



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 10 października 2013 r.

Poz. 5317

### UCHWAŁA NR VI/XXXV/303/13 RADY GMINY WISZNIA MAŁA

z dnia 25 września 2013 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Szymanów o nazwie MPZP SZYMANÓW-A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. 2012, poz. 647 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr VI/VII/57/11 Rady Gminy Wisznia Mała, z dnia 20 kwietnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Szymanów o nazwie MPZP SZYMANÓW zmienionej uchwałą nr VI/XXXIV/239/13 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 28 sierpnia 2013 roku w sprawie zmiany uchwały nr VI/VII/57/11 Rady Gminy Wisznia Mała, z dnia 20 kwietnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Szymanów o nazwie MPZP SZYMANÓW Rada Gminy Wisznia Mała stwierdza, że MPZP SZYMANÓW nie narusza ustaleń „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WISZNIA MAŁA”, zatwierdzonego uchwałą nr V/XXXV/194/09 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 29 grudnia 2009 r. i uchwała, co następuje:

#### **DZIAŁ I**

#### **USTALENIA OGÓLNE**

#### **Rozdział 1**

#### ***Zakres obowiązywania planu***

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Szymanów o nazwie MPZP SZYMANÓW-A, zwany dalej planem, 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 uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **linia rozgraniczająca** – linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) **przeznaczenie terenu** – jedyne możliwe przeznaczenie będące formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych:
  - a) **podstawowe** – jest to część przeznaczenia terenu, która będzie 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,
  - b) **uzupełniające** – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym 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 3,5 m i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
  - d) schodów do budynku, pochylni, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,2 m,
  - e) istniejących budynków, które przekraczają wskazaną na rysunku planu miejscowego 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 powiększy się o więcej niż 10% dotychczasowej szerokości, w przypadku konieczności rozbudowy elewacji o więcej niż 10%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie miejscowym;
- 6) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynków na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących 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 0,8 m,
  - b) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze loggie, galerie, tarasy schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1 m,
  - c) cofnięcie ściany frontowej do 30% jej powierzchni – na głębokość nie większą niż 2 m;
- 7) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **powierzchnia całkowita zabudowy** – suma powierzchni terenu zajętej przez wszystkie budynki w stanie wykończonym;
- 9) **urządzenia towarzyszące** – wszelkie urządzenia i sieci niezbędne do obsługi danego terenu w zakresie infrastruktury technicznej, w tym urządzenia służące uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW (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;
- 10) **usługi nieuciążliwe** – 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 wymagające parkingów dla ilości większej niż 5 pojazdów;
- 11) **uchwała** – niniejsza uchwała.

§ 3. 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;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;

- 5) przeznaczenia terenu wraz z ich symbolami;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 7) stanowiska archeologiczne;
- 8) obszary ujęte w ewidencji zabytków;
- 9) obiekty ujęte w ewidencji zabytków.
- 10) granica strefy ograniczonej wysokości obiektów budowlanych;
- 11) granica obszaru powierzchni przejściowej ( nachylenie 1:7);
- 12) granica obszaru powierzchni podejścia ( nachylenie 1:30);
- 13) granica zasięgu wyznaczonej powierzchni ograniczającej całkowitą wysokość zabudowy;

**§ 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 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 usługowej i mieszkaniowej**, rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano usługi i gdzie dopuszcza się zabudowę mieszkaniową o charakterze zabudowy jednorodzinnej (do dwóch mieszkań w budynku), zajmującą nie więcej niż 45% powierzchni całkowitej budynku usługowego lub nie więcej niż 20% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku, z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;
- 3) **tereny zabudowy usługowej** - przez co rozumie się tereny, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, gastronomii, usług turystyki i odnowy biologicznej, zdrowia i opieki, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, wystawienniczej i targowej, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców, kultury i rozrywki, edukacji wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi, 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: administracją, szkolnictwem, oświatą i wychowaniem, kulturą i sztuką, opieką zdrowotną i ratownictwem medycznym, z zaspokajaniem potrzeb religijnych, takie jak świątynie, domy parafialne i klasztorne, kaplice oraz siedziby wspólnot wyznaniowych wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**;
- 5) **tereny usług sportu i rekreacji** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia związane ze sportem, kulturą fizyczną i wypoczynkiem, wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
- 6) **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**, rozumianych jako tereny na których zlokalizowano obiekty i urządzenia produkcji przemysłowej, transportu i logistyki oraz składów i magazynów, wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**;
- 7) **tereny usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**, rozumianych 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**;
- 8) **tereny obsługi produkcji rolnej** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z produkcją i obsługą rolnictwa takie jak: szklarnie, sady i stawy hodowlane i sprzedaż artykułów i urządzeń ogrodniczych, sadzonek, środków ochrony roślin i nawozów, wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **RU**;
- 9) **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, (w rozumieniu przepisów odrębnych), wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 10) **tereny rolnicze** – rozumiane zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, z dopuszczeniem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz, na gruntach nie wymagających uzyskania zgody właściwego organu na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, urządzeń służących uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych (bez elektrowni wiatrowych) o mocy nie przekraczającej 100kW, oznaczone na rysunku planu symbolem **R, aR, bR**;

