

2359

**UCHWAŁA NR V/XXXVII/209/10
RADY GMINY WISZNIA MAŁA**

z dnia 28 kwietnia 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Rogoź, gmina Wisznia Mała

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2003 r. ze zmianami) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Wisznia Mała nr V/XI/77/07 dnia 21 grudnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Rogoź, gmina Wisznia Mała i po stwierdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wisznia Mała – uchwała Rady Gminy Wisznia Mała nr V/XXXV/194/09 z dnia 29 grudnia 2009 r., Rada Gminy Wisznia Mała, uchwała, co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Rogoź, gmina Wisznia Mała.

§ 2. 1. Rysunek planu w skali 1 : 2000, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Gminy Wisznia Mała, załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, są integralnymi częściami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Rogoź, gminy Wisznia Mała.

2. Przedmiotem planu są zasady zawarte w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami).

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

- 1) granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów: MN, RM, ZP/MW/MN, MU, U, ZL, ZP, WS, R, KDS, KDZ, KDL, KDD, KDpj, KDW, EE, G,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) obiekty wpisane do ewidencji zabytków oraz inne obszary i obiekty objęte ochroną konser-

watorską, których szczegółowe zasady ochrony określono w § 9,

- 6) infrastruktura techniczna liniowa wraz ze strefą ochronną,
- 7) zasięg powierzchni ograniczających wysokość zabudowy,
- 8) strefa zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

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

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

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

- 1) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę,
- 2) planie – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 3) rysunku planu – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym nr 1, do uchwały Rady Gminy Wisznia Mała przedstawiony na mapie spełniającej wymogi art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. ze zmianami), w skali 1 : 2000,
- 4) przepisach szczególnych – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 5) terenie – rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 6) przeznaczeniu podstawowym terenu – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, która w ramach realizacji planu winna stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym terenu – rozumie się przez to funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatko-

- wych warunków niniejszej uchwały i nie przekraczają 20% powierzchni terenu, chyba, że inaczej mówi niniejsza uchwała, oraz przy wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
- 8) 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,
 - 9) urządzeniach infrastruktury technicznej – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje rozdzielcze (infrastruktura techniczna kubaturowa),
 - 10) poziomie terenu – rozumie się przez to rzędną projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku, bądź jego samodzielnej części (klatki schodowej), nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych,
 - 11) wysokości budynków – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
 - 12) dopuszczalnej całkowitej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość podana w m n.p.m., na którą składa się: rzędna terenu oraz w przypadku budynku jego wysokość wraz z zainstalowanymi na dachu urządzeniami, takimi jak: komin, wywietrznik, antena, reklama itp. dotyczy to także obiektów naturalnych drzew, a w przypadku innych obiektów, takich jak wolno stojące maszty, anteny, kominy, linie napowietrzne, słupy oświetlenia – ich najwyższej położony punkt od poziomu gruntu,
 - 13) kondygnacji – rozumie się przez to poziomą, nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą między podłogą na stropie lub warstwą wyrównawczą na gruncie, a górną powierzchnią podłogi bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku, stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle większą niż 1,9 m; przy czym za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad strychem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia gazowa,
 - 14) kondygnacji nadziemnej – rozumie się przez to kondygnację, której nie mniej niż połowa wysokości w świetle, co najmniej z jednej strony budynku, znajduje się powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także każdą usytuowaną nad nią kondygnację,
 - 15) modernizacji – należy przez to rozumieć działania o charakterze remontowym, polegające na poszerzeniu zakresu typowych prac remontowych, tj. podniesienie standardu technicznego obiektu w przeprowadzanym remoncie, poprzez zastosowanie nowych technologii, materiałów,
 - 16) powierzchni zabudowy – rozumie się przez to powierzchnie przeznaczone pod zabudowę budynkami,
 - 17) wskaźniku intensywności zabudowy – rozumie się przez to wartość sumy powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych i przyziemnych obiektów stałych zlokalizowanych na działce (terenie) do powierzchni działki (terenu) na której został zlokalizowany,
 - 18) powierzchni terenu biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²,
 - 19) budynku gospodarczym – rozumie się przez to budynek przeznaczony do wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów i narzędzi,
 - 20) obiekcie małej architektury – rozumie się przez to niewielkie obiekty, a w szczególności:
 - a) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
 - b) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: ławeczki, śmietniki itp.,
 - 21) urządzenia towarzyszące – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu, np. w zakresie infrastruktury technicznej,
 - 22) usługi uciążliwe – rozumie się usługi, w których prowadzona jest działalność powodująca przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona ta działalność z godnie z przepisami odrębnymi,
 - 23) zieleń urządzoną, o charakterze parkowym – rozumie się przez to zieleń wielopoziomową użytkowaną rekreacyjnie,
 - 24) powierzchniach ograniczających wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone dla ładowiska Wrocław – Szymanów, powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy tj.: wewnętrzną poziomą i przejściową boczną, w których obowiązują dopuszczalne całkowite wysokości zabudowy oraz drzew, w tym obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, o których mowa w § 8 ust. 10 pkt 1.
- § 4. 1.** Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 1) Obszar objęty planem przeznaczony jest pod:
 - a) MN –tereny zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej,
 - b) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - c) ZP/MW/MN – tereny zieleni urządzonej z istniejącą zabudową wielorodzinną i jednorodziną,
 - d) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - e) U – tereny usług,

