

**UCHWAŁA NR XXIII/137/2012
RADY MIASTA I GMINY W WIĄZOWIE
Z DNIA 29 LUTEGO 2012 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla miejscowości Stary Wiązów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319) oraz na podstawie uchwały Rady Miasta i Gminy w Wiązowie nr XXVI/204/08 z 9 grudnia 2008 roku Rady Miasta i Gminy w Wiązowie po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/219/08 z dnia 30 grudnia 2008 r. uchwała, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla **miejscowości Stary Wiązów**.
2. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:
 - 1) Rysunek planu w skali 1:2000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Miasta i Gminy Wiązów,
 - 2) Rysunek planu w skali 1:5000, dla terenów zainwestowanych, będący załącznikiem nr 2 do uchwały Rady Miasta i Gminy Wiązów,
 - 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,
 - 4) Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały,

§ 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa § 1 niniejszej uchwały,
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 i 1: 5000, będące załącznikami graficznymi nr 1 i nr 2 do uchwały Rady Miasta i Gminy Wiązów.
 - 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
 - 4) **terenie**– należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
 - 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest

- dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
 - 7) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
 - 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przez frontową ścianę budynku. Linię tą przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszenia, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych,
 - 9) **nieuciążliwych usługach lokalnych**- należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z odrębnymi przepisami nie przekracza swym zasięgiem granic własnego terenu,
 - 10) **usługach komercyjnych**- należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania- zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedzkich,
 - 11) **usługach publicznych**- należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane z udziałem jakichkolwiek funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym,
2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

§ 3

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) symbole określające funkcje terenów,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
 - 5) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
 - 6) granica strefy „W” ochrony zabytków archeologicznych,
 - 7) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
 - 8) granica zalewu wodą Q1%,
 - 9) obiekty wpisane do rejestru i do ewidencji zabytków oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską,
 - 10) istniejące i projektowane napowietrzne linie energetyczne średniego i wysokiego napięcia wraz z granicami terenów, w obrębie których obowiązują ograniczenia w ich użytkowaniu,
2. Ustaleniami planu są również oznaczenia układu komunikacyjnego dróg i ulic oraz inne elementy rysunku planu, służące realizacji ustaleń niniejszej uchwały.
3. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.
 - 1) proponowany układ działek,

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:
 - 1) Ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
 - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
 - b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - c) zachowanie wolnego od zabudowy obszaru terenów rolnych i zieleni,
 - d) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
 - 2) Dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
 - a) zieleń o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) znaki reklamowe i informacyjne,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) ogrodzenia.
 - 3) Zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
 - a) grodzienia nieruchomości przylegających do cieków i rowów oznaczonych symbolem WS, w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii brzegu,
 - b) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń frontowych z prefabrykatów żelbetowych.
 - 4) Dopuszcza się scalanie i wtórne podziały działek przy zachowaniu minimalnych powierzchni działek określonych w par.13,
 - 5) Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:
 - 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami: MN, zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczonej na rysunku planu symbolami: MNU, zabudowy wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami: MW oraz zabudowy wielorodzinnej z usługami oznaczonej na rysunku planu symbolami: MU wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
 - 2) Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,

- 3) Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny
 - 4) Na całym obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu.
 - 5) Wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonych na rysunku planu symbolami: MN, zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczonej na rysunku planu symbolami: MNU, zabudowy wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami: MW oraz zabudowy wielorodzinnej z usługami oznaczonej na rysunku planu symbolami: MU.
2. Ponadto na terenie opracowania planu obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Całość obszaru opracowania planu znajduje się w granicach strefy ochronnej pośredniej ujęcia wody dla Wrocławia, dla której obowiązują wymagania decyzji Urzędu Wojewódzkiego nr RLS.gw.I.053/17/74 z dnia 31.03.1974 r. Wszelkie przedsięwzięcia na tym terenie powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Na w/w obszarze planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
 - 2) Część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach strefy zalewu powodziowego wody Q1%, dla której określa się następujące wymogi:
 - a) zabrania się gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych i innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,
 - b) zabrania się sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk,
 - c) zabrania się zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód oraz brzegu,
 - d) zabrania się wznoszenia obiektów budowlanych,
 - 3) Część obszaru opracowania planu położona jest w granicach zalewu powodziowego z lipca 1997 roku.

