

Wykreślone fragmenty zostały uchylone
wyrokiem WSA we Wrocławiu z 14.03.2011
(sygn. II SA/Wr 18/11),
prawomocny od 4.06.2011 r.

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, odstojniki, 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, 18MN i 31MN w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej),~~
- ~~2) Za zgodną z funkcją wiodącą terenu uznaje się:~~
 - ~~a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej, (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 jednorodzinnym (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 5 9, ust. 13, lub tradycyjna, zgodnie z 5 9, ust. 20,~~

- ~~c) całkowita wysokość budynków max. 12,0 m, należy uwzględnić 5 9 ust. 12,~~
- ~~d) budynki mieszkalne dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe,~~
- ~~e) całkowita wysokość obiektów pomocniczych i gospodarczych max. 7,0 m, należy uwzględnić 5 9 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) Obowiązuje podział na działki budowlane zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się korektę podziału i wtórny podział 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/L, 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 jednorodzinnym,~~
 - ~~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 5 9, 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 zarzucenie 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) ~~Zarzurowanie 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 zarzurowanie 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 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) Unieszkodliwienie odpadów stałych bytowych poprzez gromadzenie w przystosowanych po-

jemnikach oraz zorganizowany wywóz do punktu odbioru odpadów;

- 13) Unieszkodliwienie 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 rewitalizacji 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