- f) ZL – tereny lasów i zadrzewień,
g) ZP – tereny zieleni parkowej,
h) WS – tereny wód otwartych i płynących,
i) R – tereny rolnicze,
j) KDS – droga klasy ekspresowej,
k) KDZ – tereny drogi zbiorczej – powiatowej nr 1369,
l) KDL – tereny drogi lokalnej,
m) KDD – tereny drogi dojazdowej,
n) KDw – tereny drogi dojazdowej (wewnętrznej),
o) KDpj – ciągi pieszo-jezdne,
p) EE – tereny urządzeń obsługi elektroenergetycznej,
q) G – tereny urządzeń gazownictwa,
- 2) Linie rozgraniczające tereny są określone na rysunku planu.
2. Zasady zagospodarowania terenów są określone odpowiednio w § 5.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 1) Nakazuje się staranne wpisanie zabudowy w krajobraz kulturowy oraz nawiązanie do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach.
- 2) Wobec terenów położonych w sąsiedztwie strefy ochrony konserwatorskiej należy przewidzieć rozwiązania w projektach budowlanych uwzględniające wartości zabytkowe otoczenia.
- 3) Na terenie objętym planem nie występują tereny wymagające rewaloryzacji.
- 4) Obowiązuje zakaz ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) Potrzeby ochrony środowiska określa § 8.
- 2) Na obszarze objętym opracowaniem brak jest obszarów zaliczanych do form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16.04.2004 (Dz. U. Nr 92, poz. 880, ze zm.) o ochronie przyrody.
- 3) Na obszarze objętym opracowaniem zlokalizowane są pomniki przyrody, zaliczane do form ochrony przyrody zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 16.04.2004 (Dz. U. Nr 92, poz. 880, ze zm.) o ochronie przyrody.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określone są w § 9.
- 1) Na obszarze opracowania zlokalizowana jest:
- a) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
b) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej (obserwacji archeologicznej).
- 2) Dla stref wymienionych w pkt 1, obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w § 9.
- 3) Dla stanowisk archeologicznych i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w § 9.
- 4) Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
- a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- c) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli jest to niemożliwe, Wójta Gminy Wisznia Mała.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) Na obszarze objętym planem wyznacza się wytyczne dla przestrzeni publicznej:
- a) funkcję usług publicznych – świetlica oznaczoną na rysunku planu symbolem U/1, dla której obowiązują ustalenia zawarte § 5, ust. 5,
b) funkcję zieleni parkowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP/1, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5, ust. 6,
c) funkcje związane z obsługą komunikacji samochodowej i kolejowej, określone w § 6.
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- 1) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określa § 5.
- 2) Brak linii zabudowy na rysunku planu oznacza, że lokalizacja budynku jest dowolna, przy zachowaniu wymogów Prawa Budowlanego.
- 3) Istniejące budynki lub ich części położone w liniach rozgraniczających dróg i ulic mogą być remontowane i przebudowywane za zgodą zarządcy drogi, z zakazem ich rozbudowy i odbudowy.
- 4) Przy wydzielaniu działek mieszkaniowych wzdłuż drogi nakłada się obowiązek zapewnienia dojazdów do pól położonych w głębi; tam, gdzie jest to konieczne – o szerokości min. 6 m.
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:
- 1) Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
- 2) Na terenie objętym planem nie występują tereny zagrożone powodzią.
9. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) Na terenie objętym planem nie przewiduje się przeprowadzenia procedury scalania.
- 2) Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane określa § 10.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa § 5.
- 1) Cały obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w strefach ograniczeń wysokości od lotniska Wrocław – Szymanów, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 10.
- 2) W odległości 10,0 m od terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL, obowiązuje strefa ochronna z zakazem lokalizacji zabudowy.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) Zasady rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego określa § 6.

2) Zasady rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej określa § 7.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

1) Na terenie objętym planem ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania i urządzenia terenu, zgodnie z funkcjonującym obecnie przeznaczeniem, do momentu podjęcia nowych działań inwestycyjnych.

2) Dla terenów, które obecnie funkcjonują jako zabudowa zagrodowa, dopuszcza się możliwość jej rozbudowy (np. płyty gnojowe), która umożliwi dalsze sprawne funkcjonowanie obecnego użytkowania terenu.

13. Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r., ustala § 11.

Rozdział 2

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

1. MN/(1-36) – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku):

1) Dopuszczalnymi kierunkami przekształceń zabudowy istniejącej jest modernizacja, remonty i rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

2) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:

a) usługi wbudowane nieuciążliwe w części parterowej budynku mieszkalnego,

b) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii napowietrznych,

c) urządzenia towarzyszące,

d) zieleń urządzona wysoka i średnia,

e) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni.

3) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego.

4) Dopuszcza się wolnostojący obiekt usługowy z zakresu: oświata, zdrowie, sport i rekreacja, handel, gastronomia i inne usługi dla ludności.