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Określa się **strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej**. Strefa „A” ochrony konserwatorskiej obejmuje obszar historyczne siedlisko wsi wraz zespołem kościelnym.
2. W strefie „A” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) prymat zachowania wartości zabytkowych zespołu ruralistycznego i poszczególnych jego elementów zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną,
 - 2) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
 - 3) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. zachowany stary układ dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje wnętrz

- urbanistycznych, kompozycję zwartej, jednolitej zabudowy oraz kompozycję zieleni; zachować historyczne nasadzenia przydrożne,
- 4) należy dostosować obecną lub projektowaną 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, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obszaru i poszczególnych obiektów,
 - 5) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - 6) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
 - 7) na terenie istniejącego historycznego zainwestowania wzdłuż głównych ulic wsi (czworoboczne układy poszczególnych gospodarstw kmiecych) - lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy, wymagane jest przy tym dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki, z użyciem tradycyjnych, historycznych lokalnych materiałów; obowiązuje nawiązanie do cech historycznej zabudowy miejscowości; nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
 - 8) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu- po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - 9) ustala się symetryczne dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 38° - 45°,
 - 10) ustala się wymóg stosowania dachówki ceramicznej lub cementowej o płaskim profilu, matowej w kolorze ceglastym; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - 11) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
 - 12) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
 - 13) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - 14) forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do istniejących historycznych ogrodzeń wsi Stary Wiązów,
 - 15) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - 16) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy jest zabronione; dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
 - 17) zielenń wysoka podlega ochronie (w tym aleja lipowa wzdłuż głównej drogi we wsi),
 - 18) elementy dysharmonizujące winny być usunięte lub poddane przebudowie z dostosowaniem bryły, formy architektonicznej do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej wsi, z użyciem tradycyjnych, historycznych, lokalnych materiałów budowlanych,
 - 19) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych,
 - 20) zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórzki zagrodowych; dopuszcza się budowę silosów na tym terenie jako wbudowane w obiekty gospodarcze, w formie obudowanej, w miejscu nieistniejących obiektów historycznych lub na zapleczach posesji,
 - 21) istniejące napowietrzne linie energetyczne winny zostać docelowo usunięte; linie energetyczne i telekomunikacyjne prowadzić jako kablowe,
 - 22) wszelkie zamierzenia i działania (w tym wszelkie zmiany form własności, funkcji,

- podziałów nieruchomości, przebudowy, rozbudowy i remonty, zagospodarowania terenu, wznoszenie nowych obiektów, prace rewaloryzacyjne, badania archeologiczno-architektoniczne i stratygraficzne) na obszarze strefy "A" należy konsultować i uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.
- 23) dodatkowo dla zespołu kościelnego (wraz z cmentarzem otoczonym kamiennym murem z bramą i 4 kaplicami Bożego Ciała, z kamienną rzeźbą św. Jana Nepomucena, drewnianym Krucyfiksem oraz pomnikiem poległych w I wojnie światowej) położonego na wzniesieniu i stanowiącego główny element układu przestrzennego wsi i dominantę wysokościową, obowiązują wymogi:
- a) utrzymywać i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego oraz poszczególne elementy tego układu, w tym budynek kościoła, historyczne ogrodzenie, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,
 - b) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, na terenie zespołu obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych,
 - c) na terenie dawnego cmentarza obowiązuje zakaz wprowadzania nowych pochówków, obszar ten winien pozostać terenem zielonym,
 - d) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich i uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.
3. Określa się **strefę "K" ochrony krajobrazu kulturowego** otaczającą wieś od południa, zachodu (linia kolejowa) i północy (obszar pomiędzy wsią a miastem);
4. W strefie „K” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni,
 - 2) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
 - 3) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, bryły, formy, materiału oraz nawiązywać do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej,
 - 4) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje duże wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu,
 - 5) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym i 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 urbanistycznym,
 - 6) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - 7) zakaz umieszczenia reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze,
 - 8) wszelkie działania inwestycyjne polegające na wznoszeniu nowych obiektów kubaturowych oraz przebudowie i zmianie wyglądu istniejących obiektów należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.
5. Określa się **strefę ścisłej ochrony archeologicznej „W”**. Strefa „W” zostaje określona dla całego zespołu kościelnego.
6. W strefie „W” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- 1) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych (w uzasadnionych przypadkach wyprzedzających) przez uprawnionego archeologa, historyka architektury i odpowiednie zespoły badawcze na koszt Inwestora, za pozwoleniem konserwatorskim na prace archeologiczne i wykopaliskowe. Pozwolenie należy uzyskać przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagających pozwolenia na

