną określone w stosownym rozporządzeniu wojewody wprowadzającym prawną formę ochrony zgodnie z przepisem szczególnym.

Rozdział 5

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

§ 14. 1. Ustala się wyznaczoną na rysunku planu, strefę ochrony konserwatorskiej „B”, w której obowiązują następujące zasady:

- 1) Nowa zabudowa oraz rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej winna nawiązywać do zainwestowania historycznego skalą, bryłą, materiałami, formami i podziałami architektonicznymi, detalem, podziałem otworów okiennych i drzwiowych;
- 2) Obowiązują dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych układach połaci i kącie nachylenia 38–45°;
- 3) obowiązuje dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglстым, matowa, w obiektach historycznych pokrycie właściwe dla danego obiektu;

- 4) Obowiązuje zakaz jaskrawej kolorystyki, ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych lokalizowania dominant i urządzeń o gabarytach kolidujących z krajobrazem, umieszczania reklam nie związanych bezpośrednio z obiektem, reklamy wyłącznie nieagresywne w formie;
- 5) Obowiązuje zakaz prowadzenia napowietrznych linii teleinformatycznych i energetycznych;
- 6) Należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, linie zabudowy oraz kompozycję zieleni, zachować historyczne nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych i podwórza folwarcznego;
- 7) Obiekty o wartościach zabytkowych w trakcie przebudowy można poddać restauracji i przebudowy technicznej z dostosowaniem funkcji do wartości obiektu z zachowaniem jego zabytkowego charakteru;
- 8) Wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące związki przestrzenne i planistyczne;
- 9) Obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne w odniesieniu do elementów krajobrazu jak i struktury technicznej- wodociągów i komunikacji oraz obiektów zabytkowych;
- 10) Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną.

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

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

Lp.	Obiekt	Adres	Datowanie
1.	Zespół pałacowo-folwarczny	ul. Parkowa 37	
a)	Dom mieszk.	ul. Parkowa 37	XIX / XX w.
b)	Obora	ul. Parkowa 37	1870–80 r.
c)	Park krajobrazowy		2 poł. XIX w.
2.	Dom mieszk.	ul. Główna 9	p. XX w.
3.	Dom mieszk.	ul. Główna 11	1926r.
4.	Dom mieszk.	ul. Główna 17	p. XX w.
5.	Dom mieszk.	ul. Główna 18	k. XIX w, ok. 1910 r.
6.	Dom mieszk.	ul. Główna 19	ok. 1905 r.
7.	Dom mieszk.	ul. Główna 35	
8.	Dom mieszk.	ul. Główna 36	p. XX
9.	Szkoła	ul. Główna 40	1870–80 r.
10.	Zespół budynków dawnego Zakładu Doświadczalnego Akademii Rolniczej (obecnie Uniwersytet Przyrodniczy)	ul. Główna 50	
a)	Dom mieszk.	ul. Główna 50 a	1895 r.
b)	Dom mieszk.	ul. Główna 50 b	ok. 1915 r.
c)	Dom mieszk.	ul. Główna 50 c	p. XX w.
11.	Bud. gospod.	ul. Główna 52	ok. 1915 r.
12.	Dom mieszk.	ul. Długa 3	
13.	Dom mieszk.	ul. Długa 10	
14.	Dom mieszk.	ul. Długa 42	XIX/XX w.

4. 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.

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

6. W obszarze objętym planem występują aleje historyczne o ważnej roli w krajobrazie. Wszystkie istniejące aleje w ulicach podlegają ochronie i w miarę wypadania pojedynczych drzew obowiązują uzupełnianie drzewostanu.

7. W obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne podlegające ochronie: Stanowiska bez lokalizacji na mapie:

- 1) Stanowisko nr 1/57/78-28: cmentarzysko ciałopalne kultury łżyckiej z epoki brązu;
- 2) Stanowisko nr 2/58/78-28: ślad osadnictwa pradziejowy;
- 3) Stanowisko nr 3/59/78-28: cmentarzysko szkieletowe z X-XI w.;
- 4) Stanowisko nr 4/60/78-28: cmentarzysko ciałopalne kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich;
- 5) Stanowisko nr 5/61/78-28: ślad osadnictwa z epoki kamienia;

6) Stanowisko nr 6/62/78-28: grób ciałopalny kultury przeworskiej z III w. n. e.;

7) Stanowisko nr 7/63/78-28: osada z okresu średniowiecza;

8) Stanowisko nr 8/64/78-28: osada kultury łżyckiej z epoki brązu ;

9) Stanowisko nr 9/65/78-28: osada kultury łżyckiej z okresu halsztackiego;

Stanowiska zlokalizowane na mapie:

10) Stanowisko nr 10/66/78-28: ślad osadnictwa pradziejowy ślad osadnictwa z okresu nowożytnego;

11) Stanowisko nr 11/67/78-28: ślad osadnictwa pradziejowy;

12) Stanowisko nr 12/68/78-28: ślad osadnictwa pradziejowy ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza, ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza i okresu nowożytnego;

13) Stanowisko nr 13/69/78-28: ślad osadnictwa pradziejowy, ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza i okresu nowożytnego.

8. 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 wyprzedzają-

cych ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową przez uprawnionego archeologa.

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

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

1. W granicach obszaru objętego planem występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:

- 1) Oznaczono na rysunku planu tereny zalane wodami powodziowymi w roku 1997, w obszarach tych inwestowanie jest zagrożone potencjalnym zalaniem wodami powodziowymi;
- 2) Przewidziana realizacja obwałowań (Kanał Odra-Widawa) w oznaczonych na rysunku planu terenach stanowiących element systemu ochrony przed powodzią Wrocławskiego Węzła Wodnego umożliwi swobodne inwestowanie na terenach na północ od wałów przeciwpowodziowych.

2. W granicach obszaru objętego planem, na terenie parku oznaczonego 4ZP występują, oznaczone na rysunku planu, pomniki przyrody:

- 1) Platan klonolistny *Platanus x hispanica*,
- 2) Dąb szypułkowy *Quercus robur*,
- 3) Dąb szypułkowy *Quercus robur*.

3. W granicach obszaru objętego planem 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 przestrzennym 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%.

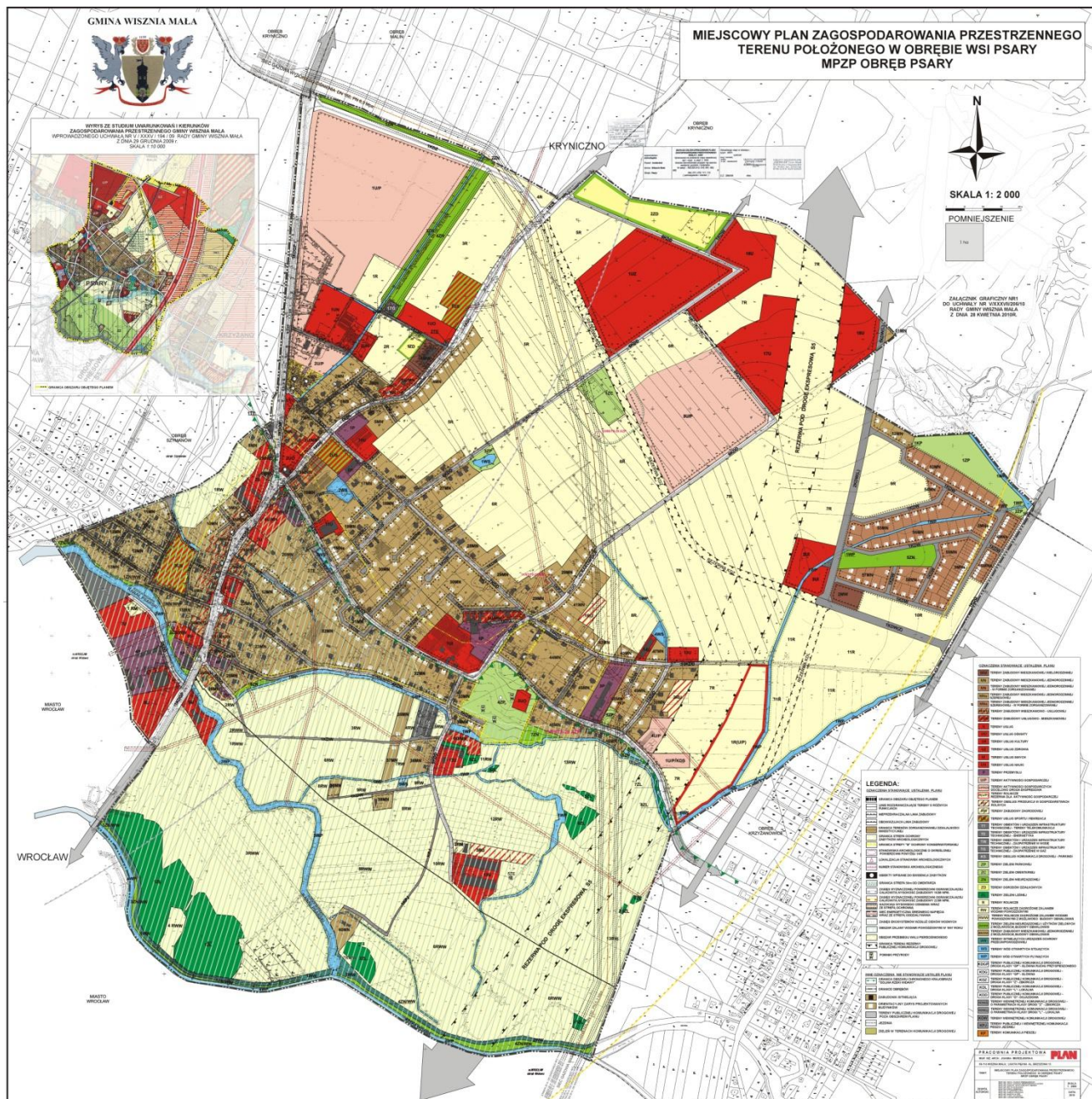
§ 17. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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



**Załącznik nr 2 do uchwały nr V/XXXVII/
/206/10 Rady Gminy Wisznia Mała
z dnia 28 kwietnia 2010 r.**

**SPOSÓB REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE – MPZP OBRĘB KRYNICZNO – POŁUDNIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY**

1. Ustala się następujący sposób realizacji inwestycji infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę – przewiduje się budowę odcinków sieci wodociągowej w ulicach gminnych wraz z siecią dosyłową położoną poza obszarem objętym planem;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych – przewiduje się budowę sieci kanalizacyjnej w ulicach gminnych wraz z siecią położoną poza obszarem objętym planem;
- 3) w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej – przewiduje się budowę kanalizacji deszczowej w ulicach gminnych wraz z odcinkami sieci położonej poza obszarem objętym planem;
- 4) w zakresie realizacji sieci drogowej – przewiduje się budowę dróg publicznych gminnych, sieci ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz poszerzenie istniejących dróg publicznych.

