

2360

UCHWAŁA NR V/XXXVII/210/10 RADY GMINY WISZNIA MAŁA

z dnia 28 kwietnia 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Ozorowice, 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/78/07 z dnia 21 grudnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Ozorowice, 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 Ozorowice, 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 Ozorowice, 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 2003r. 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, MU, MW, UK, U, US, RU, U/P, ZL, ZLn, ZP, ZC, WS, R, KDL, KDD, KDW, KDpj, KS, EE,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granica obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie”,

6) obiekty wpisane do ewidencji zabytków oraz inne obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską, których szczegółowe zasady ochrony określono w § 9,

7) infrastruktura techniczna liniowa wraz z strefą ochronną,

8) zasięg powierzchni ograniczających wysokość zabudowy,

9) orientacyjna lokalizacja oczyszczalni ścieków OS.

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. Ilekcioć 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 winno stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcja 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 dodatkowych warunków niniejszej uchwały i nie przekraczającej 20% powierzchni terenu, chyba, że inaczej mówi niniejsza uchwała, oraz 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 wejściami, 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 (np. telefonii komórkowej, radiowe), kominy, linie napowietrzne, słupy oświetlenia – ich najwyższy 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 urządzanego 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) urządzeniach towarzyszących – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu, np. w zakresie infrastruktury technicznej,
- 22) usługach uciążliwych – 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) zieleni urządzonej, o charakterze parkowym – rozumie się przez to zielen wielopoziomową użytkowaną rekreacyjnie,
- 24) powierzchniach ograniczających wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć obszary położone w wyznaczonych dla lądowiska Wrocław-Szymanów powierzchniach, w których obowiązują ograniczenia w wysokości obiektów budowlanych oraz drzew, w tym obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza takich jak: linie i słupy energetyczne, oświetleniowe, anteny, maszty wolnostojące, kominy, reklamy itp.

§ 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) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - d) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - e) UK – tereny usług kulturalno-sakralnych,
 - f) U – tereny usług,
 - g) US – tereny rekreacyjno-sportowe,
 - h) RU – tereny obsługi rolnictwa,
 - i) U/P – tereny aktywności gospodarczej,
 - j) ZL – tereny lasów i zadrzewień,
 - k) ZLn – tereny dolesień,
 - l) ZP – tereny zieleni parkowej,
 - m) ZC – tereny zieleni cmentarnej,
 - n) WS – tereny wód otwartych i płynących,
 - o) R – tereny rolnicze,
 - p) KDL – drogi lokalnej – powiatowej nr 1366,
 - q) KDD – drogi dojazdowej,
 - r) KDW – drogi dojazdowe wewnętrzne,
 - s) KDpj – ciągi pieszo-jezdne,
 - t) KS – teren obsługi komunikacji,
 - u) EE – tereny obsługi elektroenergetycznej,
 - v) OS – orientacyjna lokalizacja urządzeń oczyszczalni ścieków.
- 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) Zabudowa powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy oraz być realizowana w nawiązaniu 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) 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 planem występuje wyłącznie obszar chronionego krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie” jako forma ochrony przyrody, o której jest mowa w art. 6 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16.04.2004 (Dz. U. Nr 92, poz. 880, ze zm.) o ochronie przyrody.
- 3) Na obszarze objętym opracowaniem występuje granica biologicznej odbudowy cieków wodnych – ciąg ekologiczny.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określone są w

- 1) Na obszarze opracowania zlokalizowana jest:
 - a) strefa „A” ochrony konserwatorskiej,
 - b) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
 - c) strefa „K” ochrony krajobrazu,
 - d) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej (obsługi 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 obiektów wpisanych do 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 zobowiązany:
 - 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/3, dla której obowiązują ustalenia zawarte § 5, ust. 6,
 - b) funkcję usług kulturalno-sakralnych oznaczoną na rysunku planu symbolem UK/1, dla której obowiązują ustalenia zawarte § 5, ust. 7,
 - c) funkcję zieleni parkowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP/(1-8), dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5, ust. 9,
 - d) 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) szczegółowe 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 zapewniania 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,
- 3) na terenie objętym opracowaniem występują tereny narażone na podtopienia.

9. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) na terenie objętym planem nie przewiduje się przeprowadzenia procedury scalenia,
- 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.

11. Dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolem ZL, obowiązuje strefa ochronna z zakazem lokalizacji zabudowy w odległości 10,0 m.

12. 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.

13. 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.