- budowę- przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.
- 2) Dla planowanej zabudowy uzupełniającej obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologiczno-architektonicznych. Ratownicze badania archeologiczne pozwolą określić pierwotne linie zabudowy, historyczne podziały działek, szerokość zabudowy historycznej, która winna znaleźć odzwierciedlenie w projektowanych elewacjach budynków. Należy liczyć się także z koniecznością zachowania w nowej zabudowie czy zagospodarowaniu terenu wartościowych reliktyw historycznej zabudowy (piwnic, murów) i ekspozycji w nawierzchni zarysów dawnej zabudowy, wjazdów, bram itp.
 - 3) Nakazuje się odtworzenie historycznej zabudowy uzupełniającej zgodnie z przekazami ikonograficznymi oraz wynikami badań archeologiczno- architektonicznych.
7. Określa się **strefę „OW” obserwacji archeologicznej** dla wsi Stary Wiązów, posiadającej metrykę średniowieczną, gdzie stwierdzono występowanie reliktyw archeologicznych, dla której obowiązują właściwe przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków.
8. Określa się dla obszaru objętego planem **objekty o wartościach zabytkowych ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków** oznaczone na rysunku planu. Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany. Spis tworzą następujące obiekty i obowiązują dla nich następujące wymogi konserwatorskie:
9. Obiekty wpisane do rejestru zabytków:

Lp	Miejscowość	Obiekt	Wiek	Numer rejestru	Data wpisu
1	Stary Wiązów	Kościół filialny p.w. św. Floriana	-	1619	08041996r.

10. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków określa się następujące wymogi:
- 1) Obiekty, zespoły i założenia wpisane do rejestru zabytków objęte są rygorami ochrony konserwatorskiej wynikającymi z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r., nr 162, poz. 1568 ze zm.).
 - 2) Odnośnie obiektów zabytkowych obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej.
 - 3) Należy dążyć do pełnej rewitalizacji zabytków.
 - 4) Wszelkie działania podejmowane przy zabytkach wymagają pisemnego pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
11. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

1.	STARY WIĄZÓW	Obiekt	Adres	Wiek	Nr rej.	Karta
a.	Stary Wiązów	Kościół fil. św. Floriana		2 poł. XV, 1706, 1712-21, XIX	1619 z 8.04.66	Biała Zielona
b.	Stary Wiązów	Cmentarz kat.		2 poł. XV, p. XVIII		Karta
c.	Stary Wiązów	Mur cmentarny z bramą i 4 kaplicami Bożego Ciała		k.XIX		
2.	STARY WIĄZÓW	Dom mieszk.	Nr 4	ok. 1890		
a.	Stary Wiązów	Brama wjazdowa	Nr 4	ok. 1890		
3.	STARY WIĄZÓW	Dom rniezsk,	Nr 20	ok. 1870		

4.	STARY WIĄZÓW	Zespół mieszk.-gosp., d. kuźnia	Nr 22	ok. 1900		
5.	STARY WIĄZÓW	Stodoła	Nr 24/25	ok. 1900		
6.	STARY WIĄZÓW	Dom mieszk.	Nr 25	ok. 1870		
7.	STARY WIĄZÓW	Zespół mieszk.-				
a.	Stary Wiązów	Dom mieszk.-gosp.	Nr 26	ok. 1890, ok. 1900		
b.	Stary Wiązów	Dom mieszk.	Nr 27	ok. 1890		
c.	Stary Wiązów	Stodoła	Nr 26/27	XIXIXX		
d.	Stary Wiązów	Mur z bramą i furtą		XIXIXX		
8.	STARY WIĄZÓW	Dom mieszk.	Nr 28	ok. 1890		
9.	STARY WIĄZÓW	Dom mieszk.	Nr 38	ok. 1890		
a.	Stary Wiązów	Bud. mieszk.-gosp.	Nr 38	ok. 1890		
10.	STARY WIĄZÓW	Dom mieszk.	Nr 43	ok. 1890, ok. 1910		
11.	STARY WIĄZÓW	Dom mieszk.	Nr 48	ok. 1910		
12.	STARY WIĄZÓW	Dom mieszk.	Nr 49	ok. 1910		
13.	STARY WIĄZÓW	Dom mieszk.	Nr 51	1880-90		
14.	STARY WIĄZÓW	Dom mieszk.	Nr 52	ok. 1890		
15.	STARY WIĄZÓW	Dom mieszk.	Nr 54	ok. 1910		
16.	STARY WIĄZÓW	Dom mieszk.	Nr 60	ok. 1910		
17.	STARY WIĄZÓW	Dom mieszk.	Nr 65	ok. 1915		
a.	Stary Wiązów	Stodoła	Nr 65	p.XX		
b.	Stary Wiązów	Obora	Nr 65	p.XX		
18.	STARY WIĄZÓW	Dom mieszk.	Nr 66	ok. 1900		
19.	STARY WIĄZÓW	Dom mieszk.	Nr 69	ok. 1890		
20.	STARY WIĄZÓW	Dom mieszk.	Nr 70	ok. 1870		
21.	STARY WIĄZÓW	Szkoła	Nr 72	ok. 1880		
22.	STARY WIĄZÓW	Dom Ludowy, ob.mieszk.	Nr 75	XIX, XX		
23.	STARY WIĄZÓW	Remiza strażacka	obok nr 82	ok. 1910		