2. Ustala się następujące źródła finansowania realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie publicznej sieci drogowej – finansowanie przez Gminę Wisznia Mała;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę – finansowanie przez Gminę Wisznia Mała;
- 3) w zakresie realizacji kanalizacji sanitarnej – finansowanie przez Gminę Wisznia Mała;
- 4) w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej – finansowanie przez Gminę Wisznia Mała;

**Załącznik nr 3 do uchwały nr V/XXXVII/
/206/10 Rady Gminy Wisznia Mała
z dnia 28 kwietnia 2010 r.**

Rozstrzygnięcie, na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zm.), dotyczące sposobu rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wisznia Mała uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Psary – MPZP OBRĘB PSARY – wyłożonego do wglądu publicznego w dniach od 26 stycznia do 26 lutego 2010 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	syntetyczne uzasadnienie rozstrzygnięcia	Rozstrzygnięcie Rady Gminy
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	28.01.2010	Mucha Kazimierz	Wniosek o wprowadzenie przeznaczenia przemysłowego na działce	Psary 432/2	2RU i 7R (rezerwa pod drogę S5)	klasa III gruntu – brak zgody Ministra*, rezerwa na drogę ekspresową S-5 – niemożliwa do przesunięcia przez władze gminy, brak dojazdu do odciętych terenów, wprowadzono rezerwę do czasu budowy S-5, potem nowy plan po uzyskaniu zgody Ministra*.	
2.	18.02.2010	Stando Witold	Wniosek o rozszerzenie przeznaczenia na usługowo mieszkaniowe	Psary 65	9U	teren zagrożony zalaniem wodami powodziowymi, w koncepcji zabezpieczeń nie przewidziano wałów	
3.	02.03.2010	Saluk Michał, Marcin i Helena	Wniosek o zmianę na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Psary 10/12	6U	uwaga uwzględniona w części – dopuszczono funkcję mieszkaniową jako towarzyszącą, duża uciążliwość sąsiadujących terenów przemysłowych i drogi krajowej nie pozwala na samą funkcję mieszkaniową,	
4.	02.03.2010	Saluk Michał, Marcin i Helena	Wniosek o zmianę na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Psary 10/18	10MN/U	duża uciążliwość drogi krajowej, funkcja mieszana dopuszcza zabudowę mieszkaniową	
5.	03.03.2010	mieszkańcy wsi Psary w liczbie 31 osób	Wniosek o zmianę przebiegu S-5.	Psary	rezerwa pod S-5	rezerwa na drogę ekspresową S-5 – niemożliwa do przesunięcia przez władze gminy,	

6.	04.03.2010	Gozdek-- Kowalenko Wanda	Wniosek o pozostawienie zapisów zgodnych ze studium, przesunię- cie drogi S-5 w kierunku Krzyża- nowic, doprowadze- nie drogi do terenów przeznaczonych przez S-5.	Psary 434	50 MN, 4U/P i 7R (rezerwa pod drogę S5)	klasa III gruntu – brak zgody Ministra*, rezerwa na drogę ekspresową S-5 – niemożliwa do prze- sunienia przez władze gminy, brak dojazdu do odciętych tere- nów, wprowadzono rezerwę do czasu budowy S-5, potem nowy plan po uzy- skaniu zgody Mini- stra*.	
7.	09.03.2010	Pamuła Krysty- na i Marek	Wniosek o zgodność MPZP Obręb Psary z Studium i o rozsze- rzenie funkcji na wybranych terenie o zapisy zawarte w studium.	Psary 435/2	7R (rezerwa pod drogę S5)	klasa III gruntu – brak zgody Ministra*, rezerwa na drogę ekspresową S-5 – niemożliwa do prze- sunienia przez władze gminy, brak dojazdu do odciętych tere- nów, wprowadzono rezerwę do czasu budowy S-5, potem nowy plan po uzy- skaniu zgody Mini- stra*.	
8.	12.03.2010	Mizdra Rado- sław	Wniosek o zgodność MPZP Obręb Psary z Studium i o rozsze- rzenie funkcji na wybranych terenie o zapisy zawarte w studium – funkcję aktywności gospo- darczych	Psary 425	i 7R (rezerwa pod drogę S5)	klasa III gruntu – brak zgody Ministra*, rezerwa na drogę ekspresową S-5 – niemożliwa do prze- sunienia przez władze gminy, brak dojazdu do od- ciętych terenów, wprowadzono rezer- wę do czasu budowy S-5, potem nowy plan po uzyskaniu zgody Ministra*.	
9.	12.03.2010	Grużewska Ewa	Sprzeciw przeciwko zakwalifikowaniu podanej działki pod funkcję przemysłową	Psary 10/13	5P	teren zakwalifikowa- no zgodnie ze sta- nem faktycznym – istniejąca zabudowa przemysłowa	
10.	15.03.2010	Śliwowska Zu- zanna	Wniosek o usunięcie drogi wewnętrznej 1KDW, zmiany zapisu w MPZP według załączonego wnio- sku, sprzeciw wobec poszerzenia ul. Par- kowej.	Psary 385/3, 385/6, 386/34, 385/11, 385/5	30MN 1KDW 1UI	uwaga uwzględniona w części – uwzględ- niono w części – zlikwidowano drogę wewnętrzną, dopusz- czono inne funkcje usługowe i towarzysząca zabu- dowę mieszkaniową, architektura musi pozostać zgodnie z wytycznymi Woje- wódzkiego Konser- watora Zabytków, korekta zakrętu nie- uwzględniona ze względu na bezpie- czeństwo	

11.	16.03.2010	Grelewicz Łukasz	Wniosek o zmianę przeznaczenia funkcji działki z KS (według planu 7U) na ZL i RW	Psary 6/1	7U	pomyłka w numerze działki – 6/1 to teren 7U, funkcja KS zgodna ze studium i wnioskiem właściciela terenu,	
12.	16.03.2010	Grelewicz Łukasz	Wniosek o zmianę przeznaczenia funkcji działki z KS (według planu 7U) na RW	Psary 6/1	7U	pomyłka w numerze działki – 6/1 to teren 7U, funkcja KS zgodna ze studium i wnioskiem właściciela terenu,	
13.	16.03.2010	Grelewicz Łukasz	Wniosek o ujęcie działki jako terenu WS oraz ZN	Psary 262/17	2RW i 1RWW	uwaga uwzględniona w części – skorygowano zapis – do czasu realizacji wałów funkcja jak dotąd – woda i zieleń, docelowo teren przeznaczony na budowę wałów przeciwpowodziowych,	
14.	16.03.2010	Grelewicz Łukasz	Wniosek o dopuszczenie funkcji mieszkaniowej na podanym terenie	Psary 5/1 i 6/1	7U	teren zagrożony zalaniem wodami powodziowymi, w koncepcji zabezpieczeń nie przewidziano wałów	

*Minister – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

2345

UCHWAŁA NR V/XXXVII/207/10 RADY GMINY WISZNIA MAŁA

z dnia 28 kwietnia 2010 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szymanów – MPZP OBRĘB SZYMANÓW

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/45/07 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 20 czerwca 2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szymanów, 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 Szymanów, w granicach określonych w załączniku graficznym nr 1 do uchwały – zwany dalej w skrócie MPZP OBRĘB SZYMANÓW.

§ 2. Ustalenia planu wyrażone są w postaci:

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

- 1) granic obszaru objętego planem,
- 2) funkcji terenów,
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach,
- 4) obowiązujących linii zabudowy,
- 5) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 6) stref oddziaływania napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia,
- 7) granic stref ochronnych od gazociągu wysokiego ciśnienia,
- 8) zasięgu obszaru zalanego wodą powodziową w 1997 roku,
- 9) zasięgu wyznaczonych powierzchni ograniczających całkowitą wysokość zabudowy,
- 10) granic obszarów powierzchni podejścia,
- 11) granic obszarów powierzchni przejściowej,
- 12) lokalizacji pomników przyrody,
- 13) granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
- 14) lokalizacji zabytków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- 15) lokalizacji stanowisk archeologicznych,
- 16) granicy strefy ochrony zabytków archeologicznych,

- 17) zasięgu ekosystemów wzdłuż cieków wodnych,
- 18) granic obszaru rezerwy publicznej komunikacji drogowej,
- 19) 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 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 Szymanów zwany MPZP OBRĘB SZYMANÓW, 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, gzymsów, 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);

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, odstożniki, 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 in-

westycyjnej) 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, detałem, 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 ceglastego 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. Powierzchniach ograniczających wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć obszary położone w wyznaczonych dla ładowiska 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.;

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

23. Zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć realizację jednego budynku mieszkalnego: wolnostojącego, 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) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej w formie zorganizowanej;

2) RM – tereny zabudowy zagrodowej;