14. 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- 68) – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca 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) Dopuszczalne funkcje towarzyszące:
 - a) usługi wbudowane nieuciążliwe w części parterowej budynku mieszkalnego,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, stacje transformatorowe, za wyjątkiem linii napowietrznych dla terenów zlokalizowanych w strefach ograniczeń wysokości od lądowiska Wrocław – Szymanów,
- 3) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych, zgodnie z przepisami szczególnymi, do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska.
- 4) Dopuszcza się wolno stojące obiekty usługowe z zakresu: oświata, zdrowie, sport i rekreacja, handel, gastronomia i inne usługi dla ludności; powierzchnia zabudowy obiektu usługowego nie może być większa niż powierzchnia budynku mieszkalnego.
- 5) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
 - a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych,
 - c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 35–45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
 - d) obowiązują dachy o pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub innymi materiałami, o fakturze dachówkopodobnej, w kolorze ceglastym matowym,
 - e) dopuszcza się stosowanie dachów jedno-spadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych i towarzyszących,
 - f) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
 - g) 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.),
 - h) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okre-

- sowo w ilościach: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
- 6) Dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w § 9.
 - 7) Ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.
 - 8) Dla terenu oznaczonego symbolem MN/65 dopuszcza się zabudowę szeregową do 6 segmentów w jednym ciągu, o szerokości frontu działki nie mniejszej niż 9 metrów.
 - 9) Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/67 i MN/68 ustala się:
 - a) indywidualną realizację systemu zaopatrzenia w wodę, kanalizację oraz inne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego mogą uzyskać pozwolenie na użytkowanie obiektów po doprowadzeniu do poprawy warunków fizjograficznych poszczególnych działek.
 - 10) Dla terenów zlokalizowanych w strefie ograniczeń wysokości od lotniska Wrocław – Szymanów obowiązują ustalenia zawarte w § 8, pkt.11.
 2. RM/(1-4) – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej dla której ustala się:
 - 1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące:
 - a) usługi nieuciążliwe wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii napowietrznych;
 - 2) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych, zgodnie z przepisami szczególnymi, do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska.
 - 3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) obowiązuje stosowanie w budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30–45°,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
 - d) 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,
 - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 40%,
 - f) 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.
 - 4) Ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.
 - 5) Dla terenów zlokalizowanych w strefie ograniczeń wysokości od lotniska Wrocław – Szymanów obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 11.
 3. MU/(1-3) – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla której ustala się:
 - 1) Dopuszczalnymi kierunkami przekształceń zabudowy istniejącej jest modernizacja, remonty i rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
 - 2) Dopuszczalne funkcje towarzyszące:
 - a) usługi wbudowane nieuciążliwe,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii napowietrznych.
 - 3) Na etapie pozwolenia na budowę dla usług nieuciążliwych, towarzyszących funkcji mieszkaniowej należy uzyskać postanowienie Powiatowego Inspektora Sanitarnego.
 - 4) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych, zgodnie z przepisami szczególnymi, do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska.
 - 5) Gabaryty budynków powinny nawiązywać do obiektów sąsiadujących.
 - 6) Wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekraczać wysokości 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy.
 - 7) 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, kąt nachylenia połaci dachowych 35–45°.
 - 8) Zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci.
 - 9) Ustala się obowiązek sytuowania usług w parterach budynków w taki sposób ażeby nadać witrynom estetyczny charakter ekspozycyjny.

- 10) Dopuszcza się usytuowanie lokali usługowych na wyższych kondygnacjach pod warunkiem, że w parterze znajduje się inny lokal usługowy.
 - 11) Dopuszcza się przeznaczenie całego obiektu pod lokalizację usług, przy spełnieniu wymogów w pkt 10.
 - 12) Dopuszcza się lokalizację dominant architektonicznych.
 - 13) 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.
 - 14) Można lokalizować urządzenia infrastruktury technicznej w formie przybudowanej do obiektu.
 - 15) Dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w § 9.
 - 16) Ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.
 - 17) Dodatkowo obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 11 w związku z lokalizacją w strefach ograniczeń wysokości od lądowiska Wrocław – Szymanów.
4. MW/(1-2) – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o średniej intensywności zabudowy:
- 1) Dopuszczalnymi kierunkami przekształceń zabudowy istniejącej jest modernizacja, remonty i rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
 - 2) Dopuszczalne funkcje towarzyszące:
 - a) usługi wbudowane, przybudowane lub wolnostojące nieuciążliwe, spełniające wymogi przepisów szczególnych,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii napowietrznych.
 - 3) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagających ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego.
 - 4) Zabrania się lokalizowania zakładów produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych.
 - 5) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) należy stosować dachy o symetrycznych układach połaci dachowych (dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglastym matowym, kąt nachylenia połaci dachowych 35–45°,
 - b) wysokość noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 15 m,
 - c) 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.
 - 6) Dodatkowo obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
 - 7) Ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.
 - 8) Dodatkowo obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 11 w związku z lokalizacją w strefach ograniczeń wysokości od lądowiska Wrocław – Szymanów.
5. RU/(1-2) – przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych:
- 1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) modernizacja, adaptacja i rozbudowa istniejących budynków inwentarskich i gospodarczych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) budowa nowych budynków, usługowych i gospodarczych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - c) zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych.
 - 2) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska.
 - 3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 10 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
 - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych 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 ceglastym lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w kolorze ceglastym matowym,
 - d) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 50% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - e) dopuszcza się lokalizację hal, wiat i magazynów o wysokościach nie przekraczających

10 m, licząc od powierzchni terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu.

4) Ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.

5) Dla terenów zlokalizowanych w strefie ograniczeń wysokości od lotniska Wrocław – Szymanów obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 11.

