pracownia projektowa
mgr inż. arch. Joanna Mierzejewska

siedziba firmy: 55 - 114 Wisznia Mała; Ligota Piękna al. Brzozowa 13 tel. 502 280 509
biuro: 51 - 608 Wrocław; ul. Różyckiego 1c pok. 205 email: pracowniaplan@wp.pl tel./fax 071 348 88 14
NIP 895- 001- 61- 03 REGON 931090360 konto: PKO BP S.A. 50 1020 5558 1111 1151 2140 0089

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBACH KRYNICZNO I PSARY

MPZP POLIGON II

UCHWAŁA NR IV /XLII/253/06
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
z dnia 01 lutego 2006r.

OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
NR 48 z dnia 03.03.2006 r. poz. 777.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
mgr inż. arch. Joanna Mierzejewska
mgr inż. Andrzej Hełdak
mgr inż. Dorota Szczygielska –Niemiec
mgr inż. Łukasz Damurski
mgr inż. Edyta Bogulska
lic. Wojciech Ziemiński

WROCŁAW 2006

RADA GMINY
Wisznia Mała

UCHWAŁA NR IV/XLII/253/06
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
z dnia 1 lutego 2006r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach Kryniczno i Psary.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały nr IV/XX/124/04 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 31 marca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach Kryniczno i Psary, po stwierdzeniu zgodności ustaleń projektu planu z zapisem zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wisznia Mała (uchwała nr IV/XI/54/03 Rady Gminy z dnia 30 czerwca 2003r), Rada Gminy Wisznia Mała uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach Kryniczno i Psary, zwany w skrócie **MPZP POLIGON II**, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:

1) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały, obowiązującego w zakresie:
   a) granic obszaru objętego planem,
   b) granic terenów zamkniętych – wyłączonych z opracowania,
   c) funkcji terenów,
   d) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach,
   e) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
   f) orientacyjnej lokalizacji stanowisk roślin chronionych,
2) zasad zagospodarowania terenów określonych w rozdziale II niniejszej uchwały;
3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały;
4) zasad ochrony środowiska określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały;
5) przepisów końcowych określonych w rozdziale V niniejszej uchwały.

§ 2

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć **MPZP POLIGON II**, o którym mowa w § 1 uchwały;
2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
4) **funkcji terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu;
5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys budynku;
6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami;
7) **budynkach pomocniczych** – należy przez to rozumieć garaże oraz budynki gospodarcze;
8) **inwestycjach uciążliwych** - należy przez to rozumieć inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

Przewodniczący
Rady Gminy
Henryk Idaczyk

9) **inwestycjach zorganizowanych** - należy przez to rozumieć inwestycje obejmujące cały teren (obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi) i polegające na podziale terenu na działki budowlane zgodnie z koncepcją zagospodarowania sporządzoną dla całego terenu oraz na kompleksowym uzbrojeniu terenu, staraniem i na koszt inwestora, poprzedzającym inwestowanie, co najmniej w energię elektryczną, wodę i kanalizację;
10) **terenach specjalnych** - należy przez to rozumieć – tereny zamknięte o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa w rozumieniu art.2 ust. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000 r. Nr 100, poz. 1086 ze zm.).

§ 3

W planie miejscowym określono:
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – w § 5 oraz na rysunku planu;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - w § 4 i § 5;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - w § 11;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w §12;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w § 5, § 6 i § 8;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy - w § 5;
7) 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 - w § 14;
8) szczegółowe zasady i warunki oraz granice terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości - w § 9;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w § 13;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - w § 6;
11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - w §10;
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - w § 7;
13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 - w § 15.

ROZDZIAŁ II
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami identyfikacyjnymi:
   1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
   2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   3) U/MN – tereny zabudowy usługowo-handlowo-mieszkaniowej,
   4) US – tereny usług sportu i rekreacji,
   5) U – tereny usług,
   6) E – tereny urządzeń infrastruktury technicznej,
   7) RU – tereny ośrodków obsługi rolniczej,
   8) R – tereny rolnicze,

Przewodniczący
Rady Gminy
[illegible]yk Idaczyk

9) R/ZL – tereny rolnicze wskazane do zalesienia,
10) ZL – tereny lasów,
11) ZP – tereny zieleni parkowej,
12) KDG – tereny publicznej komunikacji drogowej,
13) KDW – tereny wewnętrznej komunikacji drogowej,
14) IS – tereny specjalne.