3) RM/WW – tereny zabudowy zagrodowej z możliwością budowy obwałowań i innych

- urządzeń hydrotechnicznych służących ochronie przeciwpowodziowej;
- 4) U/P – tereny aktywności gospodarczej;
 - 5) U – tereny usług;
 - 6) UL – tereny usług lokalnych;
 - 7) UK – tereny usług kultury;
 - 8) US – tereny usług sportu i rekreacji;
 - 9) UZ – tereny usług zdrowia i opieki społecznej;
 - 10) UI – tereny usług innych: hotele, motele, obsługa podróżnych;
 - 11) P – tereny przemysłu;
 - 12) ZP – tereny zieleni parkowej;
 - 13) ZL – tereny lasów;
 - 14) ZN – tereny zieleni nieurządzonej – teren urządzeń hydrotechnicznych służących ochronie przeciwpowodziowej;
 - 15) WS – tereny wód otwartych stojących;
 - 16) WP – tereny wód otwartych płynących;
 - 17) WW – tereny istniejących urządzeń ochrony przeciwpowodziowej;
 - 18) R – tereny rolnicze;
 - 19) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
 - 20) RW – tereny rolnicze – zagrożone zalaniem wodami powodziowymi;
 - 21) RWW – tereny rolnicze – zagrożone zalaniem wodami powodziowymi z możliwością budowy obwałowań i innych urządzeń hydrotechnicznych służących ochronie przeciwpowodziowej;
 - 22) TE – tereny obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego – energetyka;
 - 23) TS – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – odprowadzanie i oczyszczanie ścieków;
 - 24) KS – tereny parkingów;
 - 25) R(M) – tereny rolnicze – rezerwa dla zabudowy mieszkaniowej;
 - 26) R(U/P) – tereny rolnicze – rezerwa dla aktywności gospodarczej;
 - 27) KDGP, KDZ, KDL, KDD - tereny publicznej komunikacji drogowej;
 - 28) KDW – tereny wewnętrznej komunikacji drogowej;
 - 29) KPJ – tereny publicznej i wewnętrznej komunikacji pieszo-jezdnej;
 - 30) KP – tereny publicznej komunikacji pieszo-rowerowej.

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 nie kolidującą 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 zgodne z planem uznaje się przebudowę dachów płaskich na spadowe 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: KDD, KDL, KDZ, 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 niezainwestowanych i wolnych od urządzeń i obiektów istniejących;
 - 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 rybnej – budowę stawów rybnych;
 - 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 (nie dotyczy terenów U/P), 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 wydano decyzję o warunkach zabudowy lub decyzję 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 (w powierzchni podejścia o nachyleniu 1:30 oraz powierzchni przejściowej o nachyleniu 1:7, obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, które są zmienne i uzależnione położenia względem lądowiska, w powierzchni poziomej wewnętrznej dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do 163 m nad poziomem 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 obszarze wyznaczonym powierzchnią podejścia do lądowiska obowiązuje nakaz skablowania napowietrznych linii energetycznych, teletechnicznych itp.;
 - 27) Na obszarze wyznaczonym powierzchnią podejścia do lądowiska oraz 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 ład przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
1. 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, na terenie 5MN w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
 - 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, bez rozbudowy obiektów hodowlanych w celu zwiększania obsady zwierząt inwentarskich,
 - c) zachowanie istniejącej zabudowy wielorodzinnej bez zwiększania jej rozmiarów,
 - d) lokalizację obiektów pomocniczych,
 - e) lokalizację wałów lub innych urządzeń hydrotechnicznych zabezpieczających tereny przed zalaniem wodami powodziowymi w terenach 28MN, 29MN, 31MN, 40MN,
 - f) 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,
 - c) prowadzenie działalności gospodarczej nieuciążliwej w istniejących budynkach gospodarczych,
 - d) przekształcenie budynków gospodarczych w obiekty mieszkaniowe i usługowe,
 - e) przekształcenie zabudowy zagrodowej w jednorodzinną,
 - f) lokalizację przedszkola jako usługi samodzielnej lub w połączeniu z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,

- g) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zabudowa mieszkaniowa wyłącznie wolno stojąca lub bliźniacza,
 - b) architektura nawiązująca do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej, zgodnie z § 3 ust. 20,
 - c) całkowita wysokość budynków mieszkalnych i usługowych max. 12,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 14.
 - d) budynki mieszkalne dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe,
 - e) całkowita wysokość obiektów pomocniczych max. 7,0 m,
 - f) powierzchnia zabudowy max. 30% powierzchni działki,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki,
 - h) powierzchnia usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych max. 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego (nie dotyczy przedszkola),
 - i) realizacja wałów przeciwpowodziowych w terenach wymienionych w pkt 2a, zgodnie z przepisem szczególnym, konstrukcja urządzeń zależna od warunków lokalnych – wał ziemny lub mur oporowy,
- 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. 20 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;
- 6) Na terenach objętych oznaczoną na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej „B”, obowiązują dodatkowo następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dachy budynków dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°,
 - b) wskazane przekrycie dachami jw. obiektów o dachach płaskich,
 - c) usytuowanie nowych budynków w miarę możliwości terenowych zgodnie z tradycją jako uzupełnienie zabudowy dookoła podwórza prostokątnego,
 - d) wskazane odtwarzanie kształtów rozebranych budynków w ramach odbudowy.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1RM do 5RM, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację zabudowy związanej z produkcją rolniczą,
 - b) lokalizację obiektów pomocniczych,
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
- a) lokalizację nieuciążliwych usług,
 - b) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) architektura nawiązująca do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej, zgodnie z § 3 ust. 20,
 - b) budynki mieszkalne dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) całkowita wysokość budynków mieszkalnych max. 12,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 14,
 - d) całkowita wysokość obiektów pomocniczych i gospodarczych max. 7,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 14.
 - e) powierzchnia zabudowy max. 40% powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki,
 - g) w terenie 5RM jedna zagroda rolnicza,
 - h) obsługa komunikacyjna i uzbrojenie w media terenu 5RM z dróg istniejących lub z terenów miasta Wrocławia.
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1RM/WW, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zabudowy zagrodowej z możliwością budowy obwałowań i innych urządzeń hydrotechnicznych służących ochronie przeciwpowodziowej;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację zabudowy związanej z produkcją rolniczą,
 - b) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej,
 - c) lokalizację obiektów pomocniczych,
 - d) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej,
 - e) lokalizację wałów, murów lub innych urządzeń hydrotechnicznych zabezpieczających tereny przed zalaniem wodami powodziowymi;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
- a) prowadzenie działalności gospodarczej nieuciążliwej w budynkach gospodarczych,
 - b) prowadzenie działalności agroturystycznej,
 - c) lokalizację pomostów, kładek i innych urządzeń związanych z łowiskiem komercyjnym,
 - d) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) architektura nawiązująca do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej, zgodnie z § 3 ust. 20,
 - b) budynki mieszkalne dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) całkowita wysokość budynków mieszkalnych max. 12,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 14,
 - d) całkowita wysokość obiektów pomocniczych i gospodarczych max. 7,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 14.
 - e) powierzchnia zabudowy max. 30% powierzchni działki,

- f) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki,
- g) realizacja wałów zgodnie z przepisem szczególnym, konstrukcja urządzeń zależna od warunków lokalnych – wał ziemny lub mur oporowy,
- h) wyklucza się zabudowę lub zagospodarowanie utrudniające realizację zabezpieczeń przeciwpowodziowych.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U do 7U i od 9U do 11U, dla których obowiązują następujące ustalenia szczególne:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny aktywności gospodarczej – zabudowa usługowa w terenach zainwestowanych wsi;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym,
 - b) lokalizację nieuciążliwej zabudowy przemysłowej,
 - c) lokalizację budynków zaplecza biurowo-socjalno-administracyjnego,
 - d) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych,
 - e) 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) obiekty usługowe o powierzchni zabudowy max. 1000 m²,
 - b) zakaz wznoszenia obiektów w formie hal – bez otworów okiennych,
 - c) architektura nawiązująca do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej, zgodnie z § 3 ust. 20, oraz formy współczesne (dopuszczalne poza zasięgiem strefy „B”),
 - d) budynki tynkowane, dopuszcza się wykończenia z cegły licowej,
 - e) kolorystyka tradycyjna, zakaz jaskrawej kolorystyki,
 - f) całkowita wysokość nowych budynków usługowych max. 12,0 m, w terenie 7U – 6,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 14,
 - g) całkowita wysokość obiektów pomocniczych max. 7,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 14,
 - h) dachy budynków usługowych i pomocniczych, dwuspadowe, o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych, od 38° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie poza zasięgiem strefy „B”,
 - i) powierzchnia zabudowy max. 50% powierzchni działki,
 - j) powierzchnia biologicznie czynna min. 10% powierzchni działki.

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 8U, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczególne:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny aktywności gospodarczej – zabudowa usługowa na terenie zespołu parkowego;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym: usługa gastronomii i turystyki,
 - b) lokalizację pola namiotowego,
 - c) 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) na terenie 8U jeden obiekt o funkcji gastronomicznej o rzucie prostokątnym, o powierzchni zabudowy max. 12,0 x 8,0 m,
 - b) w programie obiektu sanitariaty dla użytkowników pola namiotowego,
 - c) architektura nawiązująca do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej, zgodnie z § 3 ust. 20,
 - d) budynek tynkowany, dopuszcza się wykończenia z cegły licowej,
 - e) kolorystyka tradycyjna, zakaz jaskrawej kolorystyki,
 - f) budynek dwukondygnacyjny, jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - g) dopuszcza się lukarny w dachu,
 - h) całkowita wysokość budynku max. 10,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 14,
 - i) dach budynku dwuspadowy, o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych, od 38° do 45°,
 - j) pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym,
 - k) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni terenu.