6. U/P/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny aktywności gospodarczej,

1) Dopuszczalne funkcje uzupełniające:

- a) obiekty handlowe, gastronomiczne,
- b) bazy, składy i magazyny,
- c) obiekty biurowe,
- d) obiekty rzemieślnicze,
- e) tereny obsługi komunikacyjnej i transportu,
- f) elementy reklamowe,
- g) zieleń urządzona,
- h) urządzenia towarzyszące oraz urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii napowietrznych.

2) W przypadku podjęcia decyzji o podziale dotychczas funkcjonującej jednostki gospodarczej na różne podmioty ustala się obowiązek uwzględnienia w projekcie podziału obsługi transportowej i dojazdów do poszczególnych jednostek w aspekcie ochrony przeciwpożarowej oraz dostępności właściwych służb do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej teren.

3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do najwyższego punktu dachu,
- b) dopuszcza się lokalizacje wielokubaturowych obiektów produkcyjnych o nowoczesnej architekturze, z wymogiem stworzenia wysokich walorów architektonicznych,
- c) od strony terenów sąsiednich nakazuje się co najmniej 5 m pas nasadzeń zieleni wielopoziomowej,
- d) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną i izolacyjną,
- e) dopuszcza się lokalizację związanych trwale z terenem obiektów reklamowych.

4) 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.

5) Ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.

6) Dodatkowo obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 11 w związku z lokalizacją w strefach ograniczeń wysokości od lądowiska Wrocław – Szymanów.

7. US/(1–3) – przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji:

1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:

- a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów, z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem

zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu.

2) Dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią.

3) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US/3, dopuszcza się budowę przedszkola.

4) Ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi handlu i gastronomii nie zajmujące więcej niż 10% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu,
- b) urządzenia towarzyszące,
- c) zieleń urządzona,
- d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii napowietrznych.

5) Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

6) Ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu dla obiektów sportowych i usługowych nie może przekroczyć 16,5 m,
- b) powierzchnia zabudowy terenu nie może być większa niż 20%, (dla terenu oznaczonego symbolem US/3 – 70%)
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70%, (dla terenu oznaczonego symbolem US/3 – 20%)

7) Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestorów, służące obsłudze terenów, na których są zlokalizowane oraz terenów sąsiednich.

8) 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, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na terenach sąsiednich.

9) Dodatkowo obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 11 w związku z lokalizacją w strefach ograniczeń wysokości od lądowiska Wrocław – Szymanów.

8. U/(1–5) – przeznaczenie podstawowe – tereny usług hotelarskich, handlu, gastronomii:

1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:

- a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi, możliwość lokalizacji nowych obiektów,
- b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi komercyjne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych.

2) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:

- a) lokalizację nieuciążliwych obiektów magazynowych,

- b) lokalizację obiektów towarzyszących, gospodarczych, socjalnych i biurowych,
 - c) lokalizację towarzyszących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii napowietrznych,
 - d) usługi sportu i rekreacji, zieleni urządzonej.
- 3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 12,5 m, licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
 - b) ustala się w modernizowanych i nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowej o spadkach 35–45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
 - c) obowiązują dachy o pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w kolorze ceglastym matowym,
 - d) w modernizowanych, rozbudowywanych lub nowobudowanych obiektach usługowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
 - 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 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, dopuszcza się lokalizację naziemnych miejsc postojowych dla potrzeb terenu U/2 na terenie KS/1,
 - h) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących, stacji transformatorowych oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - i) dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalania nieruchomości.
- 4) Dopuszcza się możliwość wprowadzenia budynku mieszkalnego dla właściciela lub zarządcy terenu.
- 5) Dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w § 9.
- 6) Ustalenia dla linii zabudowy i ich odległości zostały zawarte w § 6.
- 7) Dodatkowo obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 11 w związku z lokalizacją w strefach ograniczeń wysokości od lądowiska Wrocław – Szymanów.
9. UK/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów sakralnych, ustalone jako cele publiczne.
- 1) Dopuszczalnym kierunkiem przekształceń jest:
- a) Należy zachować i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego oraz poszczególne elementy tego układu.
 - b) Nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia.
 - c) Obowiązuje zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej bez uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków – wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich i uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.
 - d) W przypadku obiektów rejestrowych wszelkie działania podejmowane przy zabytku wymagają pisemnego pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
 - e) Dodatkowo obowiązują ustalenia zawarte w § 9 i § 8 pkt 11 w związku z lokalizacją w strefach ograniczeń wysokości od lądowiska Wrocław – Szymanów.
10. ZP/(1-8) – przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej, takiej jak parki, ogrody, zieleńce, skwery itp.:
- a) dopuszczalne funkcje towarzyszące obiekty sportowe,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii napowietrznych.
- 1) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych
- a) sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić skrajem terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami,
 - b) uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego,
 - c) dopuszcza się odbudowę pałacu według zasad wytyczonych przez konserwatora zabytków i przeznaczenie pod funkcję usługowo-mieszkalną dla pałacu zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem ZP/1,
 - d) należy zachować i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego oraz poszczególne elementy tego układu,
 - e) nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia,
 - f) obowiązuje zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej bez uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków – wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich i uzgodnić z właści-

wym wojewódzkim konserwatorem zabytków,

- g) w przypadku obiektów rejestrowych wszelkie działania podejmowane przy zabytku wymagają pisemnego pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- h) obowiązują ustalenia zawarte w § 9 i § 8 pkt 11 w związku z lokalizacją w strefach ograniczeń wysokości od lądowiska Wrocław – Szymanów.