- 11) **tereny zieleni**, rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano zespoły zieleni o charakterze rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**;
- 12) **tereny zieleni urządzonej**, rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 13) **lasy**, rozumiane zgodnie z przepisami ustawy o lasach, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 14) **tereny wód powierzchniowych śródlądowych** rozumiane jako wody powierzchniowe śródlądowe zgodnie z przepisami Prawa Wodnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 15) **obszary zagrożone powodzią na terenach rolniczych** – oznaczone na rysunku planu na rysunku planu symbolem **ZZ/R**;
- 16) **tereny infrastruktury technicznej** rozumiane jako tereny na których zlokalizowano pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem:
  - a) **E** dla elektroenergetyki,
  - b) **K** dla kanalizacji;
- 17) **tereny dróg publicznych** rozumiane zgodnie z przepisami ustawy o drogach oznaczone na rysunku planu symbolem:
  - a) **KD-Z** dla drogi klasy zbiorczej,
  - b) **KD-L** dla drogi klasy lokalnej,
  - c) **KD-D** dla drogi klasy dojazdowej;
- 18) **tereny dróg wewnętrznych** rozumiane jako tereny dróg niezaliczanych do żadnej kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 19) **tereny dróg wewnętrznych o parametrach drogi zbiorczej** rozumiane jako tereny dróg niezaliczanych do żadnej kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu, o parametrach drogi zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW(Z)**.

§ 5. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. 2012, poz. 647 ze zm.) obowiązuje wysokość stawki procentowej:

- 1) 0,1% dla terenów UP,US,ZP;
- 2) 0,1% dla terenów dróg publicznych;
- 3) 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:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy określona jak na rysunku planu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 metrów od terenów ZL.

§ 7. Ustalenia dotyczące wysokości budynków, ich ukształtowania oraz położenia na działce nie dotyczą budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 8. 1. Ustala się granice zasięgu powierzchni ograniczających całkowitą wysokość zabudowy oznaczone na rysunku planu :

- 1) nie większa niż 130 m n.p.m.;
- 2) nie większa niż 140 m n.p.m.;
- 3) nie większa niż 150 m n.p.m.;
- 4) nie większa niż 160 m n.p.m.

2. Dla terenów objętych zasięgami obowiązują nieprzekraczalne wysokości obiektów budowlanych, które należy obliczyć odejmując od podanej wyżej rzędnej dopuszczalnej wysokości, rzędną terenu w najwyższym punkcie na działce. Nieprzekraczalnej dopuszczalnej wysokości nie mogą przekraczać żadne urządzenia stałe i tymczasowe.

3. W wyznaczonych granicach powierzchni przejściowych i podejścia obowiązują dodatkowe ograniczenia w wysokości obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza. Ich wysokość powinna być pomniejszona o co najmniej 10 metrów do dopuszczalnej nieprzekraczalnej wysokości w miejscu lokalizacji.

4. Dla pozostałych terenów poza wyznaczonymi w ust. 1 ustala się strefy ograniczonej wysokości obiektów budowlanych odpowiednio:

- 1) nie większa niż 163 m n.p.m.;
- 2) nie większa niż 200 m n.p.m.