5) Powierzchnia zabudowy wolno stojącego obiektu usługowego, o którym mowa w pkt 4 nie może być większa niż powierzchnia budynku mieszkalnego.

6) Obowiązuje kolejność inwestycji, jako pierwszy na wydzielonej działce musi powstać budynek mieszkalny, dopiero po jego odbiorze

technicznym, może powstać obiekt usługowy, o którym mowa w pkt 4.

7) Na terenie oznaczonym symbolem MN/24 utrzymuje się istniejący budynek wielorodzinny.

8) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:

a) wysokość nowo realizowanych budynków nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,

b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 35–45°,

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

d) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych,

e) dopuszcza się stosowanie dachów jedno-spadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,

f) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 40% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),

g) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

9) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/11 ustala się strefę zorganizowanej działalności inwestycyjnej, dla której wyznacza się przeprowadzenie inwestycji w ramach jednego inwestora.

10) Dla działalności, o której mowa w pkt 8, obowiązują ustalenia:

a) dopuszcza się realizację zabudowy zorganizowanej wyłącznie przez inwestora,

b) przed rozpoczęciem inwestycji, inwestor jest zobowiązany przedstawić proces etapowania zamierzonej inwestycji,

c) system komunikacji wewnętrznej oraz zaopatrzenie w wodę, kanalizację oraz inne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej inwestor realizuje samodzielnie,

d) inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego mogą być realizowane w niez-

- leżnych etapach, dla co najmniej jednego terenu oznaczonego w planie symbolem MN i wyznaczonego liniami rozgraniczającymi wraz z drogą obsługującą ten teren,
- e) inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego mogą uzyskać pozwolenie na użytkowanie obiektów po uprzednim kompleksowym uzbrojeniu poszczególnych terenów w drogę dojazdową wraz z kanalizacją deszczową, wodę, energię elektryczną i kanalizację,
- f) po zrealizowaniu sieci drogowej i uzbrojenia dla danego terenu inwestowanie może odbywać się indywidualnie.
- 11) Dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w § 9.
- 12) Ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.
2. RM/(1-5) – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej, dla której ustala się:
- 1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące:
- usługi nieuciążliwe wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego,
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleni urządzona,
 - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii napowietrznych;
- 2) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych, zgodnie z przepisami szczególnymi, do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego.
- 3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
 - obowiązuje stosowanie w budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30–45°,
 - dopuszcza się stosowanie dachów jedno- i dwuspadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
 - obowiązuje dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglonym matowym,
 - ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 40%,
 - w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkownikom stałym i przebywającym okresowo w ilościach: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
- 4) Ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.
3. ZP/MW/MN/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej z istniejącą zabudową wielorodzinną i jednorodziną, średniej intensywności zabudowy:
- Dopuszczalnymi kierunkami przekształceń istniejącej zabudowy jest modernizacja i remonty, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
 - Zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej i postuluje się prowadzenie działalności odtworzeniowej i rewaloryzacyjnej.
 - sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić skrajem terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami,
 - uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego,
 - Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych.
 - Dopuszczalne funkcje towarzyszące:
 - usługi wbudowane, spełniające wymogi przepisów szczególnych,
 - urządzenia towarzyszące.
 - Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania istniejącej zabudowy i urządzania terenu:
 - należy stosować dachy o symetrycznych układach połaci dachowych (dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglonym matowym, o kącie nachylenia połaci dachowej 35–45°.
 - Dodatkowo obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
4. MU/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, dla której:
- Dopuszczalnymi kierunkami przekształceń zabudowy istniejącej jest modernizacja, remonty i rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
 - Dopuszczalne funkcje towarzyszące:
 - usługi wbudowane nieuciążliwe,
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleni urządzona,
 - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii napowietrznych.
 - Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych, zgodnie z przepisami szczególnymi, do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego.
 - Gabaryty budynków powinny nawiązywać do obiektów sąsiadujących.