11. ZL/(1-19) – 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.

12. ZLn/(1-14) – przeznaczenie podstawowe – tereny dolesień:

- 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.
- 4) W odległości 10,0 m od terenów ZLn obowiązuje strefa ochronna z zakazem lokalizacji zabudowy.

13. WS/(1-31) – 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 szczególnymi.
- 2) Obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy w odległości 25 m od cieku wodnego oznaczonych na rysunku planu symbolem WS/13, WS/14, WS/15, WS/16, WS/19 oraz stosowania chemicznych środków ochrony roślin, mogących pogorszyć stan tego cieku (nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem MN/53 i MN/64).
- 3) Obowiązuje zakaz zabudowy w odległości 5 m od rowów melioracyjnych, zastrzeżeniem pkt 2.
- 4) W odległości 5 m od granicy cieku wyklucza się wszelkie zainwestowania, w tym realizację ogrodzeń, w celu umożliwienia konserwacji cieku.

14. R/(1-26) – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze – uprawy polowe:

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji nowoprojektowanych obiektów kubaturowych.
- 2) Dopuszcza się modernizację i remont istniejących obiektów budowlanych.
- 3) Dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 4) Dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych).
- 5) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R/11 i R/23 dopuszcza się budowę oczyszczalni ścieków.
- 6) Dopuszcza się zalesienie terenu po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach szczególnych.
- 7) Dla terenów zlokalizowanych w strefie ograniczeń wysokości od lotniska Wrocław – Szymanów obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 11.

15. EE/(1-3) – 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.

16. ZC/1 – przeznaczenie podstawowe – cmentarze – cmentarze czynne wraz z rezerwą pod ich rozbudowę,

- 1) Dopuszcza się ogrodzenie terenu cmentarza ogrodzeniem o wysokości nieprzekraczającej 1,6 m.
- 2) Dopuszcza się obiekty kubaturowe ściśle związane z obsługą terenu cmentarza.
- 3) Dla obiektów, o których mowa w pkt 2 obowiązują ustalenia:
 - a) wysokość noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 12 m, licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
 - b) ustala się połąć dachową o spadku 30–45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
 - c) obowiązują dachy o pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze ceglającym lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w kolorze ceglającym matowym,
- 4) Określa się minimalną strefę ochrony sanitarnej od granicy cmentarza 50 m.
- 5) W strefie ochrony sanitarnej obowiązują ustalenia zawarte przepisach odrębnych.

17. KS/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi urządzeń komunikacji samochodowej: parkingi, garaże:

- 1) Dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

- 2) Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną i izolacyjną.
- 3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) obowiązuje nawierzchnia utwardzona,
 - b) dopuszcza się ogrodzenie ażurowe lub z żywopłotu, nie przekraczające wysokości 2 m,
 - c) ustala się zagospodarowanie parkingu zielenią wzdłuż ulic.
18. OS – przeznaczenie podstawowe – tereny oczyszczalni ścieków – 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) KDL – droga powiatowa nr 1366, dostępne bez ograniczeń, o parametrach drogi lokalnej:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających = 12–15 m,
 - b) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
 - c) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych,
 - d) dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego w liniach rozgraniczających w miejscach projektowanych zatok autobusowych i chodników.
- 2) 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.
- 3) KDW – drogi wewnętrzne, o parametrach drogi dojazdowej, obowiązują ustalenia zawarte w pkt 2, ppkt a–c.
- 4) 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:

- a) 5 m x 5 m – na skrzyżowaniach dróg KDD, KDW, KDpj,
- b) 10 m x 10 m – na skrzyżowaniach dróg z drogą KDL.

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

- 1) Niemniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDpj.

- 2) Niemniejszej 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, 3.

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

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

6. 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.

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. 11 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 całego obszaru 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, na 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 sanitarnej oraz oczyszczalni ścieków,
- c) dopuszcza się inne rozwiązania kompleksowe za wyjątkiem indywidualnego rozsączkowania ścieków na działce (nie dotyczy działek o powierzchni powyżej 3000 m²)
- 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 do istniejących rowów z uwzględnieniem przepisów szczególnych.

4) Zaopatrzenie w gaz:

- a) zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy,
- b) 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,
- c) dopuszcza się lokalizację zbiorników gazu płynnego.

5) Elektroenergetyka:

- a) ustala się zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych, z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia,
- b) dopuszcza się budowę kontenerowych stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora, stosownie do potrzeb,
- c) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów określają Warunki Przyłączenia do sieci elektroenergetycznej określa odpowiedni operator sieci,

d) ustala się strefę wyłączoną z budownictwa o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii) od istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia,

e) 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,

f) 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 poszczególnych terenów w kontenerach zlokalizowanych na terenie własnym, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych i unieszkodliwiać według przyjętego na terenie gminy systemu, zgodnie z przepisami szczególnymi z uwzględnieniem segregacji.

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 maksymalnej ilości zieleni wysokiej.