12. Gminną ewidencją zabytków w zakresie ochrony konserwatorskiej objęte zostają zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu. Dla obiektów wymienionych w ewidencji zabytków, znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz poza strefą, obowiązują następujące wymogi:

- 1) dostosować obecną lub projektowaną funkcję do wartości obiektu,
- 2) zachować lub odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego oraz kolorystykę elewacji,
- 3) utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- 4) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; ewentualne zmiany w tym zakresie dostosować do charakteru budynku,
- 5) utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- 6) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów,
- 7) wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji w/w obiektów należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

13. Określa się **stanowiska archeologiczne**, dla których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) w obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem planu chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających inwestycję ratowniczych badań archeologicznych,
 - 2) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych) należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, przez uprawnionego archeologa,
 - 3) zakazuje się zalesiania obszarów stanowisk archeologicznych,
 - 4) zasób ewidencji i rejestru stanowisk archeologicznych podlega sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji.
 - 5) wykaz stanowisk archeologicznych:
 - 1/67/86-30 AZP: ślad osadnictwa- łużycka- ?, cmentarzysko ciałopalne- przeworska- późny okres rzymski, osada- późne średn.- późne średn.
 - 3/68/86-30 AZP: ślad osadnictwa- ?- neolit,
 - 4/69/86-30 AZP: punkt osadnictwa- ?- pradzieje, osada późnośredn.- XIV- XVw.
 - 5/70/86-30 AZP: osada- ?- pradzieje,
 - 6/71/86-30 AZP: ślad osadnictwa- łużycka- ?, osada- przeworska- faza D, punkt osadnictwa- wczesne średn.- wczesne średn.
 - 7/72/86-30 AZP: ślad osadnictwa- ?- epoka kamienna, osada- przeworska- późny okres rzymski, punkt osadniczy- wczesnośredn.- - wczesnośredn.,
 - 8/73/86-30 AZP: ślad osadnictwa- ?- pradzieje, osada- późnośredn. i nowożytny, późnośredn. i nowożytny,
 - 9/74/86-30 AZP: ślad osadnictwa- łużycka- ?, osada- przeworska- faza D, punkt osadniczy- wczesnośredn.- - wczesnośredn.,
 - 10/75/86-30 AZP: osada- przeworska- faza D, punkt osadniczy- wczesnośredn.- - wczesnośredn.,
 - 11/76/86-30 AZP: ślad osadnictwa- ?- neolit, ślad osadnictwa- przeworska- ?, punkt osadniczy- ?- pradzieje, osada- wczesnośredn.- - wczesnośredn.,
 - 12/77/86-30 AZP: osada- łużycka- ?, osada- przeworska- faza D, punkt osadniczy- XI-XV w.
14. Dla pozostałych terenów położonych w obszarze opracowania miejscowego planu, ze względu na zapewnienie właściwej ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, należy uwzględnić następujące uwarunkowania:
- 1) dla terenów położonych w sąsiedztwie stref ochrony konserwatorskiej czy obiektów ujętych w ewidencji zabytków wsi Stary Wiązów należy przewidzieć funkcje oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy uwzględniające wartości zabytkowe otoczenia oraz walory widokowe panoramy wsi. o Nowa zabudowa, przebudowa istniejących budynków powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy wsi oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów o tradycyjnych, historycznych lokalnych formach; należy stosować zabudowę jednokondygnacyjną z dachem dwuspadowym
 - 2) formom i pokryciem nawiązać do cech historycznej zabudowy wsi Stary Wiązów.
 - 3) nową zabudowę należy lokalizować w logicznym rozwinięciu przy istniejącej i projektowanej siatce dróg.
 - 4) zachować nasadzenia przy drogach wychodzących z wsi - w kierunku na wieś Zborowice i na wieś Kowalów.
 - 5) zaznaczono punkty widokowe: z Winnej Góry i z drogi do Zborowic; wobec tego ewentualne zagospodarowanie terenu (m.in. nowa zabudowa) musi uwzględniać ekspozycję historycznego zespołu i panoramę wsi z dominantą kościoła.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
 - 1) tereny dróg klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ,
 - 2) tereny dróg klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL,
 - 3) tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,
 - 4) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPI,
 - 5) tereny dróg pokolejowych, publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KD
 - 6) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:
 - 1) w pasie dróg, o których mowa w ust.1 określa się, za zgodą zarządcy drogi, możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych,
 - 2) na terenach usług sportu US dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, elementów reklamowych i informacyjnych oraz zieleni.