**§ 9.** Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, 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 m.

### **Rozdział 3**

#### *Ustalenia w zakresie ochrony środowiska*

**§ 10.** Na obszarze objętym planem, 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 ponadnormalnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako tereny zamieszkiwania zbiorowego,
  - d) tereny usług sportu i rekreacji oraz zieleni, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

### **Rozdział 4**

#### *Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków*

**§ 11.** 1. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej oznaczoną na rysunku planu.

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

- 1) zachować historyczną linię zabudowy;
- 2) 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 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; formę, materiał i wysokość ogrodzeń nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń;
- 11) 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) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 15) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych energetycznych;
- 16) zakaz stawiania wolno stojących silosów (dopuszczalne obudowane, w budynkach).

**§ 12.** 1. Na obszarze objętym planem, z uwagi na domniemanie zawartości relikwów 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. W strefie, o której mowa w ust. 1, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu.

2. W granicach stanowisk, o których mowa w ust. 1 zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dom mieszkalny ul. Przy Krzyżu 16 – ok. 1925;
- 2) dom mieszkalny ul. Lipowa 46 – ok. 1915;
- 3) dom mieszkalny ul. Mostowa 12-12a – ok. 1920;
- 4) dom mieszkalno-gospodarczy ul. Lipowa 5B – XIX/XX;
- 5) budynek gospodarczy ul. Lipowa 5B – XIX/XX;
- 6) brama wjazdowa na teren dawnego zespołu podworskiego ul. Lotnicza 19 – p. XIX w.;
- 7) park krajobrazowy – p. XIX w.

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 ceglastym), 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;
- 6) 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***

**§ 15.** 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 połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie działki, 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 zasiarczeniu lub stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem wiatraków.

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

- 1) dla nowej zabudowy do czasu wybudowania sieci wodociągowej, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody;
- 2) dla nowej zabudowy do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) lokalizowanie indywidualnych zbiorników na gaz płynny;
- 4) lokalizowanie lokalnych oczyszczalni ścieków.

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

- 1) lokalizacja garaży i miejsc postojowych w granicach działek budowlanych;
- 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej, minimum dwa miejsca postojowe na każdej działce wliczając w to garaż;
- 3) dla obiektów usługowych:
  - a) obiekty handlowe i gastronomiczne – 2 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) obiekty produkcyjne, składowe magazyny: minimum 2 stanowiska na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) inne obiekty usługowe – minimum 2 stanowiska na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów oraz powierzchni przeznaczonych pod produkcję, składowe i magazyny a także usługi, urządzenie nie mniej niż 5 miejsc postojowych na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

## **DZIAŁ II**

### **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

#### **Rozdział 6**

##### ***Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej***

**§ 16.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej,
  - b) zabudowa wielorodzinna istniejąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub nie więcej niż 30% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym.

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

- 1) budynki wolno stojące lub bliźniacze (do dwóch mieszkań w budynku);
- 2) wysokość budynku nie większa niż 12 m, z zastrzeżeniem § 8;
- 3) dla terenów położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej, wysokość budynku nie większa niż 9 m;
- 4) zakaz stosowania:
  - a) dachów asymetrycznych,
  - b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - c) sidingu;
- 5) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;
- 6) dla terenów położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej, dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, pokrycie dachówką w kolorze ceglastym matowym.

3. Na terenach, o których 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 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 6 m;
- 2) dla terenów położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej budynek inwentarski o powierzchni zabudowy nie większej niż 250 m<sup>2</sup> z dachem jak dla budynku mieszkalnego;
- 3) dla terenów położonych poza strefą konserwatorską budynek inwentarski o powierzchni zabudowy nie większej niż 250 m<sup>2</sup> z dachem jednospadowym lub płaskim;
- 4) dla terenów położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy z dachem jak dla budynku mieszkalnego;
- 5) dla terenów poza strefą dachy jednospadowe lub płaskie, dla budynków o których mowa w pkt 1.

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 1,2;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 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 nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 21 m;
- 2) dla działki w zabudowie bliźniaczej:
  - c) powierzchnia działki (dla każdego z segmentów) nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
  - d) szerokość frontu działki (dla każdego z segmentów) nie mniejsza niż 16 m;
- 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 inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

## **Rozdział 7**

### ***Ustalenia dla terenów usług***

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U/MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny usług publicznych.

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

- 1) wysokość budynku nie większa niż 9 m;
- 2) zakaz stosowania:
  - a) dachów asymetrycznych,
  - b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - c) sidingu;
- 3) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, pokrycie dachówką w kolorze ceglastym matowym.



3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy z dachem jak dla budynku mieszkalnego.

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 1,0;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 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) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 24 m;
- 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 inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

**§ 18.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej w szczególności usług dla obsługi podróżnych;
- 2) uzupełniające: tereny usług publicznych za wyjątkiem usług dla których stosuje się przepisy o ochronie przed hałasem;
- 3) dla terenów 8U-10U: zespół usług dla mieszkańców gminy: usługi kultury: kościoł; oświaty, handlu, rzemiosła, administracji; przy drodze nr 5 usługi hotelarskie.

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

- 1) wysokość budynku nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem § 8;
- 2) dla terenów położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej, wysokość budynku nie większa niż 9 m;
- 3) zakaz stosowania:
  - a) dachów asymetrycznych,
  - b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - c) sidingu;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów w formie hal – bez otworów okiennych;
- 5) dachy o kącie nachylenia połaci nie większej niż 45°;
- 6) dla terenów położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej, dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, pokrycie dachówką w kolorze ceglastym matowym.

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,8;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się

- 1) wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej;
- 2) na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 8 m dla tych budynków dachy płaskie i jednospadowe.

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 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 24 m;
- 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 inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

**§ 19.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **7U**, ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej.

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

- 1) budynek wolno stojący o rzucie prostokątnym i powierzchni zabudowy nie większej niż 12 x 8 m;
- 2) wysokość budynku nie większa niż 9 m;
- 3) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszej niż 38° nie większej niż 45°;
- 4) pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglącym matowym.

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

- 1) okładzinę z cegły licowej;
- 2) lukarny w dachu.

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,5;
- 2) 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 obowiązują:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 24 m;
- 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 inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

**§ 20.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UP, 2UP**, ustala się przeznaczenie: tereny usług publicznych.

2. Na terenie, 1UP w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) wysokość nie większa niż 20 m, z zastrzeżeniem § 8;
- 2) dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°;
- 3) pokrycie dachówką w kolorze ceglącym matowym.

3. Na terenie, 1UP w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) wieże i inne dominanty o wysokości do 30 m;
- 2) dachy płaskie lub łukowe.

4. Na terenie, 1UP w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

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

5. Na terenie, 1UP w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
- 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 inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe).

6. Na terenie, 2UP w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) wysokość budynku nie większa niż 10 m;
- 2) dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°;
- 3) pokrycie dachówką w kolorze ceglącym matowym.

7. Na terenie, 2UP w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

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

8. Na terenie, 2UP w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
- 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 inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1US**, ustala się przeznaczenie: tereny usług sportu i rekreacji.

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

- 1) wysokość budynku nie większa niż 8 m z zastrzeżeniem § 8;
- 2) dachy o kącie nachylenia połaci nie większej niż 45°.

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,8;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych.

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 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
- 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 inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

## **Rozdział 8**

### ***Ustalenia dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów***

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P, 2P**, ustala się: przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

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

- 1) wysokość budynku nie większa niż 9 m z zastrzeżeniem § 8;
- 2) obowiązują dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°;
- 3) pokrycie dachówką w kolorze ceglastym matowym.

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,2;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki.

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

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
- 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 inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U/P, 2U/P** ustala się przeznaczenie: tereny usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

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

- 1) wysokość budynku nie większa niż 16 m z zastrzeżeniem § 8;
- 2) dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 45°.

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

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

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

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

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>;

- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 50 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°; 40 ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3U/P, 4U/P**, ustala się przeznaczenie: tereny usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

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

- 1) wysokość budynku nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem § 8;
- 2) dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 45°.

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,8;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki.

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

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

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 50 m;
- 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 inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

## **Rozdział 9**

### ***Ustalenia dla terenów obsługi produkcji rolnej, terenów rolniczych, zieleni, zieleni urządzonej, lasów i cmentarzy***

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RU, 2RU, 3RU**, ustala się przeznaczenie: tereny obsługi produkcji rolnej.

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

- 1) wysokość budynku nie większa niż 7 m z zastrzeżeniem § 8;
- 2) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dachy płaskie o pokryciu innym niż określone w ust. 2.

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 0,5;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki.

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

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 40 m;
- 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 inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

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

- 1) wysokość budynku nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem § 8;
- 2) zakaz stosowania:
  - a) dachów asymetrycznych,
  - b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - c) sidingu;

- 3) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;
- 4) pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,8;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

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

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

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki 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 inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

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

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem stawów i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym, na gruntach nie objętych ochroną, urządzeń służących uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW (bez elektrowni wiatrowych) dla obsługi terenów rolniczych.

**§ 28.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2aR, 11aR**, ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2 oraz z wyłączeniem stawów i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym, na gruntach nie objętych ochroną, urządzeń służących uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych (bez elektrowni wiatrowych) dla obsługi terenów rolniczych;
- 3) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych związanych z produkcją rolniczą o parametrach:
  - a) wysokość nie większej niż 12 m,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,4,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30%.

**§ 29.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **11bR** ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2 oraz z wyłączeniem stawów i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym, na gruntach nie objętych ochroną, urządzeń służących uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych (bez elektrowni wiatrowych) dla obsługi terenów rolniczych;
- 2) dopuszcza się zabudowę zagrodową o parametrach:
  - a) wysokość budynku nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem § 8;
  - b) zakaz stosowania: dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu, sidingu;
  - c) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;
  - d) pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.
  - e) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,8;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

**§ 30.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z**, ustala się przeznaczenie tereny zieleni.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz sadzenia drzew w terenie między wałami przeciwpowodziowymi.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZP**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: terenowe urządzenia sportowe.

2. 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 0,1;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni działki;
- 3) zakaz budowy budynków.

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

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 25 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 5 m;
- 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 inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

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

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu gospodarki leśnej;
- 2) zakaz sadzenia drzew w terenie między wałami przeciwpowodziowymi.

## Rozdział 10

### *Ustalenia dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych i terenów zagrożonych powodzią*

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS, 17WS, 18WS, 19WS, 20WS, 21WS, 22WS, 23WS, 24WS, 25WS, 26WS, 27WS, 28WS**, ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe.

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

- 1) przeznaczenie: podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w ustala się zakaz budowy budynków.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZZ/R, 2ZZ/R, 3ZZ/R, 4ZZ/R, 5ZZ/R, 6ZZ/R, 7ZZ/R, 8ZZ/R, 9ZZ/R**, ustala się przeznaczenie: obszary zagrożenia powodzią na terenach rolniczych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, łączności publicznej i urządzeń wodnych.

## Rozdział 11

### *Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej i komunikacji*

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1E, 2E, 3E, 4E, 5E** 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 m.

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

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

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1K**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oczyszczalnia ścieków;

2) uzupełniające – usługi.

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 m.

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 0,2;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% 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 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 5 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

**§ 37.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-Z, 2KD-Z**, ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

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.

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.

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

**§ 38.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L**, ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

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.

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.

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

**§ 39.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-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.

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.

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

**§ 40.** 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, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW** 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.

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

**§ 41.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW(Z)**, **2KDW(Z)** ustala się przeznaczenie tereny dróg wewnętrznych o parametrach drogi zbiorczej.

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.

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

### **DZIAŁ III**

#### **PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 42.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wisznia Mała.

**§ 43.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:  
*M. Ottenbreit*

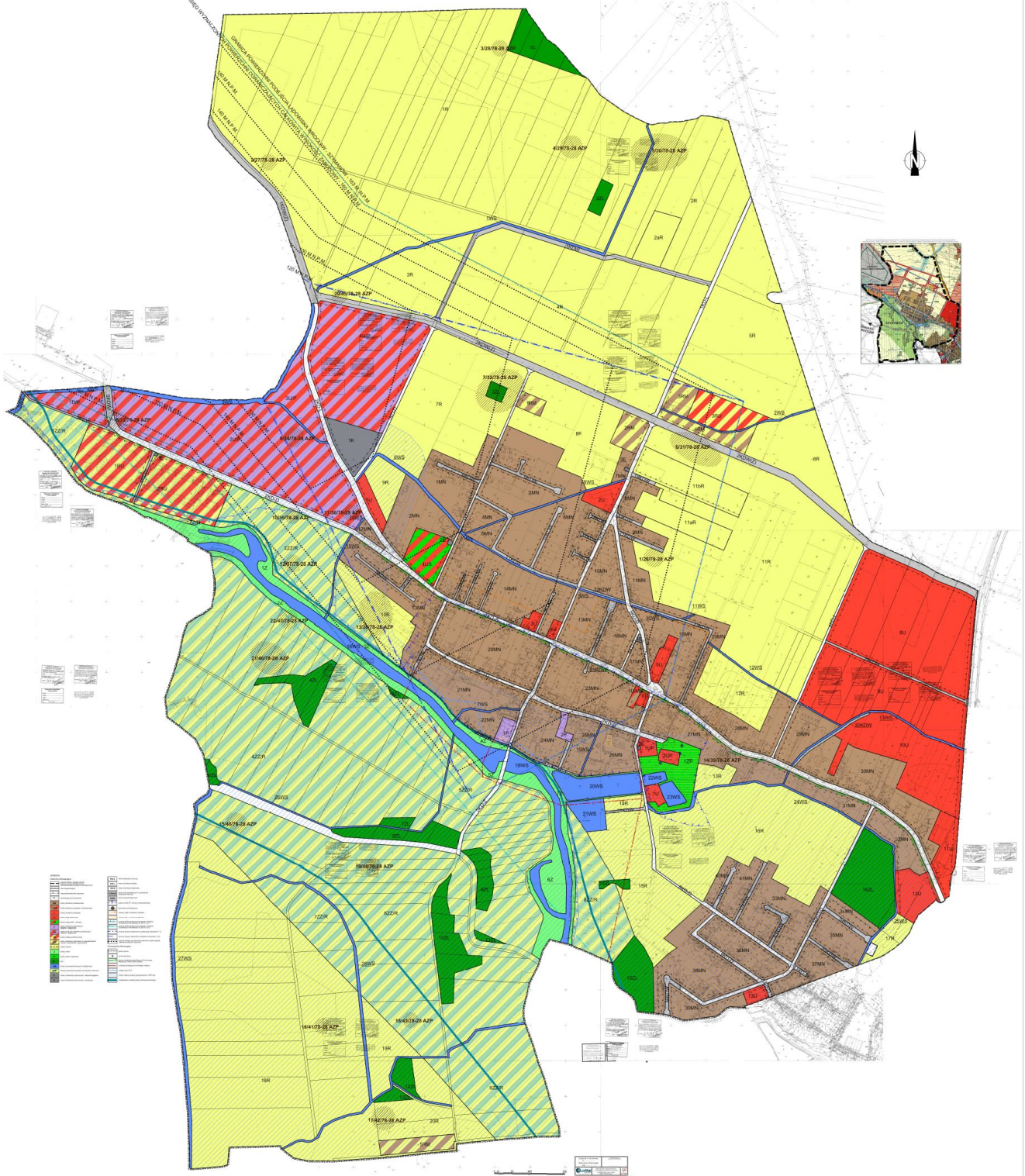


Załącznik nr 1 do uchwały nr VI/XXXV/  
/303/13 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia  
25 września 2013 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

dla terenów położonych w obrębie Szymanów o nazwie MPZP SZYMANÓW-A

RYSUNEK PLANU



Załącznik nr 2 do uchwały nr VI/XXXV/  
/303/13 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia  
25 września 2013 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu**

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) Rada Gminy Wisznia Mała stwierdza, co następuje:

**§ 1.** Nie uwzględnia się uwagi złożonej przez Pana Macieja Monta pismem z dnia 31 stycznia 2013 rok w części dotyczącej zmiany przebiegu drogi oznaczonej symbolem 2KDW, oraz w części dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 1ZZ/R na tereny obsługi rolnej.

**§ 2.** Nie uwzględnia się uwagi złożonej przez Pana Lesława Pałkę pismem z dnia 14 lutego 2013 roku w całości.

#### UZASADNIENIE:

**AD. § 1** – Nie uwzględnia się uwagi złożonej przez Pana Macieja Monta pismem z dnia 31 stycznia 2013 rok w części dotyczącej zmiany przebiegu drogi oznaczonej symbolem 2KDW, oraz w części dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 1ZZ/R na tereny obsługi rolnej ponieważ wnioskowana zmiana jest niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

**AD. § 2** – Nie uwzględnia się uwagi złożonej przez Pana Lesława Pałkę pismem z dnia 14 lutego 2013 roku w całości ponieważ ustalenia planu nie wykluczają możliwości wykorzystywania terenu w sposób dotychczasowy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr VI/XXXV/  
/303/13 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia  
25 września 2013 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie 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) Rada Gminy Wisznia Mała stwierdza, że:

**§ 1.** Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

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

- a) środki własne gminy,
- b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
- c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- d) kredyt bankowy,

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

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