8. Z racji występowania gleb IV klasy bonitacyjnej, zaleca się maksymalne wykorzystanie części działek budowlanych na cele upraw owocowo-warzywnych, trawniki, rośliny ozdobne oraz minimalizowanie powierzchni utwardzonej działek.

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

- 1) Tereny cieków wodnych znajdujących się w granicach opracowania podlegają ochronie przed zainwestowaniem oraz likwidacją.
- 2) Utrzymanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej – do tej spółki.
- 3) Określa się granicę strefy ochrony biologicznej cieków odległości 5 m od rowów melioracyjnych – należy rozumieć ją jako nieprzekraczalną linię zabudowy.
- 4) Wyznacza się strefę ochronną o szerokości 25 m od cieków wodnych oznaczonych na rysunku planu symbolem WS/13, WS/14, WS/15, WS/16, WS/19, którą należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy.
- 5) W przypadku realizacji inwestycji na gruntach zdrenowanych wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z właściwym organem do spraw melioracji).
- 6) 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.
- 7) Wszelkie działania inwestycyjne w bezpośrednim sąsiedztwie rowów melioracyjnych należy prowadzić po uzgodnieniu z ich zarządcą oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 8) Zarzuwanie lub likwidacja rowów melioracyjnych oraz ewentualna zmiana ich przebiegu możliwa jest wyłącznie na warunkach określonych przez zarządcę rowów, po przeprowadzeniu badań gruntowych i wykonaniu dokumentacji melioracyjnej uzgodnionej z organem ds. melioracji, w celu wyeliminowania możliwości zalania wodami deszczowymi terenów budowlanych.

9) 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 4,0 m (od górnej krawędzi rowu) po obu stronach rowów.

10) Odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych oraz wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi, wymagają uzyskania zgody ich właścicieli.

11) Za zgodne z planem uznaje się zarzuwanie oraz przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnych (po uzyskaniu pozytywnego uzgodnienia od zarządcy cieków).

10. Strefa ochrony sanitarnej cmentarza:

- a) określa się strefę ochrony sanitarnej dla cmentarza skanalizowanego w odległości 50 m od granicy cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC/1,
- b) wyklucza się lokalizację w obszarze strefy nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

11. Strefy związane z obsługą lądowiska Wrocław – Szymanów:

- 1) Na części obszaru objętego planem, położonego w zasięgu wyznaczonych dla lotniska Wrocław – Szymanów powierzchniach ograniczających wysokość zabudowy, obowiązują rzędne podane w metrach nad poziomem morza (m n.p.m.):
 - w powierzchni wewnętrznej poziomej dopuszczalna całkowita wysokość zabudowy oraz drzew jest stała do rzędnej 163,0 m n.p.m.;
 - w powierzchni stożkowej o nachyleniu 1 : 20 dopuszczalna całkowita wysokość zabudowy jest zmienna w zależności od lokalizacji tj. od rzędnej 163,0 m n.p.m. – do rzędnej 223,0 m n.p.m. Granice zasięgów ww. powierzchni i rzędne oznaczono na rysunku planu.
- 2) Na całym obszarze zaleca się stosowanie technologii i materiałów budowlanych przeciwdziałających negatywnemu wpływowi hałasu w związku z możliwością występowania uciążliwości hałasowej.
- 3) 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.
- 4) Lokalizacja masztów telefonii komórkowej, masztów radiowych i innych urządzeń teleinformatycznych, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 5) Określone w powierzchniach ograniczających maksymalne rzędne będące nieprzekraczalnymi

wysokościami nie oznaczają, że określoną w §5 wysokości obiektów budowlanych można przekraczać do maksymalnych wartości dopuszczalnych.

- 6) Wprowadza się obowiązek uzgadniania obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza z Prezesem ULC.
- 7) Wszystkie obiekty budowlane stałe i tymczasowe o wysokości 50m n.p.t. (nad poziom terenu) i więcej winny być zgłaszane do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym.
- 8) 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. Szczegółne zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego

Dla zapewnienia właściwej ochrony dóbr kultury wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej:

1. Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmuje obszar, na którym elementy układu przestrzennego miejscowości lub jej części, tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nimi teren i krajobraz zachowały się w stanie nienaruszonym lub jedynie nieznacznie zniekształconym, a także teren wpisany do rejestru zabytków. Jest to obszar uznany za szczególnie ważny pod względem przekazu historycznego i kulturowego. W strefie tej obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową oraz konieczność opracowania planu szczegółowego rewaloryzacji. Wobec powyższego pierwszeństwo mają wszelkie działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz zabudowy.