§ 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych, dla których nie określono by zasad ochrony w niniejszej uchwale,
2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

Na obszarze objętym nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg dróg klas:
 - 1) głównych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDZ,
 - 2) lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDL,
 - 3) dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDD,
 - 4) tereny dróg pokolejowych, publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KD
2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) 1 miejsce na mieszkanie
 - 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji przemysłowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 4) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usług sportu, zdrowia lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią (linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia napowietrzne lub kablowe

oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem trafostacji oraz znajdować się w liniach rozgraniczających dróg i ulic lub innych przestrzeni publicznych za zgodą zarządcy drogi. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic.

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

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy w liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy drogi oraz na terenach nie przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- 2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej**:
 - a) realizacja systemem grawitacyjno-tłocznym (przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy drogi),
 - b) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
 - c) określa się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w zabudowie mieszkalnej, produkcyjnej i usługowej dla terenów przewidzianych do skanalizowania,
- 3) w zakresie **kanalizacji deszczowej**- sieci prowadzone w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy dróg, odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy),
 - a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
 - b) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – ewentualna budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o obowiązujące branżowe przepisy szczególne, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego, sieci prowadzone będą w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy dróg, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo:
 - a) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci,
 - b) przyłączanie nowych obiektów do sieci rozdzielczej odbywać się będzie w oparciu o warunki określone przez operatora sieci,
 - c) do czasu realizacji sieci rozdzielczej dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny.
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię** –zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci niskiego i średniego napięcia:
 - a) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić należy wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnie dostępnych, dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się odstępstwo od ww. zasady w uzgodnieniu z właścicielem terenu i zarządcą sieci.
 - b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno- kablowych,

- c) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, projektowanych stacji transformatorowych określonych na rysunku planu symbolem E lub z projektowanych sieci odbywać się będzie na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- d) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
- e) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy – w liniach rozgraniczających dróg i ulic za zgodą zarządcy drogi oraz poza pasem drogowym,
- f) określa się przebieg trasy linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz ze strefą, w obrębie której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów określone w przepisach odrębnych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- g) sieci średniego napięcia w strefach zabudowy mieszkaniowej postuluje się realizować jako skablowane,
- h) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych,
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami**– stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów.
 - a) Wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
 - o komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
 - o innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.
- 7) w zakresie **telekomunikacji**- obsługa poprzez istniejące sieci telekomunikacyjne na warunkach określonych przez właściciela sieci, w liniach rozgraniczających drogi,

§ 12.

Sposoby i terminy tymczasowego urządzenia i użytkowania terenów:

Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 13.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Granice nowych podziałów geodezyjnych, ustala się z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy):

1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN,	= 20m,
2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU,	= 24m,
3) w zabudowie oznaczonej symbolem U,	= 24m,
4) w zabudowie oznaczonej symbolem PU,	= 30m,
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN	= 1000 m ² ,
2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU	= 1200 m ²
3) w zabudowie oznaczonej symbolem U	= 1500 m ²
4) w zabudowie oznaczonej symbolem PU	= 3000 m ²
3. Minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – 60 stopni.

Rozdział III

Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w granicach ich linii rozgraniczających

§ 14.

MN/1-MN/13 – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, szeregowa lub bliźniacza,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolnostojących,
 - b) zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej,
 - c) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
 - e) dróg wewnętrznych stanowiących uzupełnienie układu komunikacyjnego,

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,
- 2) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu, przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,
- 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 38- 45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
- 5) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
- 6) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 10m od linii rozgraniczających drogi klasy Z,
 - b) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - c) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
 - d) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
 - e) 3m od granicy cieków wodnych,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 40% powierzchni działki, dla istniejących podziałów dopuszcza się 40%,
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 60% powierzchni działki,
- 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
- 11) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - 1) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,

- 12) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 13) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 1000 m²,

§ 15.

MNU/1- MNU/4– przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług:

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami lokalnymi, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących, funkcje mogą być realizowane jako tylko mieszkaniowe lub tylko usługowe,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
 - c) dróg wewnętrznych stanowiących uzupełnienie układu komunikacyjnego,
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,
 - 2) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
 - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,
 - 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 38- 45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
 - 5) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
 - 6) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 10m od linii rozgraniczających drogi klasy Z,
 - b) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - c) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
 - d) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KD PJ,
 - e) 3m od granicy cieków wodnych,
 - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki,
 - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
 - 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,

- 11) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
- a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
- 12) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 24 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 13) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 1200 m²,

§ 16.