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

- 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 niezbędnych obiektów pomocniczych,
 - e) 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) nowe obiekty produkcyjne i usługowe o powierzchni zabudowy max. 400 m²,

- b) obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów w formie hal bez otworów okiennych,
- c) architektura tradycyjna, zgodnie z § 3 ust. 22, oraz formy współczesne,
- d) nowe budynki produkcyjne i usługowe o wysokości nie przekraczającej 12,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 14,
- e) wysokość obiektów pomocniczych max. 7,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 14,
- f) dachy budynków dwuspadowe, o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
- g) powierzchnia zabudowy max. 60% powierzchni działki,
- h) powierzchnia biologicznie czynna min. 10% powierzchni działki.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U/P do 4U/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,
 - c) lokalizację baz i składów, magazynów, hurtowni,
 - d) lokalizację budynków zaplecza biurowo-socjalno-administracyjnego,
 - e) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych,
 - f) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej,
 - g) nie dopuszcza się obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - h) wyklucza się lokalizację obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza: masztów, słupów oświetleniowych, kominów itp.,
 - i) wyklucza się realizację zabudowy mieszkaniowej;
- 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 budynków współczesna,
 - b) budynki usługowe, w tym biurowe, nie przekraczające 1 kondygnacji,
 - c) całkowita wysokość obiektów max. 12,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 14,
 - d) całkowita wysokość obiektów pomocniczych max. 7,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 14,
 - e) powierzchnia zabudowy max. 60% powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki;
- 5) Podział na działki przy zachowaniu dla nowych działek frontu działki o szerokości min. 50 m i powierzchni działki nie mniejszej niż 5000 m².

8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1UL do 11UL, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny usług lokalnych – centrum obsługi mieszkańców;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym: handel, gastronomia, usługi kultury, zdrowia, oświaty, sportu i wypoczynku, rzemiosła, hotel, jazd, poczta, banki, biura i inne przeznaczone dla obsługi mieszkańców,
 - b) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych,
 - c) lokalizację zieleni wysokiej urządzonej,
 - d) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej,
 - e) nie dopuszcza się obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - f) wyklucza się realizację zabudowy mieszkaniowej,
 - g) obowiązuje zakaz lokalizacji złomowiska, centrum logistycznego i obiektów usług napraw samochodów;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację baz i składów, magazynów, hurtowni (wyłącznie w terenie 1UL);
 - b) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obiekty usługowe w jednym stylu, odrębne lub połączone elewacjami bocznymi na granicy działek,
 - b) architektura tradycyjna, zgodnie z § 3 ust. 20,
 - c) obowiązuje zakaz grodzenia terenu od strony skweru centralnego i dostęp klientów z terenów zieleni,
 - d) w wypadku realizacji ogródków letnich przed lokalami usługowymi od strony skweru centralnego dopuszcza się przesunięcie linii zabudowy w głąb działki o 6,0 m,
 - e) elewacje frontowe od ulic oraz skweru centralnego,
 - f) całkowita wysokość budynków usługowych 9,0–12,0 m lub do 3 kondygnacji, w tym jedna w poddaszu użytkowym, należy uwzględnić § 8 ust. 14,
 - g) obsługa komunikacyjna z ulic wewnątrznych,
 - h) całkowita wysokość obiektów pomocniczych max. 8,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 14,
 - i) powierzchnia zabudowy max. 60% powierzchni działki,
 - j) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki;
- 5) podział na działki po uprzednim wydzieleniu terenów komunikacji oraz zieleni przy zachowaniu powierzchni działki nie mniejszej niż 3000 m². Scalenie działek wskazane lecz nie obowiązujące, dopuszcza się inwestowanie na terenach

utworzonych z połączonych terenów sąsiadujących (od 1UL do 7UL).

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) utrzymanie zabudowy usługowej – świetlicy wiejskiej,
 - b) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych,
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) niezbędna przebudowa obiektu – architektura nawiązująca do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej, zgodnie z § 3 ust. 20,
 - b) całkowita wysokość budynku max. 10,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 14,
 - c) powierzchnia zabudowy max. 40% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna min. 25% powierzchni działki.

10. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 2UK, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: teren usług kultury;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację kaplicy,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych;
- 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 – zgodnie z projektem indywidualnym, należy uwzględnić § 8 ust. 14,
 - c) powierzchnia zabudowy max. 30% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna min. 25% powierzchni działki.

11. 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: 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) zachowanie istniejących urządzeń,
 - d) lokalizację trybun, parkingów, oświetlenia i innych obiektów infrastruktury towarzyszącej,
 - e) lokalizację przekrycia lekkiego nie będącego budynkiem np. balonowego lub namiotowego,
 - f) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) budynki o powierzchni max. 100 m²,
 - b) całkowita wysokość budynków max. 8,0 m,
 - c) dachy budynków spadowe, o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy max. 60% powierzchni działki, (nie dotyczy płyty boiska),
 - e) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki.

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

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny usług zdrowia i opieki;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy usługowej komercyjnej, związanej ze świadczeniem usług zdrowia i opieki: gabinety lekarskie i terapeutyczne, kliniki, hospicja, opieka nad osobami starszymi itp.,
 - b) lokalizację obiektów pomocniczych,
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację nieuciążliwych usług – rekreacja, kultura, zieleń parkowa i inne niekolidujące z funkcją wiodącą terenu (do 20% powierzchni terenu),
 - b) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa według indywidualnych rozwiązań,
 - b) architektura tradycyjna, zgodnie z § 3 ust. 21 lub współczesna,
 - c) budynki tynkowane, dopuszcza się wykończenia z cegły licowej,
 - d) budynki do trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - e) całkowita wysokość budynków max. 14,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 14,
 - f) całkowita wysokość obiektów pomocniczych max. 8,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 14,
 - g) dachy budynków wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,

- h) powierzchnia zabudowy max. 30% powierzchni działki,
 - i) 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 4000 m².

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

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny usług innych;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym: hotele, motele, zajazdy, miejsce targów i imprez na świeżym powietrzu, stacje obsługi podróżnych, stacje paliw i inne,
 - b) wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej,
 - c) wyklucza się lokalizację złomowisk;
 - d) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych,
 - e) lokalizację urządzeń sportu i rekreacji,
 - f) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych;
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) budynki usługowe o powierzchni zabudowy max. 1000 m²,
 - b) architektura nawiązująca do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej lub współczesna,
 - c) budynki tynkowane, dopuszcza się wykończenia z cegły licowej,
 - d) budynki usługowe o wysokości do 3 kondygnacji,
 - e) całkowita wysokość budynków max. 16,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 14,
 - f) całkowita wysokość obiektów pomocniczych max. 8,0 m, należy uwzględnić § 8 ust. 14,
 - g) dopuszcza się dachy łamane, mansardowe, lukarny, daszki nad wejściem,
 - h) dachy budynków usługowych i pomocniczych wielospadowe, o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się przekrycia płaskie,
 - i) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi krajowej na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - j) elewacje frontowe od strony drogi krajowej nr 5, zakaz wznoszenia obiektów w formie hal bez otworów okiennych;
 - k) powierzchnia zabudowy max. 50% powierzchni działki,
 - l) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki;
- 5) Podział terenu dla inwestorów przy zachowaniu frontu działki o szerokości min. 50,0 m i powierzchni działki nie mniejszej niż 4000 m².

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

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zieleni parkowej;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni o charakterze parkowym;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej: placu zabaw, elementów małej architektury, ławek, oświetlenia,
 - b) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych;
 - c) zmianę lokalizacji terenu 1ZP (wyłącznie w wypadku inwestowania przez jednego inwestora na wszystkich terenach od 1UL do 7UL łącznie) – obowiązuje wtedy realizacja terenu zieleni o tej samej powierzchni w innym miejscu na tym obszarze;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje osiowa kompozycja zieleni z fontanną lub innym elementem przestrzennym ułożonym centralnie, (nie dotyczy wypadku 3c),
 - b) obowiązują ścieżki piesze po obwodzie o szerokości min. 2,5 m (nie dotyczy wypadku 3c),
 - c) powierzchnia biologicznie czynna min. 80% powierzchni terenu.

15. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2ZP, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: teren zieleni parkowej – objęty ochroną konserwatorską;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: zachowanie i urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni o charakterze parkowym;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej – placów zabaw i niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, altan,
 - b) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wszystkie działania w tym nowe nasadzenia należy uzgodnić z DWKZ,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna min. 80% powierzchni terenu.

16. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3ZP, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: teren zieleni parkowej – objęty ochroną konserwatorską;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: zachowanie terenów zieleni otaczającej stawy na terenie dawnego parku;

- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
- lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej – placów zabaw i niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - lokalizację pomostów, mostków i innych urządzeń związanych z łowieniem ryb,
 - lokalizację altan,
 - lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- wszystkie działania w tym nowe nasadzenia należy uzgodnić z DWKZ,
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 80% powierzchni terenu.

17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZL do 19ZL, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- Funkcja wiodąca terenów: tereny zieleni leśnej; (tereny od 4ZL do 16ZL i 18ZL położone w obszarze potencjalnego zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi);
- Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - wykorzystywanie terenu do celów związanych z gospodarką leśną,
 - lokalizację obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej w terenach 16ZL do 18ZL,
- Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy,
 - dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia za wyjątkiem linii napowietrznych,
 - obiekty i urządzenia przeciwpowodziowe w terenach od 16ZL do 18ZL zgodnie z przepisem szczególnym,
 - tereny 4ZL do 19ZL leżą w obszarze bezpośredniego zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi, obowiązuje zakaz dolesień i nasadzeń drzew mogących utrudniać spływ wód powodziowych.

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

- Funkcja wiodąca terenu: tereny obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego – energetyka;
- Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną za wyjątkiem linii napowietrznych,
 - lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- Za zgodną z planem uznaje się ponadto: lokalizację innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

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

- Funkcja wiodąca terenu: tereny obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego – odprowadzanie ścieków, tereny aktywności gospodarczej;
- Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków,
 - lokalizację infrastruktury towarzyszącej,

c) lokalizację obiektów aktywności gospodarczej – zabudowy usługowo-przemysłowej, zgodnie z ust. 7;

- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto: lokalizację innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych.

20. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2TS, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- Funkcja wiodąca terenu: tereny obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego – odprowadzanie ścieków,
- Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z odprowadzaniem ścieków,
 - lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- Za zgodną z planem uznaje się ponadto: lokalizację innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych.

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

- Funkcja wiodąca terenu: teren urządzeń obsługi komunikacji drogowej;
- Za zgodną z wiodącą funkcją terenu uznaje się: lokalizację parkingu w zieleni;
- Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej,
 - lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych;
- Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - urządzenie parkingu w zieleni wysokiej,
 - powierzchnia zieleni min. 10% terenu.

22. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS do 18WS, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- Funkcja wiodąca terenu: tereny wód otwartych stojących wraz z otoczeniem;
- 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 za wyjątkiem linii napowietrznych;
- Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: realizacja stawów zgodnie z przepisem szczególnym,

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

- Funkcja wiodąca terenu: tereny wód otwartych płynących – rzeka Widawa;
- Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - utrzymanie rzeki,
 - regulację brzegów, skarp nadbrzeżnych, zmianę linii brzegowych,
 - wykorzystanie do celów melioracji,

- d) realizację urządzeń związanych z gospodarką wodną, melioracją oraz ochroną przeciwpowodziową,
 - e) realizację przepraw mostowych, mostków i kładek dla pieszych;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto: lokalizację sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) obowiązuje realizacja zgodnie z przepisem szczególnym za zgodą i na warunkach określonych przez właściwy urząd ds. melioracji i urządzeń wodnych,
 - b) obowiązuje zakaz zasypywania i ograniczania przepływów wód.

24. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 3WP, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny wód otwartych płynących – rowy melioracyjne;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) utrzymanie rowów melioracyjnych,
 - b) regulację brzegów, skarp nadbrzeżnych,
 - c) zmianę linii brzegowych, przebudowę urządzeń,
 - d) wykorzystanie do celów melioracji,
 - e) realizację urządzeń związanych z gospodarką wodną, melioracją oraz ochroną przeciwpowodziową,
 - f) realizację przepraw mostowych, mostków i kładek dla pieszych;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) realizacja zgodnie z przepisem szczególnym za zgodą i na warunkach określonych przez właściwy urząd ds. melioracji i urządzeń wodnych,
 - b) zmiany przebiegu lub zarurowanie rowów wyłącznie za zgodą zarządcy i na zasadach zgodnych z przepisem szczególnym,
 - c) zakaz zasypywania i ograniczania przepływów wód.

25. 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 – ogrodniczą, sadowniczą, szkółkarską;
 - b) lokalizację obiektów pomocniczych,
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej,
 - d) wyklucza się realizację zabudowy mieszkaniowej i obiektów hodowlanych,
- 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. 21,
- b) budynki jednokondygnacyjne,
- c) całkowita wysokość budynków max 7,0 m,
- d) powierzchnia zabudowy max 20% powierzchni działki.

26. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 5R, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny rolnicze;
- 2) 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;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację drogi zbiorczej w terenie 4R i 5R oznaczonym jako rezerwa KDZ,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej związanej z produkcją rolniczą,
 - c) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacja masztów telefonii komórkowej, masztów radiowych i innych urządzeń teleinformatycznych zgodnie z przepisem szczególnym oraz z uwzględnieniem zapisu § 8 ust. 14 pkt 3,
 - e) realizację stawów rybnych i zbiorników wodnych retencyjnych,
 - f) wprowadzenie zieleni śródpolnej i przydrożnej,
 - g) lokalizację urządzeń melioracyjnych oraz innych urządzeń mających na celu nawodnienie lub odprowadzenie wód opadowych,
 - h) lokalizację dróg i dojazdów do pól oraz do obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) realizacja drogi zgodnie z przepisem szczególnym, w oznaczonym terenie rezerwy zakaz zabudowy kubaturowej, zakaz realizacji budowli i nasadzeń zieleni i wszelkiego zagospodarowania utrudniającego realizację drogi,
 - b) lokalizacja masztów telefonii komórkowej, masztów radiowych i innych urządzeń teleinformatycznych – zgodnie z przepisem szczególnym, w odległości min. 200,0 m od zabudowy mieszkaniowej, w uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego,
 - c) realizacja urządzeń wodnych zgodnie z przepisem szczególnym.

27. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R(M) do 5R(M), dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny rolnicze – rezerwa dla zabudowy mieszkaniowej;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych

z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym zagrodowej;

- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych,
 - b) wprowadzenie zieleni śródpolnej i przydrożnej,
 - c) lokalizację urządzeń melioracyjnych oraz innych urządzeń mających na celu odprowadzenie wód opadowych;
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: teren rezerwowany dla przyszłej zabudowy mieszkaniowej na warunkach określonych w ustaleniach SUiKZP Gminy Wisznia Mała.

28. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R(U/P) do 5R(U/P), dla których obowiązują następujące ustalenia:

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

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

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny rolnicze – zagrożone zalaniem wodami powodziowymi;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, w tym także zagrodowej;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych,
 - b) lokalizację urządzeń melioracyjnych oraz innych urządzeń mających na celu nawadnianie lub odprowadzenie wód opadowych,
 - c) obowiązuje zakaz zalesień i nasadzeń zieleni utrudniającej spływ wód powodziowych;

30. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1RWW do 9RWW, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny rolnicze położone w obszarze potencjalnego zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację wałów, murów lub innych urządzeń hydrotechnicznych zabezpieczających tereny przed zalaniem wodami powodziowymi,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej – dróg gospodarczych dojazdowych;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
- 4) Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) realizacja wałów zgodnie z przepisem szczególnym, konstrukcja urządzeń zależna od warunków lokalnych – wał ziemny lub mur oporowy, granice orientacyjne,
 - b) wyklucza się zagospodarowanie utrudniające realizację zabezpieczeń przeciwpowodziowych,
 - c) konstrukcja urządzeń zależna od warunków lokalnych.

31. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZN do 8ZN, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny zieleni nieurządzonej – teren urządzeń hydrotechnicznych służących ochronie przeciwpowodziowej;
- 2) Za zgodne z funkcją terenu uznaje się:
 - a) użytkowanie terenów jako użytków zielonych,
 - b) lokalizację wałów, murów lub innych urządzeń hydrotechnicznych zabezpieczających tereny przed zalaniem wodami powodziowymi,
- 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) realizacja wałów zgodnie z przepisem szczególnym, konstrukcja urządzeń zależna od warunków lokalnych – wał ziemny lub mur oporowy,
 - b) wyklucza się zagospodarowanie utrudniające realizację zabezpieczeń przeciwpowodziowych.

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

1. Dla realizacji odcinków drogi zbiorczej na terenach rolniczych przewidziano rezerwy terenowe oznaczone na rysunku planu.

2. Obowiązuje realizacja drogi zgodnie z przepisem szczególnym, w oznaczonym terenie rezerw obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, zakaz realizacji budowli i nasadzeń zieleni i wszelkiego zagospodarowania utrudniającego realizację drogi.

3. Dla odcinków dróg oznaczonych jako tereny rezerw obowiązują parametry co najmniej takie, jak dla odcinków tej samej drogi nie będącej rezerwą.

4. Określone w planie szerokości ulic w liniach rozgraniczających należy traktować jako minimal-

ne, można je skorygować, poszerzając ulice, w razie uzyskania takiej możliwości, dla realizacji parkingów, zatok autobusowych, urządzeń odwadniających lub dodatkowego wyposażenia.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

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

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

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

11. 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.

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

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

13. 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 zamieszkania zbiorowego (domy opieki, usługi turystyki i wypoczynku) –

1 stanowisko postojowe na 2 pokoje (apartamenty),

- c) 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,
- d) 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 tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny publicznej komunikacji drogowej – ulica klasy „Z”;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację odcinka nowej drogi klasy „Z” – zbiorczej (od drogi krajowej nr 5 do Szewc);
- 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – docelowo min 20,0 m,
 - b) jezdnia min. 7,0 m,
 - c) obowiązuje chodnik i ścieżka rowerowa oraz szpaler drzew i oświetlenie na terenach zabudowanych.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny publicznej komunikacji drogowej – ulica klasy „Z”;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację odcinka ulicy klasy „Z” – zbiorczej – w części na trasie drogi powiatowej nr D1370;
- 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) docelowa szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – min. 15,0 m,
 - b) jezdnia min. 7,0 m,
 - c) obowiązuje chodnik i oświetlenie.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDL do 5KDL, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny publicznej komunikacji drogowej – ulica klasy „L”;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację odcinka ulicy klasy „L” – lokalnej;
- 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) docelowa szerokość ulicy – min. 12,0 m,
 - b) jezdnia min. 7,0 m,
 - c) obowiązuje chodnik i oświetlenie.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDD, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny publicznej komunikacji drogowej – ulice kl. „D” – dojazdowej;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację wielu różnych ulic klasy „D” – dojazdowej;

- 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
- a) docelowa szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – min.10,0 m,
 - b) jezdnia min.6,0 m,
 - c) obowiązuje chodnik i oświetlenie.

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

- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny wewnętrznej komunikacji drogowej o parametrach jak -ulica kl.„D” – dojazdowa;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację ulicy klasy „D” – dojazdowej;
- 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) docelowa szerokość nowej ulicy w liniach rozgraniczających – min.10,0 m,
 - b) jezdnia min. 6,0 m,
 - c) obowiązuje chodnik i oświetlenie, dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną bez krawężników.

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

- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny wewnętrznej komunikacji drogowej o parametrach jak – ulica kl.„D” – dojazdowa;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację ulicy klasy „D” – dojazdowej;
- 3) Za zgodną z planem uznaje się ponadto rezygnację z realizacji ulicy lub ulic 2KDW w wypadku inwestowania na terenie większym niż przewidziano w planie – pozostałe ulice 2KDW nie mogą pozostać bez połączenia z drogami publicznymi;
- 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) docelowa szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – min.10,0 m,
 - b) jezdnia min. 6,0 m,
 - c) obowiązuje chodnik i oświetlenie, dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną bez krawężników.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1KPJ, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny publicznej i wewnętrznej komunikacji drogowej – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację nowego i przebudowę istniejącego ciągu pieszo jezdni;
- 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniej niż 5,0 m,
 - b) dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną bez krawężników.

8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KP, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny publicznej komunikacji pieszej – ciąg pieszy i pieszo-rowerowy;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację nowego i przebudowę istniejącego ciągu pieszo-rowerowego i ciągu pieszego;

- 3) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniej niż 3,0 m, nawierzchnia utwardzona.

9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2KP, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wiodąca funkcja terenu: tereny publicznej komunikacji pieszej – ciąg pieszy i pieszo-rowerowy;
- 2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację nowego i przebudowę istniejącego ciągu pieszo-rowerowego i ciągu pieszego; dopuszcza się rezygnację (wyłącznie w wypadku inwestowania przez jednego inwestora na wszystkich terenach od 1UL do 7UL łącznie).
- 3) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniej niż 3,0 m, nawierzchnia utwardzona.

§ 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 poszczególnych 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 oznaczonych obszarach zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi (zasięg wód powodziowych katastrofalnej powodzi w roku 1997) do czasu realizacji obwałowań Kanału Odra-Widawa stanowiących element systemu ochrony Węzła Wrocławskiego przed powodzią inwestowanie winno się odbywać z uwzględnieniem zagrożenia. Należy stosować wyniesienie poziomu posadzki parterów budynków mieszkalnych i usługowych powyżej rzędnej 116 m n.p.m. Nie należy realizować budynków podpiwniczonych i garaży zagłębionych w grunt. Konstrukcja budynków winna być dostosowana do zagrożenia, należy przewidzieć możliwość szybkiego spływu wód powodziowych z posesji.

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

4. 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.

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

- 1) Zarzucanie 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 min. 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 zarzucanie oraz przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnym (po uzgodnieniu z zarządcą cieków);
- 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 cieków. 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 cieków z jednej strony.

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

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

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

9. Przez obszar objęty planem przebiega gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia relacji Wro-

claw-Obwodnica Północna – odg. Rogoź-Psary DN 150 PN6,3Mpa.

10. 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.

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

12. 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.

13. 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.

14. W sąsiedztwie lądowiska 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, rzędną 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 określone w § 5 wysokości obiektów budowlanych można przekraczać do maksymalnych wartości dopuszczalnych.
- 3) W oznaczonej granicy powierzchni podejścia obowiązują dodatkowo ograniczenia w wysokości obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, takich jak: napowietrzne linie energetyczne, słupy oświetleniowe i inne, anteny, maszty wolno stojące, kominy, itp. Ich wysokości winny być pomniejszone o co najmniej 10 m od do-

puszczalnej nieprzekraczalnej wysokości w miejscu ich lokalizacji.

- 4) Dla pozostałych obszarów, poza wyznaczonymi powierzchniami podejść obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów do 163 m n.p.m.
- 5) 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.
- 6) 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.

15. 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) MN, MN/WW, RM, RM/WW – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
- 2) US, ZP, – tereny na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 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: usług kultury UK, zieleni parkowej ZP, tereny sportowe US oraz w pewnej części tereny usług U i UL 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 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawarte w § 5 ust. 1–31.

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;
- 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 winny być docelowo odprowadzane do kanalizacji deszczowej. Istniejąca sieć kanalizacji deszczowej i system rowów otwartych muszą być pozostawione a zmianę przebiegu i przełożenie dopuszcza się wyłącznie za zgodą zarządzającego siecią;

8) Dopuszcza się rozpraszanie 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 rolniczych 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.

4. Przewiduje się objęcie ochroną, określonego granicą na rysunku planu, obszaru doliny rzeki Widawy w formie uznania go za Obszar Chronionego Krajobrazu. Jest to obszar obejmujący wyróżniający się krajobrazowo teren o różnych typach ekosystemów związanych bezpośrednio z doliną rzeki. Przewiduje się ograniczenie nowego zainwestowania wyłącznie do uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wprowadzenie zakazu lokalizacji inwestycji mających wpływ negatywny na środowisko. Zasady ochrony zostaną określone w stosownym rozporządzeniu wojewody wprowadzającym prawną formę ochrony zgodnie z przepisem szczególnym.

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 konserwatorskiej „B”, w której obowiązują następujące zasady:

- 1) Nowa zabudowa oraz rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej winna nawiązywać do zainwestowania historycznego skalą, bryłą, materiałami, formami i podziałami architektonicznymi, detalem, podziałem otworów okiennych i drzwiowych;
- 2) Dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych układach połączy i kącie nachylenia 38–45°;
- 3) Dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, matowa, w obiektach historycznych pokrycie właściwe dla danego obiektu;
- 4) Zakaz jaskrawej kolorystyki, ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych, lokalizowania dominant i urządzeń o gabarytach kolidujących z krajobrazem, umieszczania reklam nie związanych bezpośrednio z obiektem, reklamy wyłącznie nieagresywne w formie;
- 5) Zachowanie i wyeksponowanie elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, linie zabudowy oraz kompozycję zieleni, zachować historyczne nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych i podwórza folwarcznego;
- 6) Zachowanie relikwów grobowca oznaczonego na rysunku planu;
- 7) Obiekty o wartościach zabytkowych w trakcie przebudowy można poddać restauracji i przebudowy technicznej z dostosowaniem funkcji do wartości obiektu z zachowaniem jego zabytkowego charakteru;
- 8) Wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące związki przestrzenne i planistyczne;
- 9) Obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne w odniesieniu do elementów krajobrazu jak i struktury technicznej – wodociągów i komunikacji oraz obiektów zabytkowych;
- 10) Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną.
 2. 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 budowę – przed realizacją inwestycji tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego ak-

ceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

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

Lp.	Rodzaj budynku	Adres	Data powstania
1.	Dom mieszk.	Ul. Przy Krzyżu 16	ok. 1925
2.	Dom mieszk.	Ul. Lipowa 46	ok. 1915
3.	Dom mieszk.	Ul. Mostowa 12–12a	ok. 1920
4.	Dom mieszk.-gosp.	Ul. Lipowa 5B	XIX/XX
5.	Bud. gosp.	Ul. Lipowa 5B	XIX/XX
6.	Brama wjazdowa na teren d. zespołu podworskiego	Ul. Lotnicza 19	p. XIX w.
7.	Park krajobrazowy		p. XIX w.

4. 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.

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

6. W obszarze objętym planem występują oznaczone na rysunku planu stanowiska archeologiczne podlegające ochronie:

Obszar AZP 78-28

- 1) Stanowisko nr 1/26: osada z okresu wczesnego średniowiecza;
- 2) Stanowisko nr 2/27: ślad osadnictwa pradziejowy;
- 3) Stanowisko nr 3/28: osada kultury łużyckiej;
- 4) Stanowisko nr 4/29: ślad osadnictwa pradziejowy, ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza;
- 5) Stanowisko nr 5/30: ślad osadnictwa kultury przeworskiej z późnego – okresu wpływów rzymskich, ślad osadnictwa pradziejowy;
- 6) Stanowisko nr 6/31: ślad osadnictwa pradziejowy;
- 7) Stanowisko nr 7/32: ślad osadnictwa kultury przeworskiej z późnego – okresu wpływów rzymskich, osada pradziejowa, ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza;
- 8) Stanowisko nr 8/33: osada pradziejowa, ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza – (fazy młodsze);
- 9) Stanowisko nr 9/34: osada kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich, ślad osad-

nictwa z okresu wczesnego średniowiecza – (fazy młodsze);

- 10) Stanowisko nr 10/35: ślad osadnictwa pradziejowy;
- 11) Stanowisko nr 11/36: ślad osadnictwa kultury łużyckiej;
- 12) Stanowisko nr 12/37: ślad osadnictwa kultury łużyckiej, osada pradziejowa, osada z okresu wczesnego średniowiecza X–XI w.;
- 13) Stanowisko nr 13/38: osada kultury łużyckiej, osada z okresu wczesnego średniowiecza (fazy młodsze), osada z okresu późnego średniowiecza i okresu nowożytnego;
- 14) Stanowisko nr 14/39: ślad osadnictwa kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich;
- 15) Stanowisko nr 15/40: ślad osadnictwa pradziejowy, ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza, osada z okresu późnego średniowiecza i okresu nowożytnego;
- 16) Stanowisko nr 16/41: ślad osadnictwa pradziejowy;
- 17) Stanowisko nr 17/42: ślad osadnictwa kultury łużyckiej, osada pradziejowa;
- 18) Stanowisko nr 18/43: ślad osadnictwa pradziejowy;
- 19) Stanowisko nr 19/44: ślad osadnictwa pradziejowy;
- 20) Stanowisko nr 20/45: ślad osadnictwa pradziejowy;
- 21) Stanowisko nr 21/46: osada kultury łużyckiej;
- 22) Stanowisko nr 22/47: ślad osadnictwa pradziejowy.

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 wyprzedzają-

cych ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową przez uprawnionego archeologa.

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

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

1. W granicach obszaru objętego planem występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:

- 1) Oznaczono na rysunku planu tereny zalane wodami powodziowymi w roku 1997, w obszarach tych inwestowanie jest zagrożone potencjalnym zalaniem wodami powodziowymi;
- 2) Przewidziana realizacja obwałowań (Kanał Odra-Widawa) w oznaczonych na rysunku planu terenach stanowiących element systemu ochrony przed powodzią Wrocławskiego Węzła Wodnego umożliwi swobodne inwestowanie na terenach na północ od wałów przeciwpowodziowych.