2. W granicach planu obowiązują następujące ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania terenów:
1) System komunikacji wewnętrznej oraz zaopatrzenie w wodę, kanalizację oraz inne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej inwestor realizuje samodzielnie.
2) Inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego będą realizowane wyłącznie jako inwestycje zorganizowane.
3) Inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego mogą być realizowane w niezależnych etapach, dla co najmniej jednego terenu oznaczonego w planie symbolem MW, MN lub U/MN i wyznaczonego liniami rozgraniczającymi wraz z drogą obsługującą ten teren.
4) Inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego mogą uzyskać pozwolenie na użytkowanie obiektów po uprzednim kompleksowym uzbrojeniu poszczególnych terenów w drogę dojazdową, wodę, energię elektryczną i kanalizację.
5) Po zrealizowaniu sieci drogowej i uzbrojenia dla danego terenu inwestowanie może odbywać się indywidualnie.
6) W celu zachowania ładu przestrzennego i zapewnienia jednorodnego charakteru architektury w poszczególnych terenach, obowiązują następujące ustalenia: kształt dachu, użyte materiały, detale architektoniczne, kolorystyka, elementy małej architektury i ogrodzenia winny zachować jednolitą stylistykę.
7) Odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych oraz wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi, wymagają uzyskania zgody ich właścicieli;
8) W związku z możliwością zwiększenia odpływu powierzchniowego wód opadowych związanego ze zmianą sposobu zagospodarowania, należy przewidzieć konieczność zwiększenia przepustowości rowów melioracyjnych;
9) Dla nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących obowiązują określone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy;
10) Za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg i ulic towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych, oświetlenia oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
11) Za zgodną z planem uznaje się lokalizację, po uzgodnieniu z zarządcą drogi, urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających dróg i ulic;
12) Za zgodne z planem uznaje się zarurowanie oraz przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg i ulic w uzgodnieniu z zarządcą cieku;
13) W obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach:
14) 5 m x 5 m – na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych,
15) 10 m x 10 m – na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych z ulicą klasy „G";
16) Obowiązuje zakaz lokalizowania nowych wjazdów na działki z ulicy klasy „G" – głównej;
17) Inwestor winien zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na terenie własnym;
18) Za zgodne z planem uznaje się wprowadzenie na całym obszarze zieleni wysokiej i średniej.

Przewodniczący
Rady Gminy
Henryk Idaczyk

§ 5

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oraz zasady i warunki podziału nieruchomości

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MW,** dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja terenu: **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z wykluczeniem funkcji usługowej;**
   2) Za zgodne z funkcją terenu uznaje się lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
   3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
      a) lokalizację, w obrębie całego terenu, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
      b) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenów pod ww. urządzenia,
      c) lokalizację komunikacji wewnętrznej, parkingów oraz niezbędnej infrastruktury;
   4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      a) wysokość nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, nie licząc piwnic, w tym 1 lub 2 w poddaszu budynek nie wyższy niż 13,0 m od powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
      b) wysokość nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu, jednak nie więcej niż 12,0 m liczone od powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
      c) dachy dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci 30° - 45°, dla dachów łamanych mansardowych do 60° , kryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę,,
      d) dopuszczalna maksymalna powierzchnia zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki;
      e) dopuszczalna maksymalna kubatura wielorodzinnego budynku mieszkalnego 3000 m^3;
      f) dopuszczalna maksymalna kubatura jednorodzinnego budynku mieszkalnego 2000 m^3;
      g) miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;
      h) wyklucza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDG.
   5) Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
      a) zaleca się podział zgodny z rysunkiem planu,
      b) dopuszcza się inny podział pod warunkiem, że docelowa powierzchnia działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m^2 (nie dotyczy działek wydzielanych pod komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej).

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN 1,** dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem funkcji usługowej;**
   2) Za zgodne z funkcją terenu uznaje się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
   3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych, komunikacji wewnętrznej oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
   4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      a) wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, nie licząc piwnic, w tym jedna w poddaszu, jednak nie więcej niż 12,0 m liczone od powierzchni gruntu do kalenicy dachu ;

Przewodniczący
Rady Gminy
Henryk Idczyk

b) dachy dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci 30° - 45°, dla dachów łamanych mansardowych do 60°, kryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę,
c) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30 % powierzchni działki, dopuszczalna maksymalna kubatura jednorodzinnego budynku mieszkalnego 2000 m^3;
d) miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;

5) Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
a) zaleca się podział zgodny z rysunkiem planu,
b) dopuszcza się inny podział pod warunkiem, że docelowa powierzchnia działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 900 m^2 (nie dotyczy działek wydzielanych pod komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej).