- 1) Strefa wyznaczona dla zespołu dworsko-parkowego, obejmującego dwór w ruinie, wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 1206 z dnia 15.12.1964 r. i park wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 449/W z dnia 3.05.1979 r. oraz dla zespołu kościelnego, obejmujący kościół fil. św. Jana Chrzciciela, wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 1205 z dnia 15.12.1964 r. wraz z dzwonnica i dawnym cmentarzem parafialnym.
- 2) W strefie „A” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) ustala się prymat zachowania wartości zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną,

- b) zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie ulic, dróg, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów, chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę, mała architekturę i zielen),
- c) obowiązuje działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
- d) obowiązuje zakaz nowej zabudowy kubaturowej,
- e) obowiązuje zakaz podziałów,
- f) konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,
- g) dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych obiektów i obszarów położonych w strefie,
- h) w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form za inwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenie istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszarów położonych w strefie,
- i) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie zabytkowe zespoły zabudowy,
- j) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
- k) elementy zagospodarowania terenu winny uwzględniać charakter miejsca ich lokalizacji oraz zabytkowe wartości otoczenia,
- l) zakaz umieszczania reklam lub tablic reklamowych oraz banerów,
- m) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować podziemnymi,
- n) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekątnikowymi telekomunikacji,
- o) 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,
- p) zakaz zabudowy majdanu folwarcznego,
- q) w obrębie folwarku zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórza. Dopuszcza się silosów na tym terenie jako wbudowane w obiekty folwarczne, w formie obudowanej, w miejscu nieistniejących obiektów historycznych,
- r) zakaz urządzania w obrębie zespołu folwarcznego złomowisk i składowisk,
- s) nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymal-

nego zachowania i utrwalenia historycznych relacji przestrzennych oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z zabytkowym charakterem założeń,

- t) wszelkie działania poniżej poziomu terenu na obszarze szczególnej ochrony konserwatorskiej winny być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i przeprowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- u) obowiązuje zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej bez uzgodnienia z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne (w tym wszelkie zmiany form własności, funkcji, zagospodarowania terenu oraz przebudowy, remonty, itp.) należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich i uzgodnić z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- v) w przypadku obiektów rejestrowanych wszelkie działania podejmowane przy zabytku wymagają pisemnego pozwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. 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) Strefa wyznaczona dla historycznego siedliska wsi Ozorowice wraz z terenem dawnego folwarku
- 2) W strefie „B” obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
 - a) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych, kompozycje zabudowy, zespoły zabudowy oraz kompozycje 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) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
- k) stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, matowym),
- l) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie dachowe niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
- m) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
- n) 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,
- o) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe,
- p) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formę, materiał i wysokość ogrodzeń nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń,
- q) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
- r) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekątnikowymi telekomunikacji,

- s) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
- t) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione,
- u) dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub sztyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
- v) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
- w) 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.

3. Strefa „K” ochrony krajobrazu obejmuje tereny harmonijnego współistnienia krajobrazu przyrodniczego z historyczną zabudową lub obszary o wyglądzie ukształtowanym w wyniku działalności ludzkiej.

- 1) Wyznaczona dla ochrony panoramy wsi Ozorowice z sylwetą kościoła – od północnego zachodu.
- 2) W strefie „K” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) nowa zabudowa powinna zostać starannie wpisana w krajobraz oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach,
 - b) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycje zieleni,
 - c) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
 - d) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - e) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz,
 - f) należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje duże wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu,

- g) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem ruralistycznym, winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem ruralistycznym,
- h) wszelkie działania inwestycyjne polegające na wznoszeniu nowych obiektów kubaturowych oraz przebudowie i zmianie wyglądu istniejących obiektów należy uzgadniać z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. 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:
 - 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 nie jest to możliwe, Wójta Gminy Wisznia Mała,
 - d) Wójt jest zobowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni, przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie.

Ozorowice Obszar AZP 77-28

Lp.	nr stanowiska	określenie	datowanie	uwagi
1.	stan. nr 1/5	cmentarzysko szkieletowe	wczesne średniowiecze (1000r. – 1250 r.)	
2.	stan. nr 2/6	cmentarzysko ciałopalne	III–V okres epoki brązu	
3.	stan. nr 3/7	ślady osadnictwa	okres neolitu	
4.	stan. nr 4/8	ślady osadnictwa	z okresu średniowiecza	
5.	stan. nr 5/9	osada	I–III w. n.e.	stanowisko bez lokalizacji na mapie
6.	stan. nr 6/24	ślady osadnictwa	pradzieje	
7.	stan. nr 7/25	osada?	wczesne średniowiecze	
8.	stan. nr 8/23	osada?	późne średniowiecze	
9.	stan. nr 9/22	ślady osadnictwa	późne średniowiecze	

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

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

- a) 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,
- b) nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne mogą być wykonywane jedynie przez uprawnionego archeologa.

6. 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:

- a) Zespół kościelny:
 - Kościół filialny p.w. św. Jana Chrzciciela z XV w. wraz z dzwonnica z XIX w. wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1205 decyzją z dnia 15. XII 1964 r.
 - D. cmentarz par.ok.1353 r. wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1205 decyzją z dnia 15. XII 1964 r.
- b) Zespół dworski:
 - dwór, k. XVIII w., pocz. XX w., oficyna dworska ok.1905r., obora ok.1890, wpisane do rejestru zabytków pod numerem 1206 z 15.12.1964,
 - park, XIX/XX w., wpisany do rejestru zabytków pod numerem 449/W z 3.05.1979,

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

3) Należy dążyć do pełnej rewitalizacji 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.