2. W granicach obszaru objętego planem, na terenie parku oznaczonego ZZP występują, oznaczone na rysunku planu, pomniki przyrody:

- 1) Dąb szypułkowy *Quercus robur*;
- 2) Dąb szypułkowy *Quercus robur*;
- 3) Dąb szypułkowy *Quercus robur*.

3. W granicach obszaru objętego planem 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 przestrzennym 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%.

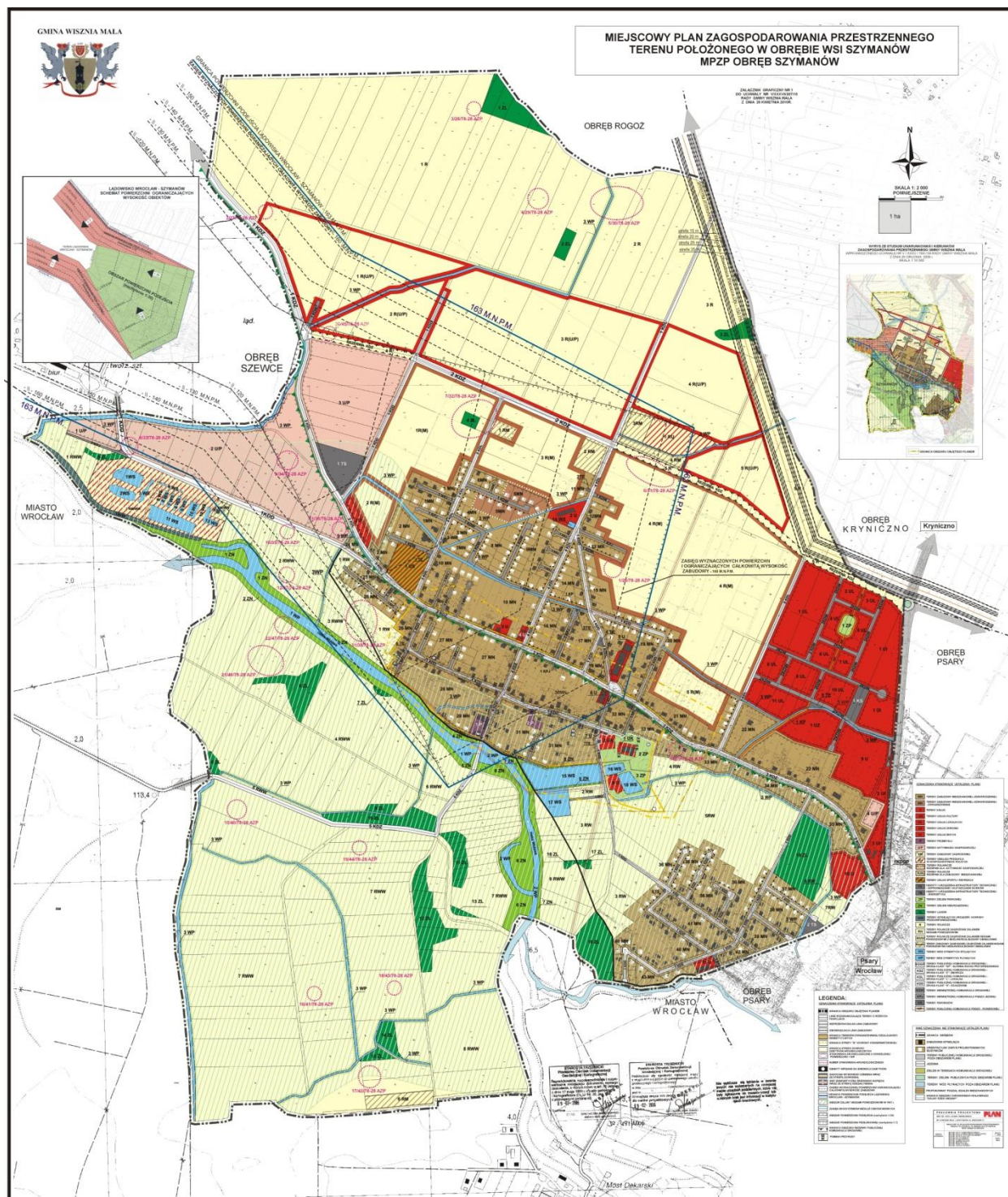
§ 17. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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



**Załącznik nr 2 do uchwały nr V/XXXVII/
/207/10 Rady Gminy Wisznia Mała
z dnia 28 kwietnia 2010 r.**

**SPOSÓB REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE – MPZP OBRĘB PSARY – INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY**

1. Ustala się następujący sposób realizacji inwestycji infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę – przewiduje się budowę odcinków sieci wodociągowej w ulicach gminnych wraz z siecią dosyłową położoną poza obszarem objętym planem;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych – przewiduje się budowę sieci kanalizacyjnej w ulicach gminnych wraz z siecią położoną poza obszarem objętym planem;
- 3) w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej – przewiduje się budowę kanalizacji deszczowej w ulicach gminnych wraz z odcinkami sieci położonej poza obszarem objętym planem;
- 4) w zakresie realizacji sieci drogowej – przewiduje się budowę dróg publicznych gminnych, sieci ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz poszerzenie istniejących dróg publicznych.

2. Ustala się następujące źródła finansowania realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie publicznej sieci drogowej – finansowanie przez Gminę Wisznia Mała;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę – finansowanie przez Gminę Wisznia Mała;
- 3) w zakresie realizacji kanalizacji sanitarnej – finansowanie przez Gminę Wisznia Mała;
- 4) w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej – finansowanie przez Gminę Wisznia Mała;

**Załącznik nr 3 do uchwały nr V/XXXVII/
/207/10 Rady Gminy Wisznia Mała
z dnia 28 kwietnia 2010 r.**

Rozstrzygnięcie, na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zm.), dotyczące sposobu rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wisznia Mała uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Szymanów – MPZP OBRĘB SZYMANÓW – wyłożonego do wglądu publicznego w dniach od 26 stycznia do 26 lutego 2010 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	syntetyczne uzasadnienie rozstrzygnięcia	Rozstrzygnięcie Rady Gminy
1	2	3	4	5	6	7	
1.	10.02.2010	Łamasz Mariusz	Wniosek o zmianę przeznaczenia na tereny zabudowy siedliskowej	Szymanów 55/1	1R(M)	uwaga uwzględniona w części – uwzględniono dwie działki mieszkaniowe przy istniejącej drodze, pozostały teren rolniczy – klasa III brak zgody Ministra*, zgodnie ze studium rezerwa na okres po uzyskaniu możliwości zaopatrzenia w wodę i kanalizację.	
2.	01.03.2010	Szczygieł Jolanta	Wniosek o zmianę przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową	Szymanów 170	6RW	działka bez dojazdu, ochrona ciekunie umożliwia zabudowę	
3.	15.03.2010	Mikołowski Marcin	Wniosek o zmianę przeznaczenia z RM na MN	Szymanów 51/2	1R(M)	Klasa IIIa i IVa brak zgody Ministra*, zgodnie ze studium rezerwa na okres po uzyskaniu możliwości zaopatrzenia w wodę i kanalizację.	
4.	15.03.2010	Koryciński Kazimierz	Wniosek o zmianę przeznaczenia z RM na MN	Szymanów 54	1R(M)	Klasa IIIa i IVa brak zgody Ministra*, zgodnie ze studium rezerwa na okres po uzyskaniu możliwości zaopatrzenia w wodę i kanalizację.	
5.	15.03.2010	Gudziński Tomasz	Wniosek o zmianę przeznaczenia z rezerwy mieszkaniowej na zabudowę mieszkaniową.	Szymanów 62	3R(M)	zgodnie ze studium rezerwa na okres po uzyskaniu możliwości zaopatrzenia w wodę i kanalizację.	
6.	15.03.2010	Bochenek Grażyna	Wniosek o zmianę przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową	Szymanów 294/8	1RW	teren zalewowy, w pobliżu wału przeciwpowodziowego – cała działka w strefie 50 m od wału,	

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	syntetyczne uzasadnienie rozstrzygnięcia	Rozstrzygnięcie Rady Gminy
1	2	3	4	5	6	7	
7.	16.03.2010	Gerlak Barbara i Zbigniew	Wniosek o zmianę przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową	Szumanów 51/1	1R(M)	Klasa IIIa i IVa brak zgody Ministra*, zgodnie ze studium rezerwa na okres po uzyskaniu możliwości zaopatrzenia w wodę i kanalizację.	

*Minister – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

2346



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Wrocław, dnia 9 sierpnia 2010 r.

NK.II.RB.0911-23/10

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały nr XLIV/334/10 Rady Gminy Sulików z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie upoważnienia Dyrektora Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sulikowie do prowadzenia postępowania w sprawie świadczeń pomocy materialnej o charakterze socjalnym.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 30 czerwca 2010 r. Rada Gminy Sulików podjęła m.in. uchwałę w sprawie upoważnienia Dyrektora Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sulikowie do prowadzenia postępowania w sprawie świadczeń pomocy materialnej o charakterze socjalnym.

Uchwała ta wpłynęła do organu nadzoru dnia 12 lipca 2010 r.

W toku badania legalności uchwały nr XLIV/334/10 organ nadzoru stwierdził, że narusza ona art. 88 ust. 1 Konstytucji RP z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483, z późn. zm.) i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2010 r., Nr 17, poz. 95-t.j.).

Uchwałą nr XLIV/334/10 Rada Gminy Sulików zdecydowała o upoważnieniu Dyrektora Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sulikowie do prowadzenia postępowania w sprawie świadczeń pomocy materialnej o charakterze socjalnym.

W podstawie prawnej uchwały Rada Gminy powołała się na art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 90m ust. 2 ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty (Dz. U. z 2004 r., Nr 256, poz. 2572, z późn. zm.).

Zgodnie z art. 39 ust. 4 ustawy o samorządzie gminnym, rada gminy może upoważnić do załatwiania indywidualnych spraw z zakresu administracji publicznej m.in. organy jednostek organizacyjnych, o których mowa w art. 9 ust. 1 tej ustawy. Z kolei na mocy powołanego w podstawie prawnej badanej uchwały przepisu art. 90m ust. 2 ustawy o systemie oświaty: „Rada gminy może upoważnić kierownika ośrodka pomocy społecznej do prowadzenia postępowania w sprawach, o których mowa w ust. 1.”. W ust. 1 tego przepisu czytamy zaś, że: „Świadczenie pomocy materialnej o charakterze socjalnym przyznaje wójt (burmistrz, prezydent miasta).”.

Artykuł 90n ust. 1 ustawy o systemie oświaty stanowi, że w sprawach świadczeń pomocy materialnej o charakterze socjalnym wydaje się decyzje administracyjne. Upoważnienie zatem do prowadzenia postępowania w sprawach świadczenia pomocy materialnej o charakterze socjalnym jest upoważnieniem do wydawania decyzji administracyjnych.

Zasadą jest, że organem właściwym, a więc organem upoważnionym do wydawania decyzji administracyjnych w zakresie wynikającym z powyższej ustawy, jest organ wykonawczy gminy (tu Wójt). Jednakże na mocy art. 90m ust. 2 tej ustawy rada gminy może upoważnić inny organ – kierownika ośrodka pomocy społecznej – do załatwiania indywidualnych spraw z zakresu administracji publicznej. Uprawnienie rady gminy, jako organu stanowiącego wyraża się w możliwości wyznaczenia innego (niż ustawowo określony) organu właściwego do załatwiania indywidualnych spraw z zakresu administracji publicznej w formie decyzji. Nie oznacza to, że upoważniony w drodze uchwały rady gminy kierownik ośrodka pomocy społecznej wydaje decyzje administracyjne w imieniu rady. Upoważnienie udzielone przez radę nie jest pełnomocnictwem do działania w jej imieniu, ale ma charakter przepisu kompetencyjnego, przenoszącego kompetencję ustawowo przypisaną wójtom (burmistrzom) na inny podmiot, w rozpatrywanym przypadku na kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sulikowie. Z chwilą udzielenia tego upoważnienia pełni on funkcję organu administracji i wydaje decyzje we własnym imieniu, a nie w imieniu rady.

Uchwała rady gminy upoważniająca – na mocy art. 90m ust. 2 ustawy o systemie oświaty – inny organ do wydawania decyzji administracyjnych ma charakter aktu prawa miejscowego i powinna stanowić element podstawy prawnej określonych w niej decyzji administracyjnych.

Tymczasem w § 3 uchwały postanowiono, że: „Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia”. Mocą niniejszego przepisu przewidziano zatem wejście w życie uchwały z dniem podjęcia bez ogłaszania uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Uchwała upoważniająca inny organ do wydawania decyzji w sprawach z zakresu administracji publicznej, a więc przenosząca na inny organ kompetencje innego organu administracji jest aktem prawnym zawierającym przepisy o charakterze generalnym i abstrakcyjnym. O generalności uchwały decyduje bowiem fakt, że na brzmienie przepisów uchwały będzie mógł się powołać każdy obywatel (z nieoznaczonego kręgu adresatów). Natomiast abstrakcyjność przepisów uchwały to nic innego jak możliwość wielokrotnego stosowania jej przepisów. Cechą charakterystyczną tego typu aktów jest wprowadzenie do porządku prawnego nowych norm prawnych, obowiązujących w sposób generalny i abstrakcyjny na terenie właściwości danego organu. W przypadku organów gminy, wydawane przez nich akty prawa miejscowego nakładają najczęściej na oznaczonych rodzajowo członków społeczności lokalnej obowiązek oznaczonego zachowania się w sytuacjach wskazanych w takich przepisach.

Warunkiem wejścia w życie ustaw, rozporządzeń oraz aktów prawa miejscowego jest ich ogłoszenie (art. 88 ust. 1 Konstytucji). Konstytucja wyklucza możliwość wejścia w życie aktu prawnego o charakterze normatywnym bez ogłoszenia go w ustawowo przewidzianym trybie. Przepis art. 41 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stanowi, iż akty prawa miejscowego ustanawia rada gminy w formie uchwały, zaś zasady i tryb ogłaszania aktów prawa miejscowego określa powołana wyżej ustawa o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (art. 42 ustawy o samorządzie gminnym).

Zgodnie z art. 13 tejże ustawy w wojewódzkim dzienniku urzędowym ogłasza się:

- 1) akty prawa miejscowego stanowione przez wojewodę i organy administracji niezespólonej;
- 2) akty prawa miejscowego stanowione przez sejmik województwa, organ powiatu oraz organ gminy, w tym statuty województwa, powiatu i gminy;
- 3) statuty związków międzygminnych oraz statuty związków powiatów;
- 4) akty Prezesa Rady Ministrów uchylające akty prawa miejscowego stanowionego przez wojewodę i organy administracji niezespólonej;
- 5) wyroki sądu administracyjnego uwzględniające skargi na akty prawa miejscowego stanowionego przez: wojewodę i organy administracji niezespólonej, organ samorządu województwa, organ powiatu i organ gminy;
- 6) porozumienia w sprawie wykonywania zadań publicznych zawarte:
 - a) między jednostkami samorządu terytorialnego,
 - b) między jednostkami samorządu terytorialnego i organami administracji rządowej;
- 7) uchwały budżetowe gminy, powiatu i województwa oraz sprawozdanie z wykonania budżetu gminy, powiatu i województwa;
- 8) obwieszczenia o wygaśnięciu mandatu wójta (burmistrza, prezydenta miasta) oraz o rozwiązaniu sejmiku województwa, rady powiatu lub rady gminy;
- 8a) rozstrzygnięcia nadzorcze dotyczące aktów prawa miejscowego stanowionych przez jednostki samorządu terytorialnego;
- 9) statut urzędu wojewódzkiego;
- 10) inne akty prawne, informacje, komunikaty, obwieszczenia i ogłoszenia, jeżeli tak stanowią przepisy szczególne.

Ogłoszenie aktu normatywnego w dzienniku urzędowym jest obowiązkowe (art. 2 ust. 1 ustawy o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych).

Ujmując powyższe ustalenia w kontekście konkretnego przypadku należy stwierdzić, że wskazana uchwała Rady Gminy Sulików nie odpowiada wymaganiom stawianym tej kategorii aktów przez wskazane przepisy. Zgodnie z art. 13 pkt 2 ustawy o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, akty prawa miejscowego podlegają publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym. Przedmiotowa uchwała wymaga więc publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego. Jest to warunek konieczny do wejścia w życie uchwały tej kategorii. Ponadto zgodnie z art. 4 ustawy

o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych akt prawa miejscowego powinien przewidywać odpowiedni czasokres wejścia w życie uchwały liczony od dnia opublikowania.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego w terminie 30 dni od jego doręczenia.

Zgodnie z art. 92 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wojewoda Dolnośląski:
Rafał Jurkowlaniec

2347

OBWIESZCZENIE WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

z dnia 12 sierpnia 2010 r.

o sprostowaniu błędu w uchwale Rady Gminy Bolesławiec nr XXXIV/199/10 z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie określenia zwolnień w podatku od nieruchomości w ramach pomocy de minimis, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 133 z dnia 20 lipca 2010 r. pod poz. 2042.

Na podstawie art. 17 ust. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 17, poz. 95), należy sprostować następujący błąd:

1. w uchwale Rady Gminy Bolesławiec nr XXXIV/199/10 z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie określenia zwolnień w podatku od nieruchomości w ramach pomocy de minimis, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 133 z dnia 20 lipca 2010 r., pod poz. 2042 w § 7 pkt 2 zamiast „nie przekazał organowi podatkowemu informacji, o których mowa w § 4 ust. 3” powinno być „nie przekazał organowi podatkowemu informacji, o których mowa w § 4 ust. 5”.

Wojewoda Dolnośląski:
Rafał Jurkowlaniec

-
- Informacja o warunkach rozpowszechniania i prenumeraty Dziennika Urzędowego Województwa Dolnośląskiego:
 - 1) egzemplarze bieżące i z lat ubiegłych, w miarę posiadanych rezerw można nabywać w Redakcji Dziennika Urzędowego Województwa Dolnośląskiego, pl. Powstańców Warszawy 1, 50-951 Wrocław, pok. 1178, tel. 71/340-66-21, fax. 71/340-66-47, e-mail: dziennik@duw.pl
 - 2) w przypadku prenumeraty, na podstawie nadesłanego zamówienia do Redakcji Dziennika Urzędowego Województwa Dolnośląskiego, pl. Powstańców Warszawy 1, 50-951 Wrocław, tel. 71/340-66-21, fax. 71/340-66-47, e-mail: dziennik@duw.pl
 - Informacja o czasie i miejscu, w którym wyłożone są do powszechnego wglądu zbiory Dziennika Urzędowego wraz ze skorowidzami:
 - 1) Biblioteka Urzędowa Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu, pl. Powstańców Warszawy 1, 50-951 Wrocław, pok. 3004–3005, w godz. 9–15 (pn.–pt.), tel. 71/340-62-54
 - 2) Internet na stronie: <http://www.duw.pl>
-

Wydawca: Wojewoda Dolnośląski

Redakcja: Wydział Nadzoru i Kontroli Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego, Redakcja Dziennika Urzędowego Województwa Dolnośląskiego, 50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1, tel. 71/340-66-21, e-mail: a.augustynowicz@duw.pl

Skład druk i rozpowszechnianie: Dolnośląski Urząd Wojewódzki we Wrocławiu – Wydział Nadzoru i Kontroli, 50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1, tel. 71/340-66-21, e-mail: dziennik@duw.pl

Tłoczono z polecenia Wojewody Dolnośląskiego w Dolnośląskim Urzędzie Wojewódzkim we Wrocławiu – Wydział Nadzoru i Kontroli
50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1