U/1–U/4- przeznaczenie podstawowe – tereny usług,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych,
 - c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów i budynków na cele usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych,
 - 3) wysokość nowej zabudowy liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m,
 - 4) dachy budynków usługowych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 38- 45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów dostosowanych do względów technicznych i technologicznych, poza strefami ochrony konserwatorskiej dopuszcza się dachy jednospadowe,
 - 5) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 10m od linii rozgraniczających drogi klasy Z,
 - b) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 40% powierzchni działki,
 - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 60% powierzchni działki,
 - 8) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
 - 9) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
 - 10) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 24 m,
 - 11) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500 m²,

§ 17.

UK/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów sakralnych,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny obiektów sakralnych,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,

- b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych,
- 3) obowiązują wymogi określone w § 6.

§ 18.

US/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi sportu i rekreacji,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) obiektów usługowych i sanitarnych związanych przeznaczeniem podstawowym,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych terenowych,
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy obiektów usługowych i sanitarnych nie może przekroczyć 2 kondygnacji naziemnej,
 - 2) wysokość budynku usługowego lub sanitarnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
 - 3) dachy budynków dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 30- 50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 10m od linii rozgraniczających drogi klasy Z,
 - b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 20% powierzchni działki,
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - 7) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,

§ 19.

UI/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług innych,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi inne, w tym remizy strażackie i posterunki policji,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) obiektów usługowych i sanitarnych związanych przeznaczeniem podstawowym,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych terenowych,
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy obiektów usługowych i sanitarnych nie może przekroczyć 2 kondygnacji naziemnej,
 - 2) wysokość budynku usługowego lub sanitarnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
 - 3) dachy budynków dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 30- 50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się dachy jednospadowe,

- 4) nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy Z,
 - b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- 7) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,

§ 20.

PU/1-PU/5 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjno- usługowej,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny zabudowy produkcyjno- usługowej,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
 - c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - d) elementów reklamowych i informacyjnych,
 - e) usług komercyjnych,
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób szarmonizowany z lokalnym krajobrazem,
 - 2) dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów i budynków na cele produkcyjne i usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) wysokość przebudowywanych i nowych obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych i magazynowych powinna być dostosowana do wymogów techniczno-technologicznych, lecz nie może być wyższa niż 9 m licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu,
 - 4) maksymalna wysokość budynku usługowego (w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku) nie może być wyższa niż 9 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - 5) dachy obiektów produkcyjnych, produkcyjno- usługowych i magazynowych winny być dostosowane do wymogów technicznych i technologicznych, dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych,
 - 6) dachy budynku usługowego (w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku) dwuspadowe lub wielospadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
 - 7) nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 8m od linii rozgraniczających drogę klasy L,
 - b) 6m od linii rozgraniczających drogę klasy D,
 - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki,
 - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,

- 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
- 11) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
- 12) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 30 m,
- 13) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 3000 m²,

§ 21.

ZL/1- ZL/6- przeznaczenie podstawowe – tereny lasów

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z prowadzoną gospodarką leśną oraz obiektów służących obsłudze turystyki,
 - 2) ustala się obowiązek utrzymania istniejących lasów, zgodnie z planem urządzania lasu,

§ 22.

R/1 - R/19 – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze– uprawy polowe,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
 - b) ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) dróg transportu rolnego,
 - d) urządzeń wodnych i melioracyjnych służących kształtującym i regulującym stosunki wodne,
 - e) na terenie R/17 w ramach działki nr 371 dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej od strony drogi KDD/10 o powierzchni nie większej niż 5000m².
2. W zakresie zasad oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych,

§ 23.

WS/1- WS/18– przeznaczenie podstawowe- tereny wód otwartych, płynących i cieków wodnych,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią śródlądowe wody płynące i ciek,
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych,
 - 2) dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych pod warunkiem nie zaburzania ich prawidłowego funkcjonowania,
 - 3) wprowadza się zakaz grodzenia i obowiązek pozostawienia wolnego 3 m pasa terenu przy ciekach wodnych celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji.
 - 4) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków chroniących je przed zanieczyszczeniem,

§ 24.