7. 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:

- a) należy je zachować lub odtworzyć,
- b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- c) należy zachować kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
- d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- e) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym,
- f) wskazane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości,
- g) elementy powierzchniowe instalacji technicznej projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych,
- h) przed podjęciem prac projektowych należy uzyskać wytyczne konserwatorskie odnośnie planowanych prac,
- i) 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)	budynek mieszkalny obora	nr 77	ok. 1920 r. pocz. XX w.
2)	budynek mieszkalny	nr 85	1900–05

Rozdział 6

USTALENIA KOŃCOWE

§ 10. Warunki podziału terenu na działki.

Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN (jednorodzinne) = 1 000 m²
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MN (bliźniacze) = 600 m²
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem MN/65 (szeregowe) = 300 m²
- 4) w zabudowie oznaczonej symbolem: MN/10, MN/14, MN/47, MN/48, MN/49 = 5 000 m²,
- 5) w zabudowie oznaczonej symbolem: MN/13, MN/15, MN/17, MN/20, MN/21, MN/34, MN/35 = 3 500 m²
- 6) w zabudowie oznaczonej symbolem RM = 2 000 m²,
- 7) w zabudowie oznaczonej symbolem RM/3 = 30 000 m²,

8) w zabudowie oznaczonej symbolem MU = 1 200 m².

9) w zabudowie oznaczonej symbolem U, U/P = 1 000 m².

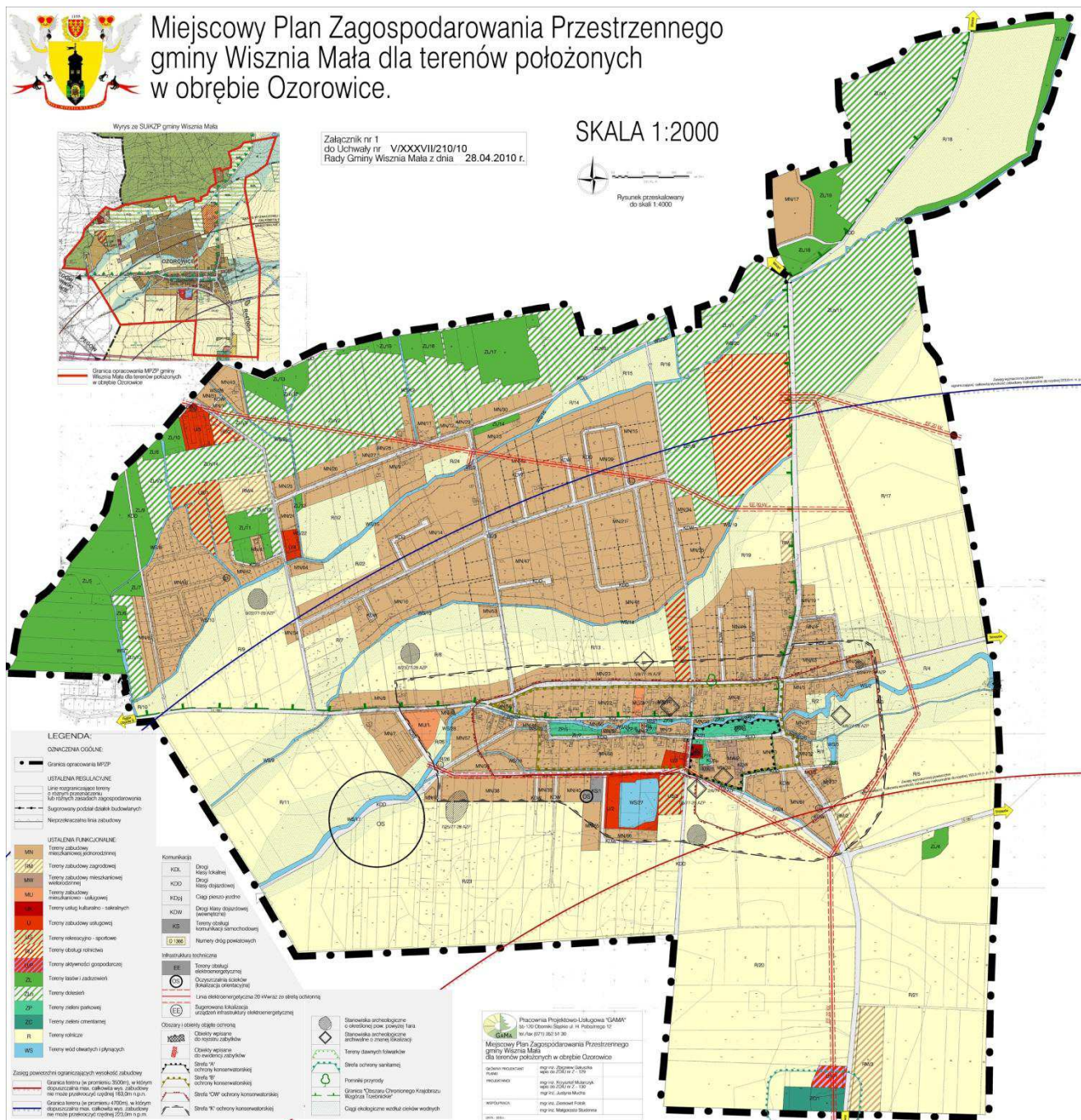
§ 11. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) w wysokości 30%.

§ 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 1 do uchwały nr V/XXXVII/
/210/10 Rady Gminy Wisznia Mała
z dnia 28 kwietnia 2009 r.**



**Załącznik nr 2 do uchwały nr V/XXXVII/
/210/10 Rady Gminy Wisznia Mała
z dnia 28 kwietnia 2009 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART. 20
UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WISZNIA MAŁA DLA TERENÓW
POŁOŻONYCH W OBRĘBIE OZOROWICE**

LP.	DATA WPŁY- WU, UWAGI	NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZA- CYJNEJ I ADRES ZGŁASZA- JĄCEGO UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHO- MOŚCI, KTÓ- REJ DOTY- CZY UWAGA	TREŚĆ UWAGI	USTALENIA PROJEKTU MPZP DLA NIERUCHOMO- ŚCI KTÓREJ DO- TYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY		UWAGI
						UWAGA UWZGLĘD- NIONA	UWAGA NIE UWZGLĘD- NIONA	
1	2	3	5	4	6	7	8	9
1.	16.03.2010	Łukasz Grelewicz	dz. nr 366/1	skreślenie punktu odnoszącego się do podziału terenu RM/3 na działki o powierzchni min. 30 000 m ²	RM/3	---	nie uwzględniono	ustalenia zgodne z wydaną decyzją o warunkach zabudowy
2.	26.02.2010	Maciej Wieczorek	dz. nr 183	pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na całej działce	częściowo MN/15 (0,48 ha), pozostała część R/17	---	nie uwzględniono	niewuwzględniona część wykracza poza zasięg terenów mieszkaniowych wyznaczony w studium, brak zgody rolnej
3.	08.03.2010	Jarosław i Emilia Chmura	dz. nr 84/11	pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na całej działce	częściowo MN/8 (0,3 ha), pozostała część R/6	---	nie uwzględniono	niewuwzględniona część wykracza poza zasięg terenów mieszkaniowych wyznaczony w studium
4.	22.02.2010	Wojciech i Lila Miszczak	dz. nr 71/1 (brak podziału)	pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na całej działce	działka 71 częściowo MN/9 (0,47 ha), pozostała część R/12	---	nie uwzględniono	niewuwzględniona część wykracza poza zasięg terenów mieszkaniowych wyznaczony w studium

5.17.02.20 10	Barbara Du- dek	dz. nr 178/2	pod zabu- dowę zagro- dową	R/19	---	nie uwzględ- niono	wykracza poza zasięg terenów mieszkanio- wych wyzna- czony w studium
6.05.02.20 10	Jan Akielaszek	dz. nr 130	zmiana wiel- kości działek mieszkanio- wych na max. 1000 m ²	MN/15,20, 21, 48, 49	---	nie uwzględ- niono	ustalenia zgodne z obecnie obowiązują- cym MPZP

**Załącznik nr 3 do uchwały nr V/XXXVII/
/210/10 Rady Gminy Wisznia Mała
z dnia 28 kwietnia 2009 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:

- a) Analizę i charakterystykę ustaleń projektu planu
- b) Analizę lokalnego rynku nieruchomości
- c) Analizę dochodów gminy wynikających z:
 - Opłat planistycznych od wzrostu wartości nieruchomości
 - Opłat adiacenckich
 - Wzrostu podatku od nieruchomości
 - Sprzedaży gruntów gminnych
 - Opłat od czynności cywilnoprawnych
- d) 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 wymierzonych korzyści ekonomicznych.

Zestawienie prognozowanych wydatków i wpływów związanych bezpośrednio z infrastrukturą techniczną

Prognozowane skutki finansowe		
Szacunkowe dochody	Opłata planistyczna	7 546 347,00
	Opłata adiacencka	3 221 051,75
	Wzrost podatku od nieruchomości - gruntowych	1 490 339,00
	Wzrost podatku od nieruchomości - budynki	351 929,59
	Sprzedaż gruntów gminnych	3 032 235,36
	Wzrost opłaty od czynności cywilnoprawnych	942 156,70
	Suma dochodów	15 093 720,00
Szacunkowe koszty	Wykup gruntów na cele publiczne	0,00
	Koszty urządzenia zieleni publicznej	0,00
	Koszty drogowej infrastruktury technicznej	2 126 463,96
	Odszkodowania za spadek wartości nieruchomości	0,00
	Spadek podatku od nieruchomości	0,00
	Suma kosztów	2 126 463,96
Suma kosztów i dochodów		12 971 923,04

Z analizy skutków finansowych wynika, że rozwój terenów przewidziany w planie nie 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.

Jedynie koszty jakie występują na terenie związane są realizacją infrastruktury technicznej.

Analiza finansowa planu wykazuje, że ustalenia projektu planu są ekonomicznie zrównoważone i uzasadnione. Możliwe jest uzyskanie faktycznych dochodów, jednak niezbędne są inwestycje w infrastrukturę techniczną i promocje terenów gminy. Realizacja infrastruktury technicznej może wymagać w dofinansowania ze środków budżetowych lub zewnętrznych. Dochody wynikające ze skutków finansowych planu mogą zabezpieczyć wkład własny przy staraniu się o środki pomocowe oraz w przypadku dobrego rozwoju terenu mogą zrównoważyć koszty poniesione na infrastrukturę.