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN 2,** dla którego obowiązują następujące ustalenia:
1) Funkcja terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem funkcji usługowej;**
2) Za zgodne z funkcją terenu uznaje się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – szeregowej;
3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
a) lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
b) lokalizację, w obrębie całego terenu, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, nie licząc piwnic, w tym jedna w poddaszu, jednak nie więcej niż 12,0 m liczone od powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
b) dachy dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 30° - 45°, dla dachów łamanych, mansardowych do 60°, kryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę,
c) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40 % powierzchni działki,
d) dopuszczalna maksymalna kubatura jednorodzinnego budynku mieszkalnego = 1000 m^3;
e) miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;
f) zabudowa szeregowa do 5 segmentów w jednym ciągu,
g) w przypadku lokalizacji zabudowy wolnostojącej obowiązują ustalenia jak w ust. 2 pkt 4;
h) wyklucza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDG.
5) Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
a) zaleca się podział zgodny z rysunkiem planu,
b) dopuszcza się inny podział pod warunkiem, że szerokość frontu działki nie będzie mniejsza niż 9,0 m (nie dotyczy działek wydzielanych pod komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej),
c) w przypadku lokalizacji zabudowy wolnostojącej obowiązują ustalenia jak w ust. 2 pkt 5.

4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN 3,** dla którego obowiązują następujące ustalenia:
1) Funkcja terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;**
2) Za zgodne z funkcją terenu uznaje się: lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej po spełnieniu ustaleń określonych w § 13, ust. 1 Uchwały;
3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
a) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych,
b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
c) lokalizację zieleni parkowej z urządzeniami sportu i rekreacji,

Przewodniczący
Rady Gminy
Henryk Idaczyk

d) lokalizację komunikacji wewnętrznej;

4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu, jednak nie więcej niż 12,0 m liczone od powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
   b) dachy dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci 30° - 45°, dla dachów łamanych, mansardowych do 60°, kryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę,
   c) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30 % powierzchni działki,
   d) dopuszczalna maksymalna kubatura jednorodzinnego budynku mieszkalnego = 3000 m^3;
   e) miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;
5) Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
   a) przy podziale terenu na działki budowlane w pasie zabudowy wzdłuż planowanej ulicy, należy wyznaczyć min 3 obszary zieleni parkowej o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m^2 każdy;
   b) podział na działki dopuszczalny po spełnieniu warunku, o którym mowa w § 13, ust 1, przy zachowaniu warunku, że powierzchnia działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 900 m^2, (nie dotyczy działek wydzielanych pod komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej) oraz szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30,0 m.

5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U,** dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
   1) Funkcja terenu: **zabudowa usługowa; usługi nieuciążliwe**;
   2) Za zgodne z funkcją terenu uznaje się:
      a) lokalizację zabudowy usługowej, w tym usług handlu, gastronomii, oświaty i wychowania,
      b) lokalizację obiektów i urządzeń sportowych oraz rekreacyjnych,
      c) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie zbędnym dla usług,
      d) lokalizację parkingu,
   3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
   4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      a) wysokość budynków usługowych – dwie kondygnacje naziemne, nie licząc piwnic, jednak nie więcej niż 12 m wysokości liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
      b) zabudowa mieszkaniowa jak w terenie oznaczonym MN 1 - (§ 5 ust.2) ,
      c) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki,
      d) miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;

6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN,** dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
   1) Funkcja terenu: **zabudowa usługowo-mieszkaniowa;**
   2) Za zgodne z funkcją terenu uznaje się:
      a) lokalizację zabudowy usługowej, w tym usług turystyki i wypoczynku, z wykluczeniem inwestycji uciążliwych,
      b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
      c) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
      d) lokalizację obiektów i urządzeń sportowych oraz rekreacyjnych,
      e) lokalizację parkingu oraz komunikacji wewnętrznej,
      f) lokalizację obiektów handlowych,
      g) lokalizację obiektów usług oświaty i wychowania.
   3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
   4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Przewodniczący
Rady Gminy
Henryk Widaczyk

a) wysokość budynków usługowych związanych z obsługą sportu i rekreacji do trzech kondygnacji nadziemnych, nie licząc piwnic, w tym jedna jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 15 m wysokości liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
b) wysokość budynków usługowych związanych turystyka i wypoczynkiem – obiektów hotelowych - do czterech kondygnacji nadziemnych, nie licząc piwnic, w tym jedna jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 20m wysokości liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
c) wysokość pozostałych budynków usługowych – jedna kondygnacja naziemna, nie licząc piwnic, jednak nie więcej niż 12 m wysokości liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
d) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, nie licząc piwnic, jednak nie więcej niż 15,0m wysokości liczone od powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
e) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, nie licząc piwnic, w tym jedna jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12,0m wysokości liczone od powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
f) dopuszcza się poddasze użytkowe w dwóch kondygnacjach,
g) dla budynków mieszkalnych dachy dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci = 30° - 45°, dla dachów łamanych, mansardowych do 60°, kryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę,
h) dopuszczalna maksymalna kubatura wielorodzinnego budynku mieszkalnego = 4000m^3,
i) dopuszczalna maksymalna kubatura jednorodzinnego budynku mieszkalnego = 2000m^3,
j) dopuszczalna łączna powierzchnia działek mieszkaniowych wydzielonych w liniach rozgraniczających terenu U/MN = 12 500m^2,
k) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki – dla zabudowy usługowej i 30% dla zabudowy mieszkaniowej,
l) miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora.

5) Zasady i warunki podziału na działki budowlane: docelowa powierzchnia działki mieszkaniowej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 900 m^2.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **US,** dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
   1) Funkcja terenu: **usługi sportu i rekreacji;**
   2) Za zgodne z funkcją terenu uznaje się lokalizację urządzeń sportowych oraz rekreacyjnych;
   3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
      a) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz elementów małej architektury;
      b) lokalizację towarzyszących obiektów usługowych,
      c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
      d) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
   4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      a) dopuszcza się zmianę ukształtowania powierzchni terenu dla potrzeb uprawianej dyscypliny w tym lokalizację oczek wodnych;
      b) wysokość obiektów nie więcej niż 6,0 m,
      c) powierzchnia zabudowy obiektów łącznie z powierzchniami utwardzonymi nie więcej niż 5 % powierzchni terenu.

8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP 1,** dla którego obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja terenu: **zieleń parkowa;**
   2) Za zgodne z funkcją terenu uznaje się:
      a) wprowadzenie zieleni,

Przewodniczący
Rady Gminy
Henryk Idaczyk

b) lokalizację komunikacji wewnętrznej,
c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
d) lokalizację obiektów małej architektury oraz urządzeń sportu i rekreacji, a także urządzeń zabaw dla dzieci.

9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **E**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja terenu: **urządzenia techniczne związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną - trafostacje;**
   2) Za zgodne z funkcją terenu uznaje się:
      a) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną,
      b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
      c) rezygnację z realizacji urządzeń infrastruktury technicznej i włączenie terenu do sąsiednich terenów inwestycyjnych.

10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP 2,** dla których obowiązują następujące ustalenia:
    1) Funkcja terenu: **zieleń parkowa;**
    2) Za zgodne z funkcją terenu uznaje się:
       a) wprowadzenie zieleni,
       b) lokalizację komunikacji wewnętrznej,
       c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
    1) Funkcja terenu: **tereny rolnicze;**
    2) Za zgodne z funkcją terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów rolnych z wykluczeniem lokalizacji zabudowy siedliskowej i inwentarskiej;
    3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
       a) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem terenów rolnych i zainwestowanych,
       b) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych o powierzchni użytkowej nie większej niż 100 m^2 i wysokości maksymalnej 5 m. ;
       c) zadrzewienia i zalesienia,
       d) lokalizację dojazdów do pól,
       e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RU**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
    1)Funkcja terenu: **tereny ośrodków obsługi rolniczej;**
    2)Za zgodne z funkcją terenu uznaje się: lokalizację obiektów związanych z obsługą gospodarki rolnej z wykluczeniem lokalizacji zabudowy zagrodowej i inwentarskiej, wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą;
    3)Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
       a) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem terenów rolnych i zainwestowanych,
       b) lokalizację dojazdów do pól,
       c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
    4)Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
       a) wysokość budynków maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, nie licząc piwnic, w tym jedna jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12,0 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
       b) miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora.

