



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 grudnia 2014 r.

Poz. 5346

UCHWAŁA NR VI/XXXIX/343/14 RADY GMINY WISZNIA MAŁA

z dnia 22 stycznia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Wysoki Kościół o nazwie MPZP OBREĘB WYSOKI KOŚCIÓŁ- A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr V/XXXVIII/222/10 Rady Gminy Wisznia Mała, z dnia 9 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Wysoki Kościół o nazwie MPZP OBREĘB WYSOKI KOŚCIÓŁ, zmienionej uchwałą nr VI/XXXIV/290/13 z dnia 28 sierpnia 2013 r. w sprawie zmiany uchwały nr V/XXXVIII/222/10 Rady Gminy Wisznia Mała, z dnia 9 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Wysoki Kościół o nazwie MPZP OBREĘB WYSOKI KOŚCIÓŁ oraz po stwierdzeniu, iż plan jest zgodny z ustaleniami STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WISZNIA MAŁA, zatwierdzonego uchwałą nr V/XXXV/194/09 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 29 grudnia 2009r. **Rada Gminy Wisznia Mała uchwala, co następuje :**

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Wysoki Kościół o nazwie MPZP OBREĘB WYSOKI KOŚCIÓŁ-A, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Wysoki Kościół o nazwie MPZP OBREĘB WYSOKI KOŚCIÓŁ- A, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Wysoki Kościół o nazwie MPZP OBREĘB WYSOKI KOŚCIÓŁ- A inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **uchwała** – niniejsza uchwała;
- 2) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 3) **przeznaczenie terenu** – kategorie form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie;
- 4) **przeznaczenie podstawowe terenu** – jest to część przeznaczenia terenu, która ma dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu w ilości większej niż 50% powierzchni działki lub większej niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce;
- 5) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na działce;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – lini, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
 - c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku, pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5m i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie linii zabudowy o więcej niż 2,0m,
 - d) schodów do budynku, pochylni, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5m,
 - e) istniejących budynków, które przekraczają wskazaną na rysunku planu linię zabudowy, przy czym dla takich obiektów obowiązują następujące ustalenia:
 - dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy,
 - w przypadku rozbudowy, szerokość elewacji wzdłuż dotychczasowej linii zabudowy nie powiekszy się o więcej niż 10% dotychczasowej szerokości,
 - w przypadku konieczności rozbudowy elewacji o więcej niż 10%, należy zachować linię zabudowy określoną w planie;
- 7) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynków na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:
 - a) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji, oraz zadaszenia nad wejściami do budynków na odległość nie większą niż 0,8m,
 - b) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze loggie, galerie, tarasy schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,5m,
 - c) cofnięcie ściany frontowej do 30% jej powierzchni – na głębokość nie większą niż 2,0m;
- 8) **urządzenia towarzyszące** – wszelkie urządzenia i sieci niezbędne do obsługi danego terenu w zakresie infrastruktury technicznej, urządzenia służące uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW (bez elektrowni wiatrowych); dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym;
- 9) **usługi nieuciąźliwe** – usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny, agencje pocztowe i bankowe, biura, gabinety lekarskie, gastronomia, naprawa sprzętu RTV i AGD, inne naprawy z wyjątkiem napraw samochodów; usługi krawieckie, dziewiarskie, kosmetyczne, pracownie projektowe, pokoje noclegowe do wynajęcia, komercyjne usługi opiekuńcze dla osób starszych oraz dzieci (w tym komercyjne przedszkola) i inne usługi nie wymagające parkingów dla więcej niż pięciu pojazdów.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 7) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 9) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 10) wymiarowanie dróg i linii zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu wynikającymi z przepisów odrębnych, dla których obowiązują ustalenia wynikające z tych przepisów:

- 1) granica obszaru wpisanego do ewidencji zabytków;
- 2) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
- 3) stanowiska archeologiczne;
- 4) granica strefy sanitarnej od cmentarza;
- 5) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórza Trzebnickie;
- 6) obszary i obiekty ujęte w rejestrze zabytków;
- 7) przebieg istniejącej linii energetycznej wysokiego napięcia wraz ze strefą ochronną.