E/1- przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń elektroenergetycznych** – stacje transformatorowe na wydzielonych działkach.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe stanowią urządzenia elektroenergetyczne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej,
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) dla nowych stacji transformatorowych określa się ich maksymalną wysokość do 12 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji,
 - 2) docelowa wielkość działek będzie określona na etapie projektowym
 - 3) dopuszcza się lokalizację stacji w odległości do 1,5 m od granic działki pod warunkiem, że stacja posiada ściany oddzielenia ppoż.
 - 4) dla ogrodzenia stacji transformatorowych wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,

§ 25.

K/1 – przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej**– w tym komunalna oczyszczalnia ścieków.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe stanowią urządzenia kanalizacji sanitarnej,
 - 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej,

§ 26.

NU/1 – przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń odprowadzania i utylizacji odpadów komunalnych**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe stanowią urządzenia odprowadzania i utylizacji odpadów komunalnych- wysypisko odpadów komunalnych
 - 2) na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują właściwe przepisy szczególne, w tym przepisy z zakresu ochrony środowiska.

§ 27.

Teren dróg klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDZ/1 - KDZ/3**,

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi klasy zbiorczej KDZ, droga krajowa nr 39,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 25 m w przekroju drogowym oraz w przekroju ulicznym
 - 2) dopuszcza się w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy pozostawienie przebiegu drogi w istniejących liniach rozgraniczających,
 - 3) skrzyżowania drogi zbiorczej z innymi drogami na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - 4) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,
3. Zakazuje się sytuowania nowych zjazdów z drogi krajowej. Obsługa komunikacyjna poprzez istniejący układ drogowy.

4. Zmiana przeznaczenia terenów, wzrost natężenia ruchu wymagać będzie przebudowy wraz ze skrzyżowaniami na koszt inwestora lub wnioskodawcy i na warunkach określonych przez zarządcę drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28.

Tereny dróg klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL/1- KDL/5**,

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi klasy lokalnej KDL, w tym drogi powiatowe nr 3057D i 3105 D,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) określa się odtworzenie i uzupełnienie poprzez dodatkowe nasadzenia istniejących szpalerów drzew,
 - 4) zmiana przeznaczenia terenów, wzrost natężenia ruchu wymagać będzie przebudowy wraz ze skrzyżowaniami na koszt inwestora lub wnioskodawcy i na warunkach określonych przez zarządcę drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających),
 - 2) skrzyżowania drogi lokalnej z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,
3. Nowe włączenia do dróg powiatowych za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,
4. Zmiana przeznaczenia terenów, wzrost natężenia ruchu wymagać będzie przebudowy wraz ze skrzyżowaniami na koszt inwestora lub wnioskodawcy i na warunkach określonych przez zarządcę drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29.

Tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD/1- KDD/10**,

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi dojazdowe KDD
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 10 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających jedynie na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy)
 - 2) skrzyżowania dróg dojazdowych z innymi drogami na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,

§ 30.

Teren ciągów pieszo- jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDPJ/1- KDPJ/5**,

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią ciągi pieszo- jedne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość ciągu w liniach rozgraniczających- 5 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających jedynie na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy)
 - 2) skrzyżowania ciągów pieszo- jezdnych z pozostałymi drogami na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

§ 31.

Tereny komunikacji publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD/1**,

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią pokolejowe tereny komunikacji publicznej,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających- 5 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających jedynie na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy)
 - 2) skrzyżowania z pozostałymi drogami na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

§ 32.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4.

Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

1. MN, MNU, RM	10 %
2. U, PU,	10 %
3. UK, US,	0,1 %
4. ZL, R, NU, K, E, WS,	0,1 %
5. pozostałe tereny	0,1 %

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 33.

Traci moc uchwała nr XX/118/11 Rady Miasta i Gminy Wiązów z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stary Wiązów.

§ 34.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wiązów.

§ 35.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

*Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Wiązów*

ZAŁĄCZNIK NR 3**DO UCHWAŁY NR / /11****RADY MIASTA I GMINY WIĄZÓW****Z DNIA 2011 ROKU****ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MPZP MIEJSCOWOŚCI STARY WIĄZÓW, 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 planu zawierającą:

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

Realizacja zmiany planu powoduje jedynie korzyści, polegające na ułatwieniu procesu inwestycyjnego na terenie.