Przewodniczący
Rady Gminy
Henryk Idaczyk

13. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **R/ZL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
    1)Funkcja terenu: **tereny rolnicze wskazane do zalesienia, tereny zadrzewione i zakrzewione;**
    2)Za zgodne z funkcją terenu uznaje się:
    a) wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji zabudowy;
    b) wykorzystywanie terenów do celów związanych z produkcją leśną.
    3)Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    a) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem terenów rolnych i zainwestowanych,
    b) lokalizację komunikacji wewnętrznej,
    c) lokalizację dojazdów do pól,
    d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
    1) Funkcja terenów: **lasy i grunty leśne;**
    2) Za zgodne z funkcją terenu uznaje się:
    a) wykorzystywanie terenów dla celów prowadzenia gospodarki leśnej,
    b) lokalizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,
    c) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem terenów rolnych i zainwestowanych,
    d) lokalizację komunikacji wewnętrznej,
    e) lokalizację dojazdów do pól,
    f) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **IS - tereny specjalne**, dla których nie określa się zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zgodnie z § 2 pkt.10 niniejszej uchwały.

§ 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
    1) Funkcja terenu: **publiczna komunikacja drogowa;**
    2) Za zgodne z funkcją terenu uznaje się: lokalizację ulicy kl. „G" – główna (droga powiatowa nr 1371 D) - część odwodnienia ulicy położona w obszarze objętym planem - wraz z sieciami uzbrojenia technicznego;
    3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: docelowa łączna szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 25,0 m.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
    1) Funkcja terenu: **wewnętrzna komunikacja drogowa**;
    2) Za zgodne z funkcją terenu uznaje się: lokalizację drogi wewnętrznej wraz z sieciami uzbrojenia technicznego;
    3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,0 –15,0m zgodnie z rysunkiem planu,
    b) szerokość jezdni min. 5,0 m,

Przewodniczący
Rady Gminy
Henryk Idaczyk

c) w obrębie skrzyżowania z ulicą KDG obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach 10,0 m x 10,0 m.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja terenu: **wewnętrzna komunikacja drogowa**;
   2) Za zgodne z funkcją terenu uznaje się: lokalizację drogi wewnętrznej wraz z sieciami uzbrojenia technicznego;
   3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0 m;
      b) szerokość jezdni min. 5,0 m,
      c) w obrębie skrzyżowania z ulicą KDG obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach 10,0 m x 10,0 m.
      d) w obrębie skrzyżowania z drogami wewnętrznymi obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach 5,0 m x 5,0 m.

4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW 3**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja terenu: **wewnętrzna komunikacja drogowa;**
   2) Za zgodne z funkcją terenu uznaje się:
      a) lokalizację drogi wewnętrznej wraz z sieciami uzbrojenia technicznego;
      b) rezygnację z realizacji drogi w przypadku podziału terenów MN 1 na działki w sposób zapewniający obsługę komunikacyjną wydzielonych działek;
   3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8,0 do 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
      b) szerokość jezdni min. 4 m,
      c) w obrębie skrzyżowania z drogą wewnętrzną KDW 2 obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach 5,0 m x 5,0 m.

5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW 4**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja terenu: **wewnętrzna komunikacja drogowa;**
   2) Za zgodne z funkcją terenu uznaje się: lokalizację drogi wewnętrznej wraz z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego, w tym lokalnej oczyszczalni ścieków;

6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW 5**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja terenu: **wewnętrzna komunikacja drogowa;**
   2) Za zgodne z funkcją terenu uznaje się: lokalizację elementów skrzyżowania drogi wewnętrznej z drogą publiczną - trójkątów widoczności;
   3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wymiary trójkątów widoczności – 10 m x 10 m.

7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW 6**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja terenu: **wewnętrzna komunikacja drogowa;**
   2) Za zgodne z funkcją terenu uznaje się lokalizację drogi wewnętrznej wraz z sieciami uzbrojenia technicznego;
   3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6,0 m;
      b) szerokość jezdni min. 4 m,
      c) w obrębie skrzyżowania obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach 5,0 m x 5,0 m.

Przewodniczący
Rady Gminy
Henryk Idaczyk

§7
Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Dla terenów objętych planem ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodny z dotychczasowym.

§ 8
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W terenie stanowiącym przestrzenie publiczne zaliczone do komunikacji drogowej ustala się zasady zagospodarowania określone w § 6 ust. 1 uchwały.
2. W terenie stanowiącym przestrzenie publiczne zaliczone do zieleni parkowej ustala się zasady zagospodarowania określone w § 5 ust.7 i 8 uchwały.