- 5) Wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekraczać wysokości 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m.
 - 6) Obowiązują dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w kolorze ceglastym matowym, o kącie nachylenia połaci dachowej 35–45°.
 - 7) Zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci.
 - 8) Ustala się obowiązek sytuowania usług w parterach budynków w taki sposób ażeby nadać witrynom estetyczny charakter ekspozycyjny.
 - 9) Dopuszcza się usytuowanie lokali usługowych na wyższych kondygnacjach pod warunkiem, że w parterze znajduje się inny lokal usługowy.
 - 10) Dopuszcza się przeznaczenie całego obiektu pod lokalizację usług, przy spełnieniu wymogów w pkt 9.
 - 11) Dopuszcza się lokalizację dominant architektonicznych.
 - 12) Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
 - 13) Można lokalizować urządzenia infrastruktury technicznej w formie przybudowanej do obiektu.
 - 14) Ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.
5. U/(1-2) – przeznaczenie podstawowe – tereny usług handlu, gastronomii.
- 1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnie, możliwość lokalizacji nowych obiektów,
 - b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi komercyjne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych.
 - 2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
 - b) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglastym matowym,
 - c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych o spadkach 35–45°,
 - d) w obiektach usługowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi,
 - e) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
 - f) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 80% powierzchni działki budowlanej,
 - g) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,
 - h) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
 - 3) Dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji mieszkaniowej dla właściciela lub zarządcy terenu.
 - 4) Ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zawarte są w § 6.
 - 5) Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U/1, dopuszcza się cel publiczny.
 - 6) Dla terenu oznaczonego symbolem U/1 obowiązują działania odtworzeniowe, rewaloryzacyjne.
6. ZP/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej, takiej jak parki, ogrody, zieleńce, skwery itp.
- 1) Sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić skrajem terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.
 - 2) Uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego.
 - 3) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych.
7. ZL/(1-3) – przeznaczenie podstawowe – tereny lasów.
- 1) Gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów.
 - 2) Dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno-wypoczynkowo-sportowe (ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe) pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą.
 - 3) Wszelką działalność należy uzgodnić z odpowiednim nadleśnictwem.
8. WS/(1-10) – przeznaczenie podstawowe – tereny wód otwartych, płynących i stawów rekreacyjnych.
- 1) Dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnie.
 - 2) Obowiązuje zakaz zabudowy w odległości do 5 m od rowów melioracyjnych.
 - 3) W odległości 5 m od granicy cieku wyklucza się wszelkie zainwestowania, w tym realizację ogrodzeń, w celu umożliwienia konserwacji cieku.

9. R/(1-14) – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze – uprawy polowe.

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
- 2) Dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 3) Dopuszcza się modernizację i remont istniejących obiektów budowlanych.
- 4) Dopuszcza się budowę sztucznych zbiorników wodnych do celów hodowlanych.
- 5) Dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych).
- 6) Dopuszcza się zalesienie terenu po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach szczególnych.

10. EE/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń technicznych – rezerwa na rozbudowę istniejącej kontenerowej stacji transformatorowej – użytkowanie z przepisami szczególnymi:

- 1) Granice nie są ściśle określone, zostaną ustalone po wydaniu warunków zaopatrzenia w energię elektryczną. Minimalna wielkość działek uzależniona jest od wskazania typu stacji.
- 2) Istnieje możliwość lokalizacji innego urządzenia technicznego, którego potrzeba wyniknie w trakcie realizacji osiedla.

11. G/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń gazownictwa – stacje redukcyjne gazu na działkach wydzielonych – użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 3

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

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

- 1) KDS – droga ekspresowa:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimalnie 60 m,
 - b) dostępność terenów zainwestowanych, przez drogi klasy o niższych parametrach technicznych, zgodnie z kategoryzacją dróg publicznych,
 - c) dopuszcza się, za zgoda właścicieli terenów sąsiednich, poszerzenia linii rozgraniczających;
- 2) KDZ – droga powiatowa nr 1369, dostępne bez ograniczeń, o parametrach drogi zbiorczej:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających = 20–30 m,
 - b) dostępność terenów zainwestowanych, przez drogi klasy niższej, zgodnie z kategoryzacją dróg publicznych,
 - c) występuje konieczność budowy ciągów pieszo-rowerowych wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
 - d) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,

e) dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego w liniach rozgraniczających w miejscach projektowanych zatok autobusowych.

- 3) KDL – droga gminna, dostępne bez ograniczeń, o parametrach drogi lokalnej:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających = 12–15 m,
- b) występuje konieczność budowy ciągów pieszo-rowerowych wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
- c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
- d) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych,
- e) dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego w liniach rozgraniczających w miejscach projektowanych zatok autobusowych.

- 4) KDD – droga gminna, dostępna bez ograniczeń, o parametrach drogi dojazdowej:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających = 8–10 m,
- b) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
- c) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego.

- 5) KDW – drogi wewnętrzne, o parametrach drogi dojazdowej, obowiązują ustalenia zawarte w pkt 3, ppkt a–c.

- 6) KDpj – ciągi pieszo-jezdne, wśród zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej, odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej

- a) szerokość w liniach rozgraniczających = min 6 m.

2. W obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach:

- 1) 5 m x 5 m – na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych, KDpj, KDD, KDW
- 2) 10 m x 10 m – na skrzyżowaniach dróg niższych klas z drogą KDL.

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

- 1) Nie mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDpj.
- 2) Nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD, KDW i KDL.
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 4) Za zgodą zarządcy drogi, dopuszcza się usytuowanie obiektów budowlanych niebędących budynkami w odległości mniejszej niż określone w ust. 1, 2.

4. Ustala się obsługę projektowanych terenów z istniejącej i nowoprojektowanej sieci drogowej.

5. 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.

6. Dopuszcza się przeprowadzanie liniowej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, wyłącznie za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi.

7. Lokalizacja urządzeń liniowych poza obszarem zabudowanym wzdłuż pasów drogowych wymaga odległości, co najmniej 15 m od granicy tych pasów.

8. odległość o której mowa w pkt 7, może być mniejsza po wcześniejszym uzgodnieniu z zarządcą drogi.

9. Dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu.

10. Istniejące budynki lub ich części położone w liniach rozgraniczających dróg i ulic mogą być remontowane i przebudowywane za zgodą zarządcy drogi, z zakazem ich rozbudowy i odbudowy.