§ 4. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej** - rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano zabudowę o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (do dwóch mieszkań w budynku, z wyłączeniem zabudowy szeregowej) i istniejącą zabudowę zagrodową wraz z dopuszczonymi usługami na zasadach określonych w przepisach działu II oraz urządzeniami towarzyszącymi i zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) **tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej** - rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano zabudowę mieszkaniową o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gdzie dopuszcza się usługi, zajmujące nie więcej niż 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub nie więcej niż 20% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku, z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) **tereny usług** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, w tym handlu detalicznego, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) **tereny usług publicznych** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do realizacji funkcji publicznych związanych z: oświatą i wychowaniem i z zaspokajaniem potrzeb religijnych, takie jak świątynie, domy parafialne i klasztorne, kaplice oraz siedziby wspólnot wyznaniowych wraz zielenią i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**;
- 5) **tereny aktywności gospodarczej** - rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano usługi oraz obiekty i urządzenia produkcji przemysłowej, transportu i logistyki oraz składów i magazynów, wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/P**;

- 6) **tereny obsługi produkcji rolnej** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z produkcją i obsługą rolnictwa w gospodarstwie ogrodniczym wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **RU**;
- 7) **tereny rolnicze** – rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 8) **tereny zieleni** - rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 9) **tereny cmentarza** - rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia służące chowaniu i kremacji zmarłych, takie jak: domy pogrzebowe, kostnice, kaplice i budynki administracyjne, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, zielenią oraz drogami wewnętrznymi oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**;
- 10) **tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka** - rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty oraz urządzenia służące wytwarzaniu i przesyłowi energii elektrycznej, takie jak stacje transformatorowe, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczony symbolem **E**;
- 11) **tereny dróg publicznych-** oznaczone na rysunku planu symbolem:
- a) **KD-S** dla drogi klasy ekspresowej,
 - b) **KD-GP** dla drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - c) **KD-L** dla drogi klasy lokalnej,
 - d) **KD-D** dla drogi klasy dojazdowej;
- 12) **tereny dróg wewnętrznych** - rozumiane jako tereny dróg nie zaliczonych do żadnej kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;

§ 5. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje wysokość stawki procentowej:

- 1) 0,1% dla terenów dróg publicznych;
- 2) 30% dla pozostałych terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

^

§ 6. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, obowiązuje nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy, określona jak na rysunku planu.

§ 7. 1. Ustala się strefę ochronną w odległości 15,0m od osi istniejącej linii energetycznej wysokiego napięcia, w każdą stronę od tej osi, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust 1, niezależnie od ustaleń działu II, obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz lokalizowania miejsc przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 8. 1. Wyznacza się strefę ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50,0m, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, niezależnie od ustaleń działu II, zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywnościowe.

§ 9. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się:

- 1) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu:
 - a) remont, przebudowę,
 - b) zmianę sposobu użytkowania obiektu,

- c) rozbudowę lub nadbudowę nie wyżej niż do zapisów uchwały lub dla istniejących budynków zgodnie z ich kształtem istniejącym,
 - d) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 2) wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5,0m z zastrzeżeniem zapisów działu II niniejszej uchwały.

Rozdział 3.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

^

§ 10. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują:

- 1) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie działki;
- 2) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 3) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) wzdłuż cieków wodnych należy pozostawić ciąg ekologiczny o szerokości 1,5 metra po każdej stronie cieku z obowiązującym zakazem zabudowy budynkami;
- 5) obszar objęty planem częściowo położony jest w „Obszarze Chronionego Krajobrazu Wzgórza Trzebnickie”. Zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z uchwałą w sprawie utworzenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórza Trzebnickie;
- 6) na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej MN, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej MN/U, jako teren mieszkaniowo-usługowy.

Rozdział 4.

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

^

§ 11.1. Ustala się strefę „A” ochrony konserwatorskiej oznaczoną na rysunku planu dla zespołu kościelnego, obejmującego kościół par. Niepokalanego Serca NMP i kaplicę cmentarną wpisane do rejestru zabytków decyzją nr A/3883/646/W z dnia 29.05.1990, kaplicę grobową wpisaną do rejestru zabytków decyzją nr A/3877/1723 z dnia 20.06.1966 oraz cmentarz katolicki i cmentarz parafialny poewangelicki.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, niezależnie od ustaleń działu II, ustala się następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) obowiązuje prymat zachowania wartości zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną;
- 2) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;
- 3) obowiązuje zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg i ulic, kompozycji wnętrza urbanistycznego oraz kompozycji zieleni, oraz poszczególnych elementów tego układu (tj. historycznych nawierzchni ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę, małą architekturę i zieleń);
- 4) obowiązuje zakaz nowej zabudowy kubaturowej;
- 5) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego;
- 6) obowiązuje zakaz przegrodzeń dzielących optycznie zespoły zabytkowe;
- 7) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń z elementów prefabrykowanych – betonowych;
- 8) obowiązuje zakaz umieszczania reklam lub tablic reklamowych i banerów;

- 9) elementy zagospodarowania terenu winny uwzględniać charakter miejsca i ich lokalizacji oraz zabytkowe wartości otoczenia;
- 10) należy dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych obiektów i obszarów położonych w strefie; w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszarów położonych w strefie;
- 11) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować podziemnymi;
- 12) nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji przestrzennych oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z zabytkowym charakterem założeń.

3. Dla terenów zabytkowych cmentarzy obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w przypadku cmentarzy użytkowanych, należy zachować ich dotychczasową funkcję;
- 2) cmentarze nie użytkowane należy zachować jako tereny zielone;
- 3) należy zachować i konserwować elementy historycznych układów przestrzennych cmentarzy, w tym historyczne ogrodzenia, bramy, nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń;
- 4) mogiły i nagrobki o wartościach zabytkowych należy zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria;
- 5) w przypadku historycznych cmentarzy użytkowanych, 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;
- 6) ze względu na ochronę zabytkowego otoczenia cmentarzy należy wykluczyć lokalizację nowej zabudowy.

§ 12. Uwzględnia się obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków, zgodnie z § 11 niniejszej uchwały. Dla obiektów i zespołów obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej;
- 2) należy dążyć do pełnej rewaloryzacji zabytków. Rygory te obowiązują niezależnie od położenia budowli czy innego wpisanego do rejestru zabytków obiektu w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej;
- 3) wszelkie działania podejmowane przy zabytkach, zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.

§ 13. 1. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla historycznego siedliska, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, niezależnie od ustaleń działu II, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować historyczną linię zabudowy;
- 2) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych;
- 3) 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 istniejących obiektów – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych);
- 4) nowa i przebudowywana 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;

- 5) nowa zabudowa o wysokości maksymalnie 9,0 metrów (nie dotyczy obiektów historycznych i innych istniejących w dniu wejścia w życie uchwały), które posiadają inną wysokość;
- 6) w nowej lub przebudowywanej zabudowie stosować dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia 38°-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 7) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;
- 8) należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków;
- 9) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie;
- 10) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formą, materiałem i wysokością ogrodzeń nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń;
- 11) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
- 12) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 13) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 14) zabrania się umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy; dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 15) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 16) zakaz stawiania wolnostojących silosów (dopuszczalne obudowane, w budynkach).

§ 14. 1. Ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczoną jak na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, niezależnie od ustaleń działu II, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) staranne wpisanie nowej zabudowy w krajobraz kulturowy oraz jej realizacja w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach; obowiązuje zabudowa niewysoka ze stromymi dachami dwuspadowymi o symetrycznych połączeniach, krytymi dachówką w kolorze ceglastym matowym lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym matowym lub brązowym;
- 2) stosowanie w elewacjach tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 3) zachowanie i wyeksponowanie historycznego układu przestrzennego (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególnych elementów tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę, małą architekturę i zieleni);
- 4) podjęcie działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych;
- 5) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 6) zakaz stosowania tworzyw sztucznych oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych (np. siding);
- 7) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 8) zakaz stawiania silosów o wys. przekraczającej 7,0m.