§ 9
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

W niniejszym planie zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości oraz nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Zasady podziału terenów na działki budowlane zawarte zostały w § 5 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ III
ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W terenach przeznaczonych pod zainwestowanie każdorazowo obowiązuje uzbrojenie terenu poprzedzające realizację zabudowy zgodnie z zasadą zawartą w § 2 pkt. 8 oraz w § 4 ust. 2 pkt. 4.
2. Sieci uzbrojenia podziemnego, zaprojektowane kompleksowo dla całego terenu, winny przebiegać w liniach rozgraniczających ulic. Dopuszcza się przebieg sieci w terenach inwestowania za zgodą właściciela terenu.
3. Dla całego terenu w granicach opracowania zaleca się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, dopuszcza się możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych.
4. Dla całego terenu w granicach opracowania obowiązuje system grupowego odprowadzenia i oczyszczania ścieków. Preferuje się lokalizację jednej grupowej oczyszczalni. Dopuszcza się lokalizację wysokosprawnych lokalnych oczyszczalni dla kolejnych etapów realizacji zabudowy. Dopuszcza się przesył ścieków do kanalizacji położonej poza obszarem zainwestowania. Nie przewiduje się rozwiązań indywidualnych dla pojedynczych działek.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci energetycznej.
6. Zaopatrzenie w gaz przewodowy zgodnie z koncepcją gazyfikacji na warunkach określonych przez zarządcę sieci gazowej.
7. Ogrzewanie paliwem ekologicznym – zaleca się gaz, dopuszcza się olej opałowy, energię elektryczną i in.
8. Dopuszcza się lokalizację jednej kotłowni lokalnej dla całego obszaru objętego planem i ogrzewanie zdalaczynne obiektów.

Przewodniczący
Rady Gminy
Henryk Idaczyk

9. Odprowadzenie wód opadowych docelowo poprzez podłączenie do kanalizacji deszczowej. Do czasu jej realizacji dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych drenażem do studni chłonnej na własnej działce lub do rowów melioracyjnych za zgodą ich zarządcy.
10. Unieszkodliwienie odpadów stałych bytowych, poprzez gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na wysypisko odpadów komunalnych.

ROZDZIAŁ IV
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 11
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Wszelkie uciążliwości związane z działalnością usługową nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej oraz granic działek, na których są zlokalizowane.
2. Obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni, zwłaszcza starodrzewu.
3. Ustala się ochronę, określonych na rysunku planu, stanowisk roślin chronionych na obszarze ich występowania.
4. W granicach obszaru objętego planem wyklucza się możliwość wprowadzania do wód powierzchniowych oraz gleby nieoczyszczonych ścieków bytowych.
5. Wyklucza się zanieczyszczanie rowów, wód podziemnych i gleby substancjami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.
6. Powierzchnie narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być przed odprowadzeniem oczyszczone.
7. Na całym obszarze objętym planem wyklucza się możliwość lokalizacji masztów telefonii bezprzewodowej.

§ 12
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Przed przystąpieniem do robót ziemnych związanych z realizacja zamierzeń inwestycyjnych – inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z siedmiodniowym wyprzedzeniem celem przeprowadzenia inspekcji archeologiczno – konserwatorskiej.
2. W przypadku odkrycia zabytków archeologicznych na terenie objętym planem zagospodarowania przestrzennego należy wstrzymać prace ziemne i powiadomić Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 13
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Warunkiem wprowadzenia zabudowy w terenie MN 3 jest;
   1) realizacja przylegającej od strony zachodniej (poza granicą opracowania) ulicy o parametrach co najmniej kl. „L" - lokalnej,
   2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z realizacji planowanej drogi krajowej ekspresowej S-5 relacji Wrocław-Poznań (położonej poza obszarem objętym planem), zakresu jej uciążliwości oraz dopuszczalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonych przez jej inwestora;
   3) wcześniejsze uzbrojenie terenu w wodę, kanalizację i energię elektryczną.
2. Realizacja inwestycji na gruntach zdrenowanych winna być poprzedzona przebudową systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z właściwym organem ds. melioracji).

Przewodniczący
Rady Gminy
Henryk Wdowczyk

§ 14

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny zamknięte dla których, zgodnie z art. 4, ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) ustalono granice. Nie przewiduje się negatywnego wpływu zagospodarowania terenów sąsiadujących na wykorzystywanie terenów zamkniętych zgodnie z przeznaczeniem.
2. W granicach obszaru objętego planem nie występują inne obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, a także obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

ROZDZIAŁ V
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15

W razie sprzedaży terenu przez właściciela lub użytkownika wieczystego przewiduje się naliczanie opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15 %.

§ 16

Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1. załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000,
2. załącznik nr 2 – Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie,
3. załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wisznia Mała.

§ 18

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

Przewodniczący
Rady Gminy
Hanna Ideczyk