11. W liniach rozgraniczających dróg i ulic wysokość słupów oświetleniowych uzależniona jest od zasięgu wyznaczonych powierzchni ograniczających wysokość zabudowy: w oznaczonej powierzchni przejściowej bocznej, wysokość słupów oświetleniowych (obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza) zgodnie z § 8 ust. 10 pkt 1.

Rozdział 4

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY

§ 7. 1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami (np. zbiorniki gazu płynnego), powinny być usytuowane pod ziemią (linie elektroenergetyczne niskiego, średniego napięcia oraz telefoniczne-wyłącznie kablowe) z wyłączeniem stacji transformatorowych.

2. Wszelkie nowe sieci uzbrojenia technicznego powinny zostać zaprojektowane kompleksowo dla całej wsi i przebiegać w liniach rozgraniczających komunikacji.

3. Urządzenia techniczne, dla których nie przewidziano wydzielonych terenów i które nie będą mogły być realizowane w liniach rozgraniczających ulic, mogą być realizowane w uzasadnionych przypadkach, w terenach prywatnych za zgodą ich właścicieli.

4. Dopuszcza się uzbrojenie części terenu przez inwestorów we własnym zakresie.

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

1) Zaopatrzenie w wodę:

- a) ustala się pobór wody z gminnej sieci wodociągowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) dopuszcza się własne ujęcia wodne.
- 2) Kanalizacja sanitarna:
- a) docelowo ustala się obowiązek skanalizowania obszaru i odprowadzanie ścieków sanitarnych (bytowych, komunalnych) do oczyszczalni ścieków.
 - b) zaleca się system grupowego odprowadzania ścieków do kanalizacji oraz oczyszczalni ścieków,
 - c) dopuszcza się inne rozwiązania kompleksowe za wyjątkiem indywidualnego rozsączkowania ścieków na działce,
 - d) dopuszcza się lokalizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) i wywóz nieczystości do oczyszczalni, ale tylko do czasu budowy sieci kanalizacyjnej.
- 3) kanalizacja deszczowa:
- a) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych do studni chłonnej na własnym terenie, lub doprowadzenie do istniejących rowów, z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
- 5) Elektroenergetyka:
- a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z stacji transformatorowych z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się budowę kontenerowych stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,
 - c) wielkość działek pod stacje transformatorowe należy ustalić z odpowiednim operatorem sieci, na etapie opracowania szczegółowego podziału terenu,
 - d) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów określa Warunki Przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, które określa odpowiedni operator sieci,
 - e) przez obszar opracowania przebiegają linie energetyczne wysokiego napięcia; 110 kV Brzeg Dolny – Pasikowice oraz 110 kV Wołów – Pasikowice dla których wyznacza się obszary szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego o szerokości 30 m (po 15m od osi linii w obu kierunkach),
 - f) dla linii energetycznej wysokiego napięcia 400 KV Czarna – Pasikowice wyznacza się obszary szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego o szerokości 90 m (po 45 m od osi linii w obu kierunkach),
 - g) ustala się strefę wyłączoną z budownictwa o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii) od istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia,
 - h) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącą linią elektroenergetyczną, przebudowa wyżej wymienionej linii elektroenergetycznej będzie możliwa po uzyskaniu z odpowiednim

- operatorem sieci, warunków na przebudowę tej linii i zawarciu stosownej umowy lub porozumienia o przebudowę sieci elektroenergetycznej. Koszty przebudowy istniejącej linii będzie ponosiła gmina lub właściciel terenu,
- i) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii, takich jak baterie słoneczne.
- 6) Telekomunikacja:
- a) ustala się doprowadzanie sieci z sieci telekomunikacyjnej, według technicznych warunków przyłączenia operatora sieci,
 - b) zakaz lokalizacji masztów telefonii cyfrowej.
- 7) Zaopatrzenie w ciepło:
- a) zaleca się ogrzewanie gazowe lub inne z ekologicznych źródeł zasilania, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) dopuszcza się ogrzewanie tradycyjnymi metodami, koks, drewno, węgiel.
- 8) Gospodarka odpadami:
- a) stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzić w sposób zapewniający ochronę środowiska do kontenerów zlokalizowanych na terenie własnym, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych i unieszkodliwiać według przyjętego na terenie gminy systemu i zgodnie z przepisami szczególnymi z uwzględnieniem segregacji.
- 4) Zaopatrzenie w gaz:
- a) zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy,
 - b) przez obszar opracowania przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia gazu ziemnego Dn 200 o ciśnieniu 6,4 MPa, dla którego obowiązuje strefa ochronna o szerokości 60 m (po 30 m od osi linii, w obu kierunkach),
 - c) przez obszar opracowania przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia gazu ziemnego Dn 150 o ciśnieniu 6,3 MPa, dla którego obowiązuje strefa ochronna o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii, w obu kierunkach),
 - d) dla przebiegu gazociągu określa się strefę ochronną określoną na rysunku planu, licząc od ścianki gazociągu,
 - e) w granicach strefy ochronnej sieci gazowej dopuszcza się budowę nowej sieci gazowej tak, aby nowy gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną zawierał się w strefie ochronnej od istniejącego gazociągu,
 - f) w granicach strefy ochronnej sieci gazowej, o której mowa w ppkt. b, c, zarządca sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację,
 - g) ustala się obowiązek uzgodnienia z zarządcą sieci lokalizację obiektów wzdłuż strefy przed wydaniem pozwolenia na budowę,
 - h) w strefie ochronnej obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
 - i) obowiązuje zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
 - j) dopuszcza się prowadzenie sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu ich przebiegu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci gazowej,
- k) określa się zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu podczas eksploatacji,
 - l) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrazić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
 - m) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej (maksymalnie średniego ciśnienia) poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci,
 - n) na obszarze objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację zbiorników gazu płynnego.

Rozdział 5

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia ludzi oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych:

1. Wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem winna respektować obowiązujące przepisy szczególne dotyczące ochrony i kształtowania środowiska,

2. Ustala się zakaz lokalizacji funkcji mogących pogorszyć stan środowiska i szczególnie szkodliwych dla środowiska.

3. Uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu na jakim jest lokalizowana.

4. Bezwzględnie zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów.

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

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

7. Na terenach mieszkaniowych zaleca się wprowadzenie zieleni wysokiej.

8. Z racji występowania gleb III klasy bonitacyjnej zaleca się maksymalne wykorzystanie części działek budowlanych na cele uprawowo-warzywne oraz minimalizowanie powierzchni utwardzonej działek.

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

1) Utrzymanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej – do tej spółki.

2) Określa się granicę strefy ochrony biologicznej cieków odległości 5 m od rowów melioracyjnych – należy rozumieć ją jako nieprzekraczalną linię zabudowy.

- 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.
- 6) 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.
- 7) W celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac związanych z regulacją i utrzymaniem urządzeń wodnych, przy rowach melioracyjnych wprowadza się wymóg pozostawienia w terenach inwestycyjnych pasów wolnych od zainwestowania o szerokości 5,0 m (od górnej krawędzi rowu) po obu stronach rowów.
- 8) Odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych oraz wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi, wymagają uzyskania zgody ich właścicieli.
- 9) 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 uzyskaniu pozytywnego uzgodnienia od zarządcy cieku).

10. Strefy związane z obsługą lądowiska Wrocław – Szymanów:

- 1) Na całym obszarze objętym planem, położonym w zasięgu wyznaczonych powierzchni ograniczających wysokości zabudowy, obowiązują rzędne podane w metrach nad poziom morza:
 - w powierzchni wewnętrznej poziomej, obowiązuje stała dopuszczalna całkowita wysokość zabudowy oraz drzew do rzędnej 163 m n.p.m.;
 - w powierzchni przejściowej bocznej o nachyleniu 1 : 7, dopuszczalna całkowita wysokość zabudowy oraz drzew będzie zmienna w zależności od lokalizacji, a w przypadku obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, takich jak: napowietrzne linie, słupy oświetleniowe, maszty wolno stojące, anteny, kominy itp. ich wysokość powinna zostać pomniejszona, o co najmniej 10 m od dopuszczalnej całkowitej wysokości obowiązującej w miejscu ich lokalizacji. Granice zasięgu

powierzchni i rzędne oznaczono na rysunku planu.

- 2) Na obszarze wyznaczonym powierzchnią przejściową boczną do lądowiska obowiązuje zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii energetycznych, teletechnicznych itp.
- 3) Na obszarze wyznaczonym powierzchnią przejściową boczną do lądowiska obowiązuje nakaz skablowania napowietrznych linii energetycznych, teletechnicznych itp.
- 4) Na obszarze wyznaczonym powierzchnią przejściową boczną do lądowiska obowiązuje nakaz uzgadniania obiektów budowlanych w tym trudno dostrzegalnych z powietrza z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.
- 5) Na całym obszarze zaleca się stosowanie technologii i materiałów budowlanych przeciwdziałających negatywnemu wpływowi hałasu w związku z możliwością występowania uciążliwości hałasowej.
- 6) Całkowitą, maksymalną wysokość obiektów budowlanych należy obliczyć odejmując od podanej rzędnej dopuszczalnej całkowitej wysokości, rzędną terenu w najwyższym punkcie na działce. Dopuszczalnej wysokości nie mogą przekraczać żadne urządzenia stałe i tymczasowe umieszczone na dachach, kominach, masztach itp.
- 7) Określone w powierzchniach ograniczających maksymalne rzędne będące dopuszczalnymi całkowitymi wysokościami nie oznaczają, że określoną w § 5 wysokość obiektów budowlanych można przekraczać do maksymalnych wartości dopuszczalnych.
- 8) Wszystkie obiekty budowlane stałe i tymczasowe o wysokości 50 m n.p.t. (nad poziom terenu) i więcej winny być zgłaszane do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz innego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym.
- 9) 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. Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego dla zapewnienia właściwej ochrony dóbr kultury wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej:

1. Strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmuje obszary, w których elementy dawnego układu przestrzennego miejscowości lub jej części, tzn. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej.

- 1) Wyznaczona dla historycznego siedliska wsi Rogoź wraz z parkiem wpisanym do rejestru zabytków decyzją nr 530/W z dnia 31.01.1984 r.
- 2) W strefie „B” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- a) zachować i weksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych, kompozycję zabudowy, zespoły zabudowy oraz kompozycję zieleni,
 - b) zachować historyczne nawierzchnie ciągów komunikacyjnych,
 - c) obiekty o wartościach zabytkowych można poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu i zachowaniem jego zabytkowego charakteru,
 - d) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
 - e) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
 - f) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienia już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - g) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - h) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości,
 - i) nowe budynki winny być lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni,
 - j) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołu folwarcznego możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu tej zabudowy, z nawiązaniem do form historycznych,
 - k) zakaz zabudowy majdanu folwarcznego,
 - l) w obrębie folwarku zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórza. Dopuszcza się silosy na tym terenie jako wbudowane w obiekty folwarczne, w formie obudowanej, w miejscu nieistniejących obiektów historycznych,
 - m) zakaz urządzania w obrębie zespołu folwarcznego złomowisk i składowisk,
 - n) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - o) stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, matowym),
 - p) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie dachowe niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - q) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
 - r) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne,
 - s) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe
 - t) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formę, materiał i wysokość ogrodzeń nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń,
 - u) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - v) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekątnikowymi telekomunikacji,
 - w) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
 - y) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione,
 - z) dopuszczalne jest umieszczenie tablic informacyjnych instytucji lub sztyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
 - ż) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - ż) wprowadza się wymóg uzgadniania z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych, remontów, przebudów i modernizacji oraz zmiany funkcji obiektów budowlanych, jak i wznoszenia nowych budynków, a także podziałów nieruchomości.
2. Na obszarze opracowania planu występują stanowiska archeologiczne, dla których ustala się następujące wymogi:
- 1) Na obszarze stanowisk archeologicznych dopuszcza się uprawy rolnicze, ogrodowe itp., przy czym należy unikać zbyt głębokiej orki,

stanowiącej zagrożenie dla znajdujących się w ziemi zabytków archeologicznych.

- 2) Na obszarze stanowisk archeologicznych dopuszczalne jest lokalizowanie inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego, pod warunkiem uzgodnienia i uzyskania zezwolenia od Inspekcji Zabytków Archeologicznych właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków oraz przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową. Badania te uwolnią teren przeznaczony pod inwestycję od archeologicznej substancji zabytkowej i umożliwią jednocześnie przeprowadzenie tejże inwestycji. W takim przypadku badania archeologiczne prowadzone są na koszt Inwestora, który zobowiązany jest zlecić ich wykonanie wybranej przez siebie instytucji, firmie lub archeologowi uprawnionym do ich wykonywania. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania

prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu.

- 3) Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem jest zobowiązany:
- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego burmistrza,
 - Wójt jest zobowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni, przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie.

Rogoź Obszar AZP 78-29

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

3. Strefa „OW” obserwacji archeologicznej obejmuje miejscowość o metryce średniowiecznej i nowożytnej w granicach jej współczesnego siedliska oraz obszarów o zachowanych reliktach pradziejowego i historycznego osadnictwa.

1) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w jej obrębie podlegają następującemu ustaleniu:

- wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne mogą być wykonywane jedynie przez uprawnionego archeologa.

4. Obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków, objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych, w tym przede wszystkim objęte są rygorami ochrony konserwatorskiej wynikającymi z przepisów szczególnych.

1) Wpisem do rejestru zabytków na obszarze planu objęto następujące obiekty:

- park, k. XIX w., wpisany do rejestru nr: 530/W z dnia 31.01.1984.

2) Odnośnie obiektów zabytkowych obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej.

3) Należy dążyć do pełnej rewaloryzacji zabytków.

4) Rygory te obowiązują niezależnie od położenia budowli czy innego wpisanego do rejestru zabytków obiektu w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej.

5) Wszelkie działania podejmowane przy zabytkach wymagają pisemnego pozwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. Obiekty objęte ewidencją zabytków (lista obiektów objętych ewidencją zabytków podlega sukcesywnemu uzupełnianiu i nie może być traktowana jako zamknięta).

1) Dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków obowiązują następujące ustalenia:

- Należy zachować lub odtworzyć.
- Należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny.
- Należy zachować kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku.
- Należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi.
- Należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym.
- Wskazane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości.
- Elementy powierzchniowe instalacji technicznej projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych.
- Przed podjęciem prac projektowych należy uzyskać wytyczne konserwatorskie odnośnie planowanych prac.
- Nowe inwestycje, podziały nieruchomości, remonty, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki, należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2) Wykaz obiektów wpisanych do ewidencji zabytków:

Lp.	Obiekt	Adres	Wiek
1.	2.	3.	4.
1.	Zespół folwarczny: budynek mieszkalny	ul. Parkowa 84	koniec XIX, XX w.
2.	budynek mieszkalny	ul. Lipowa 6	ok. 1880 r.
3.	budynek mieszkalny	ul. Lipowa 10	pocz. XX w.
4.	budynek mieszkalny	ul. Lipowa 15	dat. 1922 r.

Rozdział 6

USTALENIA KOŃCOWE

§ 10. Warunki podziału terenu na działki.

Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN (jednorodzinnej) = 1 000 m²,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MN (bliźniaczej) = 600 m²,
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem MU = 1 200 m²,
- 4) w zabudowie oznaczonej symbolem RM, = 1 500 m².
- 5) w zabudowie oznaczonej symbolem U, = 1 000 m².

§ 11. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) w wysokości 30%.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Tadeusz Wyrwas

Załącznik nr 2 do uchwały nr V/XXXVII/
/209/10 Rady Gminy Wisznia Mała
z dnia 28 kwietnia 2010 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART. 20 UST. 1

LP.	DATA WPŁY WU, UWA- GI	NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZA- CYJNEJ I ADRES ZGŁASZAJĄ- CEGO UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHO- MOŚCI, KTÓ- REJ DOTYCZY UWAGA	TREŚĆ UWAGI	USTALENIA PROJEKTU MPZP DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY		UWAGI
						UWAGA UWZGLĘD- NIONA	UWAGA NIE UWZGLĘD- NIONA	
1	2	3	5	4	6	7	8	9
1.	16.03.2 010	Maciej Steliński	dz. nr 223/2, 223/4, 223/6, 223/8, 223/10, 223/11, 223/12, 223/13	zmiana przeznaczenia działek lub likwidacja zakazu zabudowy	R/13	---	nie uwzględnio- no	wykracza poza zasięg terenów mieszka- niowych wyznaczony w studium
2.	16.03.2 010	Maciej Steliński	dz. nr 223/3, 223/5	zmiana przeznaczenia działek lub likwidacja zakazu zabudowy	R/13	---	nie uwzględnio- no	wykracza poza zasięg terenów mieszka- niowych wyznaczony w studium

Załącznik nr 3 do uchwały nr V/XXXVII/
/209/10 Rady Gminy Wisznia Mała
z dnia 28 kwietnia 2010 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W ZMIANIE PLANU, INWESTYCJI
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717, ze zm.)

1. Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu zawierającą:

- Analizę i charakterystykę ustaleń projektu planu
- Analizę lokalnego rynku nieruchomości
- Analizę dochodów gminy wynikających z:
 - Opłat planistycznych od wzrostu wartości nieruchomości □
 - Opłat adiacenckich □
 - Sprzedaży gruntów gminnych □
 - Opłat od czynności cywilnoprawnych
- Analizę kosztów gminy wynikających z:
 - Wykupu nieruchomości na cele publiczne
 - Kosztów infrastruktury technicznej
 - Odszkodowania za spadek wartości nieruchomości
 - Spadek podatku od nieruchomości

Z ww. prognozy wynika synteza wydatków i wpływów bezpośrednio związana z realizacją zmiany funkcji terenu, której celem jest efektywniejsze zagospodarowanie przestrzeni oraz osiągnięcie wymiernych korzyści ekonomicznych.

Zestawienie prognozowanych wydatków i wpływów związanych bezpośrednio z infrastrukturą techniczną

Prognozowane skutki finansowe		
Szacunkowe dochody	Opłata planistyczna	1 576 924
	Opłata adiacencka	733 229,0
	Wzrost podatku od nieruchomości - gruntowych	1 455 090,00
	Wzrost podatku od nieruchomości - budynki	81 137,07
	Sprzedaż gruntów gminnych	0,00
	Wzrost opłaty od czynności cywilnoprawnych	216 176,21
	Suma dochodów	4 062 556,28
Szacunkowe koszty	Wykup gruntów na cele publiczne	0,00
	Koszty urządzenia zieleni publicznej	0,00
	Koszty drogowej infrastruktury technicznej	6 969 100,99
	Odszkodowania za spadek wartości nieruchomości	0,00
	Spadek podatku od nieruchomości	0,00
	Suma kosztów	6 969 100,99
Suma kosztów i dochodów		-2 906 544,71

Z analizy skutków finansowych wynika, że rozwój terenów przewidziany w planie skutkuje dodatkowymi nakładami finansowymi dla budżetu gminy.

Nowe tereny zabudowy mieszkaniowej są korzystną zmianą w planie powodując wzrost podatku od nieruchomości oraz potencjalnie mogą przynieść dochody wynikające z opłaty planistycznej i opłaty od czynności cywilno- prawnych.

Stwierdzone koszty wynikają głównie z nakładów poniesionych na realizację układu infrastruktury technicznej. Koszty te przeważają w znacznej mierze prognozowane dochody, jednak w celu ich realizacji gmina może starać się o środki zewnętrzne.

Analiza finansowa planu wykazuje, że ustalenia projektu planu mogą doprowadzić do zwiększenia wydatków gminy. Będą to jednak wydatki poniesione na rozwój układu infrastruktury technicznej, na które gmina może uzyskać środki zewnętrzne. Nakłady te są jednak konieczne aby umożliwić prawidłowy rozwój terenów, który w późniejszych latach będzie generował same dochody.