§ 15.1. Na całym obszarze objętym planem, z uwagi na domniemanie zawartości reliktyw archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu.

2. Na obszarze tym wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16.1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu jako obszar AZP 76-29:

- 1) stanowisko nr 1/53 ślad osadnictwa kultury łużyckiej;
- 2) stanowisko nr 2/54 ślad osadnictwa z okresu neolitu.

2. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje wyłączenie spod zalesienia obszaru stanowisk.

§ 17.1. Ustala się ochronę konserwatorską obszarów i obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, według wykazu:

- 1) Układ ruralistyczny wsi;
- 2) Cmentarz katolicki – ok. 1870;
- 3) Cmentarz parafialny poewangelicki - XIV, XIX wiek;
- 4) Dom mieszkalny- ul. Cicha 7 -ok. 1915;
- 5) Dom mieszkalny- ul. Zacisze - 1895;
- 6) Stodoła- ul. Zacisze - XIX/XXwiek;
- 7) Dom mieszkalny dawniej Szkoła, ul. Parkowa 7/1 -7/3 -ok. 1900;
- 8) Dom mieszkalny, ul. Cicha 3.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1, obowiązuje:

- 1) zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, w tym rodzaju, typu i koloru pokrycia dachowego oraz kolorystyki elewacji;
- 2) utrzymanie, a w zniszczonych fragmentach odtworzenie historycznego detalu architektonicznego;
- 3) zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, ewentualne zmiany w tym zakresie dostosować do charakteru budynku;
- 4) utrzymanie lub odtworzenie oryginalnej stolarki, ślusarki okien i drzwi.

3. Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

4. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) przebicie nowych otworów po zharmonizowaniu ich z historyczną elewacją budynku;
- 2) rozbudowę obiektu pod warunkiem, że po rozbudowie budynek będzie tworzył spójną kompozycję z istniejącą częścią.

5. Dla obszarów o których mowa w ust. 1 obowiązują:

- 1) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów okiennych i drzwiowych, materiału oraz nawiązanie do historycznej zabudowy miejscowości;

- 2) historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa matowa w kolorze ceglonym), a w obiektach historycznych, które posiadały pokrycie inne niż ceramiczne – pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 3) forma, materiał i wysokość ogrodzenia nawiązująca do lokalnych historycznych ogrodzeń;
- 4) kolorystyka uwzględniająca walory estetyczne otoczenia oraz rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi;
- 5) kształtowanie elewacji nawiązujące do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; dachy strome, symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°.

Rozdział 5.

Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

^

§ 18. 1. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie działki, zbiorników nad i podziemnych, do kanalizacji deszczowej lub do wód;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 6) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw płynnych i gazowych oraz paliw stałych o niskim zasilaniu lub stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

2. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) do czasu wybudowania sieci wodociągowej, indywidualne ujęcia wody;
- 2) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) lokalizowanie indywidualnych zbiorników na gaz płynny;
- 4) przyłączenie do sieci telekomunikacyjnych;
- 5) skablowanie energetycznych linii napowietrznych;
- 6) lokalne oczyszczalnie ścieków.

3. Na obszarze objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

- 1) lokalizacja garaży i miejsc postojowych na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
- 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej oraz terenie obsługi produkcji rolnej, minimum dwa miejsca postojowe na każdej działce wliczając w to garaż;
- 3) dla obiektów usługowych i produkcyjnych:
 - a) obiekty handlowe i gastronomiczne – dwa stanowiska na 100m² powierzchni użytkowej,
 - b) obiekty produkcyjne, składy magazyny: minimum dwa stanowiska na 200m² powierzchni użytkowej,
 - c) inne obiekty usługowe – minimum dwa stanowiska na 500m² powierzchni użytkowej.

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

^

Rozdział 6.

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej

^

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej i istniejąca zabudowa zagrodowa;
- 2) uzupełniające: usługi nieuciążliwe, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub nie więcej niż 40% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym, zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe oraz usługowe;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) budynki w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) wysokość budynku nie większa niż 12,0m;
- 3) dla terenów położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej oraz w obszarze wpisanym do ewidencji zabytków, wysokość budynku nie większa niż 9,0m;
- 4) zakaz stosowania:
 - a) dachów asymetrycznych,
 - b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - c) sidingu;
- 5) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°;
- 6) dla terenów położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej oraz w obszarze wpisanym do ewidencji zabytków, dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45° oraz pokrycie dachówką w kolorze ceglastym matowym.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) na działce budowlanej jeden budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0m² i wysokości nie większej niż 6,0m;
- 3) budynek inwentarski o powierzchni zabudowy nie większej niż 250,0m² z dachem dwuspadowym, jednospadowym lub płaskim;
- 4) dachy dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie, dla budynków, o których mowa w pkt 2.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- 1) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 10MN, 11MN, 16MN intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,4;
- 2) dla terenów 8MN, 9MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,63;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;

5) minimalna powierzchnia nowej działki mieszkaniowej 1000m², w zabudowie bliźniaczej 1600m², po 800m² dla każdego z segmentów;

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) dla działki w zabudowie wolno stojącej:

- a) powierzchnia działki (dla jednego budynku) nie mniejsza niż 1000m²,
- b) szerokość frontu działki (dla jednego budynku) nie mniejsza niż 21,0 m;

2) dla działki w zabudowie bliźniaczej:

- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1600m², po 800m² dla każdego z segmentów,
- b) szerokość frontu działki (dla każdego z segmentów) nie mniejsza niż 16,0m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

Rozdział 7.

Ustalenia dla terenów usług i przemysłu

^

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN/U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) budynek w zabudowie wolnostojącej;
- 2) wysokość budynku nie większa niż 9,0m;
- 3) zakaz stosowania:
 - a) dachów asymetrycznych,
 - b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - c) sidingu;
- 4) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, pokrycie dachówką w kolorze ceglonym matowym.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej jeden budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0m² i wysokości nie większej niż 6,0m;
- 2) dla budynku gospodarczego lub garażowego dach jak dla budynku mieszkalnego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,35;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500m²;

- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 35,0m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się przeznaczenie - tereny usług;

2. Na terenie 1U w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz nowej zabudowy kubaturowej.

3. Na terenie 1U w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 90,0m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10,0m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UP, 2UP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny usług publicznych;
- 2) uzupełniające dla terenu 2UP: mieszkania zlokalizowane na piętrze budynku.

2. Na terenach 1UP i 2UP w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz nowej zabudowy kubaturowej (budynków).

3. Na terenie 1UP w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 8000m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 40,0m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

4. Na terenie 2UP w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1600m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 24,0m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/P** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny aktywności gospodarczej;
- 2) uzupełniające: usługi publiczne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość budynku nie większa niż 10,0m;
- 2) wysokość hal magazynowych i innych obiektów towarzyszących nie większa niż 12,0m;
- 3) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci nie większym niż 45°;
- 4) pas zieleni od strony terenów zabudowy mieszkaniowej o szerokości minimum 5,0metrów;
- 5) obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,5;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;
- 4) minimalna powierzchnia nowej działki 5000m².

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości min. 8m, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4,0m od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 5000m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 40,0m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

Rozdział 8.

Ustalenia dla terenów obsługi produkcji rolnej, terenów rolniczych, zieleni i cmentarzy

^

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RU** ustala się przeznaczenie: tereny obsługi produkcji rolnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość budynku nie większa niż 9,0m;
- 2) dach symetryczny dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się budynek gospodarczy, magazynowy, wolnostojący o powierzchni zabudowy nie większej niż 200,0m² i wysokości nie większej niż 9,0m.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,5;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 5000m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 40,0m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R** ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz budowy budynków; dopuszcza się: stawy, inwestycje z zakresu łączności publicznej i sieci uzbrojenia oraz drogi do obsługi terenów rolniczych.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6R** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) uzupełniające: zabudowa zagrodowa;

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość budynku nie większa niż 9,0m;
- 2) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, krytym dachówką w kolorze ceglastym matowym lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym matowym lub brązowym.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się budynek gospodarczy, magazynowy, wolnostojący o powierzchni zabudowy nie większej niż 100,0m² i wysokości nie większej niż 9,0m.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,2;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zieleni;
- 2) uzupełniające: terenowe urządzenia sportowe, wiata.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,1;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;
- 4) zakaz budowy budynków.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) minimalna powierzchnia działki 25,0m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 5,0m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZC, 2ZC** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny cmentarza;
- 2) uzupełniające: dla terenu 2ZC położonego poza strefą konserwatorską: usługi związane z obsługą cmentarza.

2. Na terenie 1ZC i w części terenu 2ZC położonej w strefie konserwatorskiej, obowiązuje zakaz zabudowy.

3. Na pozostałym terenie 2ZC w części położonej poza strefą konserwatorską, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość budynku nie większa niż 6,0m;

2) zakaz stosowania:

- a) dachów asymetrycznych,
- b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
- c) sidingu;

3) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45° ;

4) pokrycie dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglonym lub brązowym.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,05;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 5% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni działki.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) minimalna powierzchnia działki $25,0\text{m}^2$;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 5,0m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115° .

Rozdział 9.

Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej i komunikacji

^

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1E**, **2E** ustala się przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość obiektów budowlanych nie więcej niż 8,0m.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,9;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) minimalna powierzchnia działki $25,0\text{m}^2$;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 5,0m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115° .

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-S** ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy ekspresowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: min. 40,0m, jak na rysunku planu.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-GP** ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyśpieszonego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: min. 25,0m, jak na rysunku planu.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-L** ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: min. 8,0m, jak na rysunku planu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
- 4) lokalizowanie sieci kanalizacyjnej w pasie jezdnym.

4. Teren, o którym mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D** ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu, min. 5,0m,

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
- 4) lokalizowanie sieci kanalizacyjnej w pasie jezdnym;
- 5) ulicę jednoprzestrzenną.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19 KDW, 20KDW** ustala się przeznaczenie tereny dróg wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu, min. 4,0m,

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi i ulicę jednoprzestrzenną.

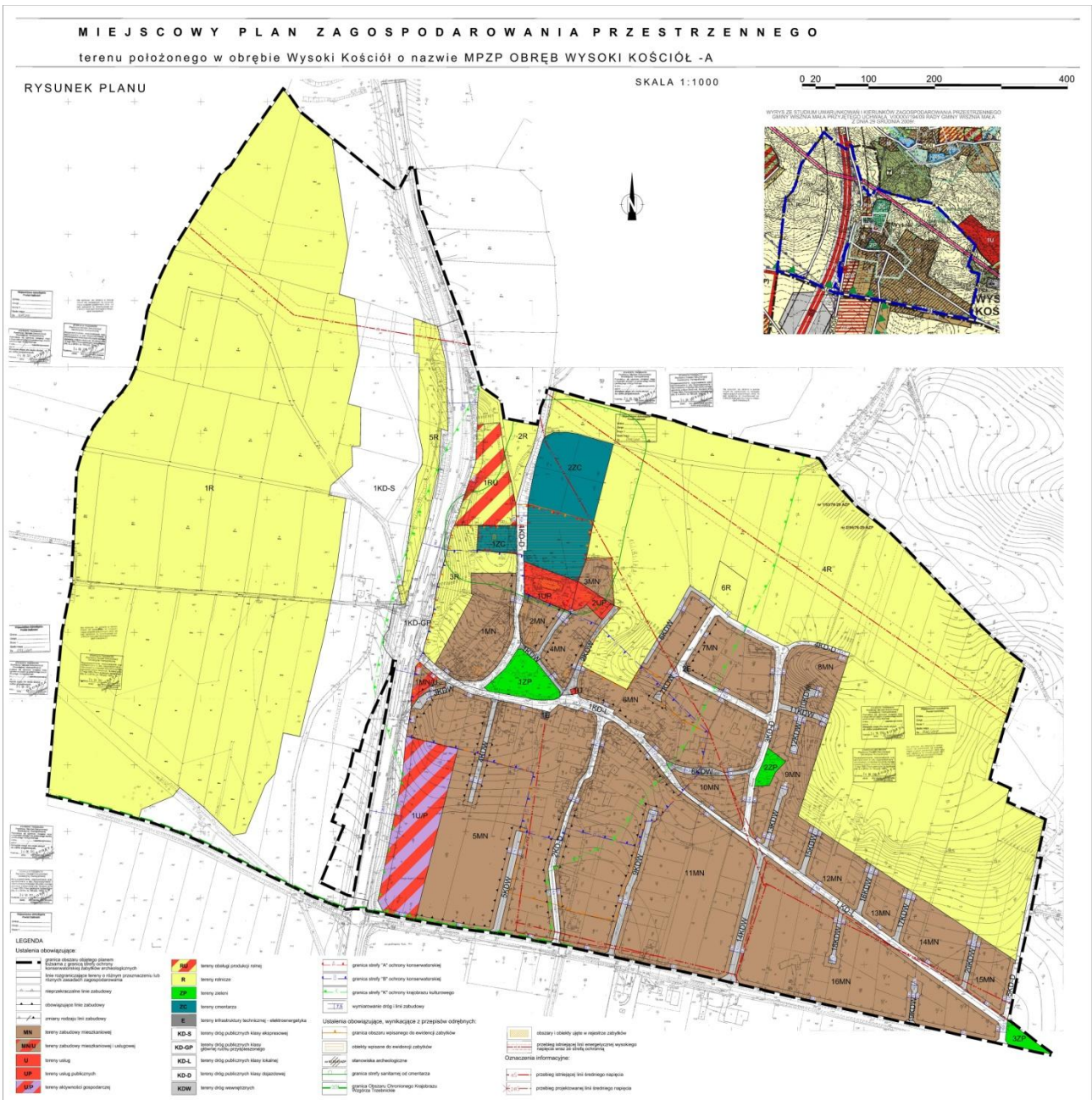
DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wisznia Mała.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
M. Ottenbreit

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/XXXIX/343/14
 Rady Gminy Wisznia Mała
 z dnia 22 stycznia 2014 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/XXXIX/343/14
Rady Gminy Wisznia Mała
z dnia 22 stycznia 2014 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Wysoki Kościół o nazwie MPZP OBREB WYSOKI KOŚCIÓŁ- A

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Wisznia Mała rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się częściowo uwagi złożonej przez panią Gabrielę Piasecką, data wpływu 04.10.2013r. w zakresie korekty linii zabudowy na całym obszarze objętym ochroną konserwatorską strefy B oraz obszarze wpisanym do ewidencji zabytków oraz w zakresie zmiany powierzchni nowej działki.

UZASADNIENIE:

Powierzchnia nowej działki dla zabudowy mieszkaniowej jest ustalona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Wisznia Mała na 1000m², wobec powyższego zmiana wielkości działki na mniejszą byłaby niezgodna z zapisami Studium. W zakresie linii zabudowy plan uzyskał uzgodnienie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków bez zastrzeżeń - także w zakresie linii zabudowy. Zapisy zawarte w części ogólnej uchwały pozwalają na realizację budynków w obrysie budynków istniejących oraz zachowanie istniejących budynków niezależnie od wyznaczonych linii zabudowy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI/XXXIX/343/14
Rady Gminy Wisznia Mała
z dnia 22 stycznia 2014 r.

Rozstrzygnięcie

**o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w obrębie Wysoki Kościół o nazwie**

MPZP OBREB WYSOKI KOŚCIÓŁ- A

**inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Wisznia Mała rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację należących do zadań własnych gminy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg gminnych oraz urządzania terenów zieleni.

§ 2. 1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

- 1) środki własne gminy,
- 2) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
- 3) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- 4) kredyt bankowy,

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Wisznia Mała.