Zestawienie skutków finansowych planu w okresie 10 lat

Prognozowane skutki finansowe		
Szacunkowe dochody	Opłata planistyczna	714 572,57
	Opłata adiacencka	196 784,33
	Wzrost podatku od nieruchomości - gruntowych	4 393 254,75
	Wzrost podatku od nieruchomości - budynki	330 928,03
	Sprzedaż gruntów gminnych	0,00
	Wzrost opłaty od czynności cywilnoprawnych	180 57,83

	Suma dochodów	5 635 540,00
Szacunkowe koszty	Wykup gruntów na cele publiczne	0,00
	Koszty urządzenia zieleni publicznej	0,00
	Koszty drogowej infrastruktury technicznej	0,00
	Odszkodowania za spadek wartości nieruchomości	0,00
	Spadek podatku od nieruchomości	0,00
	Suma kosztów	0,00
Suma kosztów i dochodów		5 635 540,00

Z analizy skutków finansowych wynika, że rozwój terenów przewidziany w planie nie skutkuje dodatkowymi nakładami finansowymi dla budżetu gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pełni przede wszystkim funkcje poprawy warunków zagospodarowania terenu, umożliwiając dalszy zrównoważony rozwój.

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. Dochody z opłaty planistycznej mogą jednak nie wystąpić.

Na terenie brak jest ponadto elementów konfliktowych, które wymagałyby radykalnych działań i ograniczeń planistycznych.

Najwyższe dochody gmina może osiągnąć z podatku od nieruchomości gruntowych, sprzedaży nieruchomości gminnych i opłaty adiacenckiej są to jednak obliczenia szacunkowe.

Prognozowane dochody gminy w okresie 10 lat wyniosły 5 635 540,00 należy jednak pamiętać, że przeważające dochody wynikają ze skutków, które mogą nie zaistnieć.

Synteza wniosków

Analiza finansowa planu wykazuje, że ustalenia projektu planu są ekonomicznie zrównoważone i uzasadnione.

W perspektywie dłużej niż okres prognozy możliwe jest uzyskanie faktycznych dochodów. W tym celu niezbędne jednak 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.

ZAŁĄCZNIK NR 4**DO UCHWAŁY NR / /11****RADY MIASTA I GMINY WIĄZÓW****Z DNIA 2011 ROKU**

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART. 20 UST. 1
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI STARY WIĄZÓW**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i Imię jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	15.11.2010	Katarzyna i Marek Nyga Częstosice 43a 57-120 Wiązów	Zmiana przeznaczenie terenu z MN na U	Dz. nr 83/2	MN	uwzględniona		
2.	17.11.2010	Bartkowski Ryszard Zborowice 11 57-120 Wiązów	Zmiana przeznaczenia terenu z PU (teren zabudowy przemysłowo-usługowej) na zabudowę mieszkaniową	Dz. nr 59	PU		nieuwzględniona	Na terenie PU dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej dla właściciela terenu
3.	18.11.2010	Bocheńska Krystyna Stary Wiązów 68 57-120 Wiązów	Zmiana przeznaczenia terenów z usług na usługi nieuciążliwe lub zabudowę mieszkaniową z usługami	Dz. nr 58, 59, 60	PU		nieuwzględniona	Na terenie PU dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej dla właściciela terenu
4.	23.11.2010	Michał Kasowski Stary Wiązów 41 57-120 Wiązów	Włączenie wskazanej działki do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stary Wiązów – tereny zainwestowane	Dz. nr 371	R	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Uwzględniono w części do 0,5 ha gruntu

UZASADNIENIE I PODSUMOWANIE

Na podstawie § 10, ust. 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 130, poz. 1385 z 2004 roku) oraz w związku z art. 43 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. nr 199 poz. 1227) Rada Miasta i Gminy w Wiązowie stwierdza, co następuje:

1.

Ustalenia zawarte w **projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stary Wiązów** są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wiązów” uchwalonego uchwałą Rady Miasta i Gminy nr XXVII/219/08 z dnia 30 grudnia 2008 r., wnioskami do planu złożonymi przez osoby prywatne i instytucje oraz polityką przestrzenną gminy. W trakcie prac nad projektem planu rozważono różne warianty rozwiązań funkcjonalno- przestrzennych. Przyjęte ustalenia planu zapewniają zachowanie ładu przestrzennego i wymogów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2.

Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko zostały wzięte pod uwagę i uwzględnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, zaopiniowały pozytywnie projekt planu.

3.

Burmistrz zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny na środowisko, poprzez ogłoszenie prasowe, obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz publikację w Biuletynie Informacji Publicznej zawiadomienia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i ustalił termin składania uwag do planu i prognozy. W wyznaczonym terminie do Burmistrza wpłynęły uwagi do planu, a nie wpłynęły uwagi do prognozy. Wójt rozstrzygnął o sposobie rozpatrzenia uwag i uwzględnił ten sposób w projekcie planu.

§ 4.

W związku z zakończeniem procedury opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stary Wiązów wraz z towarzyszącym mu przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania w/w planu na środowisko uchwałą kieruje się do podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy